

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Sabina LOVRENČIČ

**ANALIZA ZAŠČITENIH KMETIJ PO PODATKIH  
ZEMLJIŠKE KNJIGE**

DIPLOMSKO DELO

Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2008

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Sabina LOVRENČIČ

**ANALIZA ZAŠČITENIH KMETIJ PO PODATKIH  
ZEMLJIŠKE KNJIGE**

DIPLOMSKO DELO  
Visokošolski strokovni študij

**ANALYSIS OF PROTECTED FARMS FROM LAND REGISTER  
DATA**

GRADUATION THESIS  
Higher professional studies

Ljubljana, 2008

Diplomska naloga je bila opravljena na katedri za agrarno ekonomiko.

Študijska komisija Oddelka za agronomijo je za mentorja visokošolske diplomske naloge imenovala doc. dr. Andreja UDOVČA.

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: Akademik prof. dr. Ivan Kreft  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član: doc. dr. Andrej Udovč  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Članica: prof. dr. Marina Pintar  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela.

Podpisana strinjam z objavo svoje naloge v polnem tekstu na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške knjižnice. Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddal v elektronski obliki, identična tiskani verziji.

Sabina LOVRENČIČ

## KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD	Vs
DK	UDK 347.235:63(497.4)(043.2)
KG	zaščiteni kmetiji/zemljiška knjiga/kmetijska zemljišča/Slovenija
KK	AGRIS E10
AV	LOVRENČIČ, Sabina
SA	UDOVIČ, Andrej (mentor)
KZ	SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
ZA	Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo
LI	2008
IN	ANALIZA ZAŠČITENIH KMETIJ PO PODATKIH ZEMLJIŠKE KNJIGE
TD	Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)
OP	IX, 33 str., 5 pregl., 4 sl., 21 vir.
IJ	sl
JI	sl
AI	V diplomski nalogi smo analizirali zaščiteni kmetije po podatkih zemljiške knjige v Republiki Sloveniji. Zaščiteni kmetiji predstavljajo kmetijsko gospodarsko enoto, ki je v lasti ene fizične osebe ali v lasti solastništva ali skupni lasti zakonskega para, ali v solastništvu enega od staršev in otroka ali posvojenca oziroma njegovega potomca in obsega najmanj 5 ha in ne več kot 100 ha primerljive kmetijske površine. Ugotovili smo, da je po podatkih zemljiške knjige 396.421 parcel, ki pripadajo zaščitenim kmetijam, kar predstavlja približno 7% vseh zemljiških parcel v Republiki Sloveniji. Največ parcel na zaščitenih kmetijah je v zemljiških knjigah. V povprečju ima v Sloveniji posamezna zaščiteni kmetiji 1,55 lastnikov zaščitenih kmetij, kar je posledica omejenosti pravnega prometa z zaščitenimi kmetijami.

## KEY WORDS DOCUMENTATION

DN VS  
DC UDC 347.235:63(497.4)(043.2)  
CX protected farms/land register/agricultural land/Slovenia  
CC AGRIS E10  
AU LOVRENČIČ, Sabina  
AA UDOVČ, Andrej (supervisor)  
PP SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101  
PB University in Ljubljana, Biotechnical faculty  
PY 2008  
TI ANALYSIS OF PROTECTED FARMS FROM LAND REGISTER DATA  
DT Graduation Thesis (Higher professional studies)  
NO IX, 33 p., 5 tab., 4 fig., 21 ref.  
LA sl  
AL en  
AB In our work, we were analyzing protected farms from Land register data in Republic of Slovenia. Protected farms represent rural and economic unit, which is in property of one person or in joint property or collective property of several persons (for example: married couple, parent and child, parent or adopted child etc. It covers at least 5 ha but not more than 100 ha of land. According to Land register data, we have established, that 396.421 parcels, which are under protected farms, represent 7 % of all parcels in Republic of Slovenia. Most of this parcels are registered in small Land-register offices. Due to restricted juridical operations, in Republic of Slovenia in average 1,55 owners live on protected farms.

## KAZALO VSEBINE

	str.
Ključna dokumentacijska informacija	III
Key words documentation	IV
Kazalo vsebine	V
Kazalo preglednic	VII
Kazalo slik	VIII
Okrajšave in simboli	IX
<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
1.1 POVOD IN NAMEN NALOGE	2
<b>2 OSNOVE ZEMLJIŠKE KNJIGE</b>	<b>3</b>
2.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA	3
<b>2.1.1 Pregled razvoja zemljiške knjig</b>	<b>3</b>
2.1.1.1 Oris razvoja zemljiške knjige pri nas	3
2.1.1.1.1 Ureditev drugih pravnih sistemov in prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije	5
<b>2.1.2 Pomen zemljiške knjige</b>	<b>6</b>
<b>2.1.3 Predmet vpisa v zemljiško knjigo</b>	<b>6</b>
2.1.3.1 Stvarne pravice	7
2.1.3.2 Obligacijske pravice	8
2.1.3.3 Pravna dejstva	8
<b>2.1.4 Zemljiškoknjižna načela</b>	<b>9</b>
2.1.5 Vrste vpisov v zemljiško knjigo	9
<b>2.1.6 Organizacija zemljiške knjige in postopek za vpis</b>	<b>10</b>
2.2 ZAŠČITENA KMETIJA	11
<b>2.2.2 Določitev zaščitene kmetije</b>	<b>12</b>
<b>2.2.3 Zaznamba zaščitene kmetije v zemljiški knjigi</b>	<b>13</b>

2.2.3.1	Splošno o zaznambi	13
2.2.3.2	Pravna dejstva, ki so predmet vpisa	13
2.2.3.3	Učinki pravnih dejstev in zaznamb teh pravnih dejstev	14
2.2.3.4	Pravna dejstva, ki vplivajo na režim pravnega prometa z nepremičninami	15
2.2.3.5	Listine, ki so podlaga za zaznambo	15
2.2.3.6	Zaznamba zaščitenih kmetij	16
<b>3</b>	<b>MATERIAL IN METODE</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>REZULTATI IN RAZPRAVA</b>	<b>19</b>
4.1.	ANALIZA IN REZULTATI PODATKOV O ZAŠČITENIH KMETIJAH, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO	19
4.1.1	Število parcel zaščitenih kmetij	19
4.1.2	Lastniška struktura zemljiških kmetij	20
4.1.3	Obremenitve zaščitenih kmetij s služnostjo	21
4.1.4	Vrste rabe zemljišč zaščitenih kmetij	23
4.1.5	Tipi predlaganih vpisov v zemljiško knjigo v zvezi z zaščitenimi kmetijami	25
<b>5.</b>	<b>SKLEPI</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>POVZETEK</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>VIRI</b>	<b>1</b>
	<b>ZAHVALA</b>	

## KAZALO PREGLEDNIC

	str.
Preglednica 1: Prikaz števila zaščitenih kmetij po regijah	19
Preglednica 2: Lastniška struktura zaščitenih kmetij po regijah	21
Preglednica 3: Obremenitev zaščitenih kmetij s služnostno pravico po regijah	22
Preglednica 4: Katastrske kulture na parcelah zaščitenih kmetij	24
Preglednica 5: Tipi vpisov v zemljiško knjigo v letu 2006	25



## KAZALO SLIK

	str.
Slika 1: Število zaščitenih kmetij po sodiščih	20
Slika 2: Število lastnikov v povprečju na zaščiteni kmetiji po sodiščih	21
Slika 3: Služnosti na zaščitenih kmetijah 22	
Slika 4: Vrsta rabe kmetijskih zemljišč	23

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ZZK	Zakon o zemljiški knjigi
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi
SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZD	Zakon o dedovanju
k.o.	Katastrska občina
ZPP	Zakon o predkupnih pravicah
ZDKG	Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih

## 1 UVOD

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki jo vodi sodišče kot državni organ, pristojen za izvajanje in izvrševanje sodnih odločb. Nameščena je pri okrajnem sodišču, na območju katerega leži nepremičnina. Zemljiška knjiga vsebuje podatke o stvarnih in drugih pravicah na nepremičninah. Posebno vlogo ima predvsem v pravnem prometu z nepremičninami. Temeljna funkcija zemljiške knjige je javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, pomembnih za pravni promet z nepremičninami. S pregledom stanja in vpisovanjem pravic v zemljiško knjigo je vzpostavljen sistem, ki z veliko stopnjo verjetnosti omogoča zaupanje v to javno evidenco.

Dejstvo je, da je promet z zaščitenimi kmetijami, zaradi splošnega načela nerazdeljivosti kmetij, ohranitvi zaščitenih kmetij in omejitvi pri dedovanju zaščitenih kmetij zelo omejen. Če je namreč neka nepremičnina zaščiteni kmetiji, je pravni režim nakupa, prodaje ali kateregakoli drugega pravnega nasledstva veljavno urejen. To pomeni, da je postopek in način prodaje oz. prenosa veljavno urejen in postopek drugačen, kot ga določa zakon, med strankama ne more biti dogovorjen. Vsaka stranka se lahko o pravnem dejstvu zaščitenosti kmetije prepriča tudi sama z vpogledom v zemljiško knjigo. V zemljiški knjigi namreč velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ki pravno varuje vsakega dobrovernega uporabnika, ki se je zanesel na podatek iz zemljiške knjige. Na eni strani je torej pravica vsakega vpogledati v zemljiško knjigo in na ta način pridobiti informacijo o pravni lastnosti določene nepremičnine, po drugi strani pa je to tudi dolžnost vsakega, da se pred pravnim prometom z vpogledom v zemljiško knjigo prepriča o stanju svoje bodoče nepremičnine. Če ugotovi, da gre za nepremičnino, ki je zaščiteni kmetiji postopek prodaje in nakupa poteka popolnoma drugače od normalne nepremičnine in zato v primeru kršitve predpisov posledice nosi sam. Podatek zemljiške knjige o zaščitenosti kmetije je za promet z zaščitenimi kmetijami zato ključen podatek, zaradi veljavne ureditve prometa z nepremičninami pa so posledic kršitve predpisanega veljavnega postopka toliko hujše. Zato je zemljiška knjiga za pravni promet za zaščitenimi kmetijami najpomembnejša evidenca.

V zaščiteni kmetiji spadajo poleg kmetijskih zemljišč tudi gozdovi, gospodarska in stanovanjska poslopja skupaj z zemljišči, ki so potrebna ali namenjena za redno uporabo stavbe (funkcionalna zemljišča), kmetijske priprave, orodja in živina, s kmetijo povezane služnosti in njim podobne pravice, pravice na zemljiščih agrarnih skupnosti, pravice in dolžnosti v zvezi s članstvom lastnika v kmetijski zadrugi, stvari za izvajanje dejavnosti, ki jih lastnik izvaja na kmetijskem gospodarstvu, če ne predstavljajo glavne dejavnosti in jih ni mogoče ločiti od kmetijske oziroma kmetijsko-gozdarske celote, ali pa bi bila njihova ločitev ekonomsko nesprejemljiva, ter terjatve in dolgovi, nastali v zvezi s prej navedenimi nepremičninami, premičninami, članstvom in dejavnostmi.

Pomen zemljiške knjige je v današnjem času še toliko večji, saj se mora lastnik nepremičnine v najrazličnejših postopkih vse pogosteje izkazovati z izpiskom iz zemljiške knjige. S tem izpiskom se namreč izkazuje lastništvo, poleg tega je iz njega razvidna tudi morebitna obremenitev nepremičnine.

## 1.1 POVOD IN NAMEN NALOGE

Namen naloge je predstaviti ureditev evidence parcel zaščitenih kmetij in bistveno povezavo zaščitenih kmetij z zemljiško knjigo. Izpostavili bomo večje probleme, s katerimi se je srečevala zemljiška knjiga pred uvedbo elektronske zemljiške knjige. Katere so njene prednosti oziroma pomanjkljivosti in s katerimi problemi se srečuje po uvedbi elektronske zemljiške knjige, s poudarkom na zaščitenih kmetijah, glede velikost, razdrobljenosti in obremenitvi. Posredovani so nam bili tudi nekateri statistični podatki z Vrhovnega sodišča, s katerimi smo poizkusili prikazati kako je uvedba elektronske zemljiške knjige vplivala na evidenco zaščitenih kmetij. Nenazadnje bi bilo pomembno omeniti tudi, kakšna je pridobitev državljanov, ki nastopajo v zemljiško knjižnih postopkih kot stranke v smislu enostavnejšega in hitrejšega dostopa do podatkov, ki jih potrebujejo bodisi pri nakupu, prodaji ali preverjanju stanja.

## 2 OSNOVE ZEMLJIŠKE KNJIGE

### 2.1 ZEMLJIŠKA KNJIGA

#### 2.1.1 Pregled razvoja zemljiške knjige

Nastanek zemljiške knjige sega daleč v zgodovino. Že v davni preteklosti so različni pravni redi zaradi zaščite pravnega prometa z nepremičninami ustanavljali javne knjige. Prve zametke so odkrili v starem Egiptu, ko so pod faraonom Sesostrisom okoli leta 1950 pred našim štetjem popisali vsa zemljišča ob Nilu, da so po poplavah lahko vzpostavili prejšnjo posest (Trček-Janež, 1996). Stari Grki so popis zemljišč in njihovih lastnikov zabeležili na deščicah iz cipres.

Stari Rimljani so v vseh pravnih poslih sestavljali listine, predvsem v kreditnih poslih, zato je za klasično rimsko pravo pomemben edikt Leona I. Velikega (od 457. do 474 leta). Z njim je določil dokazno vrednost listin o pravnih poslih z nepremičninami. Omenjene listine so veljale kot dokaz le, če so bile vpisane v uradne registre ali pa so njihovo verodostojnost potrdile tri priče s svojimi lastnoročnimi podpisi. Te registre pravni zgodovinarji omenjajo kot zasnovo poznejših hipotekarnih knjig. V nemških deželah srednjega veka so vodili posebne mestne, cerkvene in deželne knjige, kamor so se vpisovale listine o prenosu zemljišč. Bile so zelo nepraktične in nepregledne. Prenos lastninske pravice je bil javen, in sicer pred pričami, cerkvenimi ali posvetnimi oblastmi. Od 13. stoletja naprej so v nekaterih nemških mestih že uvedli sodno beleženje in potrjevanje prometa z nepremičninami. S tem se pojavijo prve oblike današnjih notarjev in prenos lastništva nepremičnin pred sodiščem (Terček-Janež, 1996)

Sedanja oblika zemljiške knjige pa ne izvira iz germanskega prava, ampak iz slovanskega, in sicer iz starega češkega deželnega prava (začetek 13. stoletja). Tu so uvedli deželne »zemske dasky«, tako imenovane zemljiške deske, ki predstavljajo začetek zemljiške knjige, zasnovane na najpomembnejših zemljiškoknjižnih načelih, in sicer konstitutivnosti, javnosti in verodostojnosti vpisa, vodili pa so jih po legalitetnem načelu, ki pravi, da so bili dovoljeni vpisi, za katere so ugotovili, da izpolnjujejo vse pogoje vpisa. Prvotno so bile posesti popisane na deskah iz omorike, kasneje pa na pergamentu. Zaradi svoje pomembnosti so se imenovale tudi »klenot zemle«, kar pomeni dragocenost zemlje (Fajdiga, 2004).

##### 2.1.1.1 Oris razvoja zemljiške knjige pri nas

Kakšen je bil zgodovinski razvoj zemljiške knjige na slovenskem ozemlju, povzemamo po (Fajdiga, 2004). Na Slovenskem ozemlju je bil do srede 18. stoletja promet z zemljišči večinoma prost, zato je bil oviran kreditni promet. Iz velikega števila evidenc ni bila razvidna obremenitev zemljišč.

Tudi naša zemljiška knjiga izhaja iz Češke. Na našem ozemlju je začela uvajati Marija Terezija sistem s patenti oziroma zakoni, kakršni so bili v veljavi na Češkem. Za posesti cerkve in plemstva na Štajerskem se je to zgodilo leta 1730. Imenovali so jih deželna deska. Za mestna zemljišča in trge so leta 1736 uvedli enako evidenco in jo poimenovali zemljiška knjiga. Leta 1768 so bila evidentirana tudi zemljišča na podeželju. Evidenco za

ta zemljišča je vodila gosposčina, mesta in trgi pa so vodili zemljiško knjigo vsak zase po svojih mestnih organih.

Struktura zemljiške knjige še ni bila predpisana in je bila odvisna od osebe, ki je knjigo vodila. Ločila se je na glavno knjigo, kamor so se vpisovali lastniki in njihove nepremičnine, in na zbirko listin, ki se je imenovala tudi knjiga zaznamkov, kjer so se vpisovala bremena. V prvi knjigi je bila označena povezava z drugo. Za pregled in nadzor vsakoletnih zemljiških dolžnosti so v korist zemljiške gosposke nastali urbarji. To so bili sezname kmečkih zemljišč, zavezanih davščinam in tlaki v korist plemičev, ki so jih tudi vodili. Plemič je imel nad takim zemljiščem lastninsko pravico, kmetje pa le pravico uživanja. Urbarji so se uporabljali vse do konca fevdalne dobe. Na Štajerskem, Koroškem in Kranjskem so bile leta 1770 uvedene rudniške knjige. Te so vodile evidenco rudniške lastnine in drugih pravic. Kot posledica tehničnega napredka so bile z zakonom leta 1874 uvedene posebne železniške zemljiške knjige (Fajdiga, 2004)

Leta 1850 so novoustanovljena državna okrajna sodišča prevzela vodenje zemljiške knjige. Zemljiškoknjižni red je bil sprejet leta 1855, leta 1871 pa obči zemljiškoknjižni zakon, ki je zemljiškoknjižno pravo poenotil. Ureditev zemljiške knjige kot evidence vseh pravnih razmerij, ki so pomembna za pravni promet z nepremičninami, je predpisal avstrijski zakon o zemljiških knjigah, ki je bil izdan leta 1871. Povzela ga je tudi zakonodaja Kraljevine Jugoslavije. Čeprav se je zemljiškoknjižno pravo na avstrijskem, hrvaškem, madžarskem in bosanskem pravnem območju razvilo iz iste institucije - čeških deželnih desk, so ob sprejemanju posameznih zakonov nastajale velike razlike. Te razlike so nastajale zaradi posebnih pravnih razmerij na posameznih območjih in časovno različnega sprejemanja predpisov, še posebej ob sprejemanju avtonomnih predpisov. Take razmere so bile na škodo pravnega prometa z nepremičninami in kreditnega poslovanja v državi, zato je Kraljevina Jugoslavija v letu 1930 sprejela zakon o zemljiških knjigah, Zakon o zemljiškoknjižnih delitvah, predpisih in odpisih in Zakon o notranji ureditvi, osnovanju in popravljanju zemljiške knjige in Pravilnik za vodenje zemljiške knjige. Avstrijska zakonodaja je bila v tej pravni veji zelo dobra, zato je Zakonu o zemljiških knjigah in zakonom, ki so bili z njim v zvezi služila kot osnova (Fajdiga, 2004).

Takratna Jugoslavija je po drugi svetovni vojni prevzela vse predpise Kraljevine Jugoslavije in jih tudi uporabljala. Prevladovala so določbe o vknjižbi prenosov lastninske pravice z zasebnikov na državo, pozneje so številni predpisi govorili o vknjižbi družbene lastnine. V zemljiško knjigo se je vpisovalo tudi javno dobro. Zemljišča, ki so bila prej vpisana v posebne zemljiške knjige železnic, javnih kanalov ali rudniške zemljiške knjige, so bila prevzeta v splošno zemljiško knjigo. Posebne zemljiške knjige so bile odpravljene. Sredi sedemdesetih let sta bila sprejeta zakon o pravicah na delih stavb in Navodilo o vknjižbi pravic na delih stavb in o vodenju zemljiške knjige E, ki naj bi prispevala k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja za številne novozgrajene stanovanjske in druge objekte. (Fajdiga, 2004).

Leta 1995 je bil sprejet Zakon o zemljiški knjigi (1995) in Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (1995), ki je odpravil petdeset let trajajoče sklicevanje na pravna pravila Zakona o zemljiških knjigah iz daljnega leta 1930.

Na podlagi 58. člena tega zakona je minister za pravosodje izdal Uredbo o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra. Ureditev v tem zakonu je bila pri številnih institutih pomanjkljiva. Pomanjkljivosti in potreba po racionalizaciji je narekoval pripravo predloga novega zakona, katerega je sestavila Vlada Republike Slovenije in na redni seji marca 2003 določila predlog zakona o zemljiški knjigi.

Razlogi za sprejem predlaganega zakona so strnjeni v naslednje sklope:

- uskladitev pravil zemljiškoknjižnega prava z novimi pravili Stvarnopravnega zakonika (veljati je začel 1.1.2003) in novele zakona o izvršbi in zavarovanju,
- zagotovitev sistemsko zaokrožene ureditve vseh pravil zemljiškoknjižnega prava,
- prilagoditev pravil zemljiškoknjižnega prava informatizirani glavni knjigi zemljiške knjige z možnostjo splošnega, neposrednega elektronskega dostopa.

Nov zakon o zemljiški knjigi (Zakon..., 2003) je bil sprejet 16. septembra 2003 in je podrobneje uredil področje zemljiškoknjižnega prava na pregleden in sistemsko zaokrožen način.

#### 2.1.1.1.1. Ureditev drugih pravnih sistemov in prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije

Urejanje pravnih institutov zemljiškoknjižnega prava je tesno povezano s sistemom stvarnega prava posamezne države. Pravo Evropske unije zemljiške knjige na splošni ravni ne ureja. Pravni sistemi držav članic evropske unije se na področju stvarnega prava delijo v dva sistema:

- konsenzualni sistem,
- tradicijski sistem.

Konsenzualni sistem pomeni, da postane, novi lastnik, lastnik neke nepremičnine, z sklenitvijo pogodbe in ne z vpisom v zemljiško knjigo, kot je to pri nas. Konsenzualni sistem je tipičen za romansko pravno družino in je njegov značilnost je, da se stvarne pravice prenesejo že s sklenitvijo pravnega posla.

Tradicijski sistem pa je tipičen za germansko pravno družino, zanj je značilno, da je za pridobitev stvarnih pravic na nepremičnini potreben še razpolagalni pravni posel in pridobitni način, kar pomeni vpis v zemljiško knjigo. Pri nas je tradicijski sistem stvarnega prava veljal že na podlagi prejšnjih predpisov, dosledno ga je uveljavil Stvarnopravni zakonik (Stvarnopravni ..., 2002).

Zemljiškoknjižni publicitetni sistem (*Grundbuchsystem*) se je razvil v državah, ki sodijo v germanski pravni krog in kjer je uveljavljeno tradicijsko načelo pravnoposlovne pridobitve stvarnih pravic. Pravice se v tem sistemu na temelju pravnega posla pridobijo in se javno objavijo neposredno z vpisom v zemljiško knjigo. V to skupino držav sodijo predvsem Nemčija, Avstrija, Švica, Poljska, Češka, Slovaška, Madžarska, Hrvaška in Slovenija.

V državah romanskega pravnega kroga, ki so sprejele konsenzualni sistem pravnoposlovnih pridobitev stvarnih pravic, se stvarne pravice prenašajo že s samim konsenzom (*solo consensu*). Publiciteta se zagotavlja s položitvijo listine o pravnem poslu v javni register nepremičnin. V to skupino držav sodijo predvsem Francija, Italija, Španija, Portugalska, Belgija in Romunija (Plavšak, Frantar, Juhart, 1998).

### **2.1.2 Pomen zemljiške knjige**

Že v davni preteklosti so različni pravni redi zaradi zaščite pravnega prometa z nepremičninami ustanavljali javne knjige, kjer so bile nepremičnine popisane po lastnikih, kasneje tudi po njihovih naravnih lastnostih. Iz tega se je razvila zemljiška knjiga v svoji sedanji obliki, vendar šele proti koncu 19. in v 20. stoletju (Dimitrovič, 1990).

Pomen zemljiške knjige je za moderna pravna razmerja izreden. Medtem, ko prehaja premoženje v pravnem prometu iz rok v roke in kaže njeno posestno stanje lastnika, pa pri nepremičninah v pravnem prometu na zunaj ni opaziti kakšne spremembe posestnega stanja. V tem je nevarnost, da se ista nepremičnina proda dvema ali več osebam hkrati (Tratnik in sod. 1999). Na podlagi vpisov lastninske in drugih stvarnih pravic ter na podlagi vpisov pravnih dejstev, pomembnih za pravni promet, v zemljiško knjigo, ki je javna evidenca, se vsem zagotavlja seznanitev s pravnim stanjem nepremičnin. Z vpisi pravic in pravnih dejstev in z njihovim publiciranjem je vzpostavljen sistem, ki z veliko stopnjo verjetnosti omogoča zaupanje v obstoj vpisanega stanja. To zaupanje je predpogoj, da lahko pravni promet z nepremičninami poteka hitro in učinkovito. Pravna varnost in natančno vodenje lastninskega stanja določene nepremičnine in njegove obremenitve je hkrati nujen pogoj za ustanavljanje in realizacijo hipotek, ki so v tem sistemu postale pomemben kreditni institut. V Sloveniji se je zato vloga zemljiške knjige po spremembi gospodarskega sistema okrepila. S sprejetjem ustave Republike Slovenije in v njej razglašene enovitosti lastnine in zajamčene pravice do zasebne lastnine, pa so bile dane pravne podlage za sprejem zemljiškooknjižne regulative, temelječe na zasebni zemljiškooknjižni osnovi (Dimitrovič, 1990)

### **2.1.3 Predmet vpisa v zemljiško knjigo**

Zemljiška knjiga je z vpisi stvarnih pravic in nekaterih obligacijskih pravic na nepremičninah ter vpisi določenih dejstev, pomembnih za pravni promet, institucija, ki varuje pravni promet z nepremičninami. Glavni namen in pomen zemljiškooknjižne evidence je, da nam da čimbolj natančne podatke glede pravnih razmerij, ki zadevajo nepremičnine, predvsem glede pravic in obveznosti. V zemljiško knjigo se vpisujejo vse stvarne pravice in nekatere obligacijske pravice, ki so pomembne za pravni promet. Vse stvarne pravice, ki nastanejo na podlagi pravnega posla nastanejo šele z vpisom v zemljiško knjigo. V primeru stvarnih pravic je torej vpis v zemljiško knjigo konstitutivne narave (Plavšak, 2003).



### 2.1.3.1 Stvarne pravice

Stvarne pravice v slovenskem pravu so: lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, stavbna pravica, služnost in stvarno breme. Velja numerus clausus stvarnih pravic, torej stranke se lahko dogovorijo le za teh 6 stvarnih pravic in nobene druge (Plavšak, 2003).

#### Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica stvar imeti v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon ne določa drugače. Gre za neomejeno stvarno pravico, ki daje lastniku najširša upravičenja.

#### Izvedene stvarne pravice

Vse nadaljnje stvarne pravice so izvedene oziroma omejene stvarne pravice. Te so izvedene iz lastninske pravice in dajo imetniku določena ožja upravičenja. V primerjavi z lastninsko pravico gre torej za manj obsežne pravice.

Delimo jih na: zavarovalne pravice in pravice, ki opravičujejo uporabo tuje stvari.

#### Zavarovalne pravice

Namen zavarovalnih pravic je zavarovanje dolgov lastnika obremenjene stvari ali tretje osebe. Zavarovalne pravice dajo imetniku pravico, da se ob neplačilu dospele zavarovalne terjatve prednostno poplača iz obremenjene stvari (**hipoteka, zemljiški dolg**). Imetnik lahko proda ali zahteva prodajo zastavljene stvari.

#### Hipoteka

Hipoteka je omejena stvarna pravica na tuji stvari, ki daje zastavnemu upniku pravico, v primeru, da zavarovana terjatev ob dospelosti ni plačana, pravico, da sam proda zastavljeno stvar ali zahteva njeno prodajo in se skupaj z obrestmi poplača pred vsemi drugimi upniki zastavitelja.

#### Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je novost v našem pravnem sistemu uvedena s Stvarnopравnim zakonikom in je Institut nemškega prava. Po svoji vsebini in namenu je podoben hipoteki. Bistvena razlika je v tem, da zemljiški dolg ni odvisen od zavarovane terjatve. Zemljiški dolg je povsem neodvisen od obstoja določene terjatve in lahko nastane in obstaja ne glede na osnovno terjatev, za katero se zavarovanje ustanavlja.

#### Pravice, ki opravičujejo uporabo tuje stvari.

#### Služnostna pravica

Je omejena stvarna pravica, ki daje pravico do uporabe tuje stvari oziroma do izkoriščenja tuje pravice. Je stvarna pravica na tuji stvari, ki imetniku dovoljuje uveljavljanje nekaterih lastninskih upravičenj na tuji stvari, lastnik nepremičnine je dolžan trpeti ravnanje služnostnega upravičenca in na ta način je njegova lastninska pravica omejena; glede na vsebino jih delimo na stvarne (ustanovljene v korist določene nepremičnine, npr. služnost poti, ki jo lahko uveljavlja njen vsakokratni lastnik) in osebne služnosti (se ustanovijo na

stvari v korist določene osebe in trajajo določen čas ali do smrti upravičene osebe, npr. služnostna pravica gospodarstva); nastane lahko s pravnim poslom (oporoka, pogodba), na podlagi zakona (npr. priposestvovanje) ali z odločbo pristojnega državnega organa na podlagi zakona (Plavšak, 2003).

#### Stavbna pravica

Stavbna pravica je prav tako novost v ZZK-1. Gre za stvarno pravico, ki daje upravičencu pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Je časovno omejena (največ 99 let). Po vsebini blizu služnosti. Tu pride do horizontalne delitve lastninske pravice, ki omogoča, da sta lastninski pravic na zemljišču in na zgradbi v različnih rokah, kar pomeni izjemo od načela povezanosti zemljišča in objekta - načelo *superficies solo cedit* (vse kar je trajno spojeno s parcelo je sestavina parcele).

#### Pravica stvarnega bremena

Pravica stvarnega bremena je omejena stvarna pravica, na podlagi katere je vsakokratni lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim periodičnim dajatvam ali storitvam. Za dajatve ali storitev jamči nepremičnina. Lahko se ustanovi v korist vsakokratnega lastnika ali določene osebe.

#### 2.1.3.2 Obligacijske pravice

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi tiste obligacijske pravice, ki so pomembne za pravni promet z nepremičnino. To so (Plavšak, 2003):

- **Pravica prepovedi odtujitve in obremenitve**, če je določena med zakoncema ali izven zakonskimi partnerji, starši, otroki ali če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju.
- **Zakupna in najemna pravica** (ne glede na čas trajanja) prej je bila omejitvev nad eno leto.
- **Predkupna oziroma odkupna pravica**, če je nastala na podlagi pravnega posla.
- **Posebna pravica uporabe javnega dobra**. Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo.
- **druga pravica, za katero drug zakon določa**, da se vpiše v zemljiško knjigo.

#### 2.1.3.3 Pravna dejstva

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi pravna dejstva, ki so pomembna za pravni promet z nepremičninami. Vpisujejo se z zaznambami, kot so na primer: zaznamba spora, odvzema poslovne sposobnosti, podaljšanja roditeljske pravice, izvršbe, stečaja, izrednega pravne sredstva, javnega dobra (javne ceste, voda, morje) in v kontekstu te naloge najpomembnejša: zaznamba zaščitene kmetije.

Vse zgoraj navedene pravice in razmerja se v posrednem ali neposrednem smislu nanašajo na pravni promet, kakor tudi na druge načine pridobivanja in gospodarskega življenja zaščitenih kmetij. Tako, da vsi ti stvarni atributi pridejo v poštev pri zemljiščih, ki tvorijo zemljiško knjigo.

V življenju se vsi ti instituti uporabljajo vendar na način in pod pogoji, ki jih določa zakon.

### 2.1.4 Zemljiškoknjižna načela

Pomen zemljiške knjige je poleg pravic strogo vezan tudi na zemljiškoknjižna načela, ki jih Zakon o zemljiški knjigi (Zakon o zemljiški knjigi, 2003) izraža tudi v splošnih določbah.

Pri vodenju zemljiške knjige je potrebno opozoriti na nekatere učinke in načela, ki bistveno vplivajo na pravilno razumevanje tudi notranje ureditve elektronske zemljiške knjige in v zemljiški knjigi vpisanih podatkov. Gre predvsem za:

- **načelo javnosti** (4. člen ZZK) pravi, da so vsi vpisi v zemljiški knjigi javni, kar pomeni, da podatke iz glavne knjige lahko pregleda vsak ali pa zahteva zemljiškoknjižni izpisek. Za vpogled v zemljiško knjigo posebnega pravnega interesa ni potrebno izkazati. Z možnostjo dostopa do glavne zemljiške knjige preko svetovnega spleta je načelo javnosti pridobilo nove razsežnosti. V skladu z načelom javnosti in naravo elektronske zemljiške knjige bo tudi notarjem, odvetnikom in tretjim osebam omogočen dostop do elektronske zemljiške knjige preko portala.
- **načelo vrstnega reda** (10. člen ZZK) narekuje pravilni vrstni red vpisov pri zemljiškoknjižnemu sodišču. Ravna se po trenutku, ko predlog prispe na sodišče in to prejetje se mora po načelu vrstnega reda na predlogu in v vpisniku označiti do minute natančno. Če je v zvezi s posamezno nepremičnino zemljiškoknjižno sodišče hkrati prejelo več predlogov za vpis oziroma listin, ki so podlaga za vpis po uradni dolžnosti, imajo ti vpisi isti vrstni red. Pri teh istih vpisih se to dejstvo tudi zaznamuje (190. člen ZZK).
- **publicitetni učinki vpisov** (6. člen ZZK) pomeni, da so pravice in pravna dejstva, ki so vpisana v zemljiško knjigo vsakomur znana od začetnega postopka prejema predloga za vpis do vpisa te pravice oziroma prejem listine na podlagi katere je zemljiškoknjižno sodišče odločilo o vpisu po uradni dolžnosti. Nihče se ne more sklicevati, da mu ta pravica ali to pravno dejstvo ni bilo znano.
- **načelo zaupanja v zemljiško knjigo** (8. člen ZZK) je eno najpomembnejših načel, ki temelji na javnosti zemljiške knjige in publicitetnih učinkih vpisov. Sodišče, ki vodi zemljiško knjigo zagotavlja, da so podatki, vpisani v zemljiško knjigo pravilni in popolni, pomeni, da kdor se zanese na točnost teh podatkov ne more trpeti škodljivih posledic. Oseba, ki v pravnem prometu pošteno ravna in pri tem zaupa podatkom o pravicah, ki so vpisane v zemljiški je po načelu zaupanja varovana.

### 2.1.5 Vrste vpisov v zemljiško knjigo

V zemljiški knjigi ločimo dve vrsti vpisov: glavni in stranski, ki je namenjen vpisovanju podatkov, za katere zemljiška knjiga ni izvorna evidenca (Zakon o zemljiški knjigi, 2003)

Glavni vpisi so:

- **Vknjižba** je vpis, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice. Vknjižba se dovoli na podlagi javne ali zasebne listine, ki mora vsebovati veljaven pravni temelj. Listina je lahko sodna odločba ali pogodba, vsekakor pa mora vsebovati pravni temelj in podatke o nepremičnini. Na zasebni listini mora biti podpis osebe, katere pravice se omejujejo, notarsko overjen.

- **Predznamba** je vrsta vpisa, ki se uporabi, če še niso izpolnjeni vsi pogoji za vknjižbo. S predznambo se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitve pravice. Učinkuje le pod pogojem, da se predznamba upraviči, in po tem se tudi razlikuje od vknjižbe. Funkcija predznambe je, da varuje vrstni red vknjižbe pravice.
- **Zaznamba** je glavni vpis s katerim se vpisujejo tista pravna dejstva, ki so pomembna za promet z nepremičninami. Zaznamba spora pomeni, da je glede nepremičnine vložena tožba, na podlagi katere se je začel pravdni postopek. Zaznamba sklepa o izvršbi na nepremičnino pomeni pravno dejstvo, na podlagi katerega pridobi upnik, ki je predlagal izvršbo, pravico poplačila iz nepremičnine. Zaznamba razlastitvenega postopka pomeni, da lastnik z nepremičnino ne sme razpolagati. Zaznambe se poleg tega uporabljajo tudi kot vpis pravnih dejstev, ki vplivajo na poslovno sposobnost imetnika: pri fizičnih osebah npr. odvzem in vrnitev opravilne sposobnosti, podaljšanje roditeljske sposobnosti; pri pravnih osebah npr. začetek stečajnega postopka ali začetek postopka prisilne poravnave. Zaznambe so v nadaljevanju obdelane v svojem poglavju.

Stranska vpisa v zemljiško knjigo sta (Zakon o zemljiški knjigi, 2003):

- **Plomba** je posebna vrsta vpisa, s katerim zemljiškoknjižno sodišče označi, da je bil vložen predlog dovolitve posameznega vpisa, vendar o tem vpisu sodišče še ni odločilo. Plomba ima dvojno funkcijo. Sodišče z njo objavi, da je bil vložen predlog oziroma začel postopek po uradni dolžnosti. Druga funkcija pa je, da sodišče s plombo označi, da teče postopek, ki pomeni oviro za odločanje v postopkih, oziroma, da je zadeva še nejasna.
- **Poočitev**, je stranski vpis s katerim se vpisujejo podatki, za katere zemljiška knjiga ni izvorna evidenca. Na primer, če lastnik spremeni naslov, mora predlagati poočitev spremembe naslova, saj je za evidenco stalnega prebivališča izvorna evidenca centralni register prebivalstva.

### 2.1.6 Organizacija zemljiške knjige in postopek za vpis

V Republiki Sloveniji je bilo z Zakonom o sodiščih (1994) z reorganizacijo sodišč ustanovljenih 44 okrajnih sodišč, 11 okrožnih sodišč, 4 višja sodišča in vrhovno sodišče. Zemljiška knjiga deluje kot posebna enota pri Okrajnih sodiščih, kjer se vodi po posebnih predpisih. Zemljiško knjigo vodi vodja zemljiške knjige pod neposrednim nadzorstvom predsednika sodišča ali sodnika, ki je z letnim razporedom določen za to delo. V 99. členu Zakona o sodiščih je določeno, da v zemljiškoknjižnih zadevah na prvi stopnji odločajo okrajna sodišča. Ta zakon v 100. členu določa, da pri okrajnem sodišču vodi postopek in sodi oziroma odloča sodnik posameznik. Poleg sodnikov pri izvajanju sodne oblasti sodeluje tudi sodno osebje. Za vodenje zemljiškoknjižnih postopkov in za prvo odločanje v zemljiškoknjižnih zadevah imajo tako okrajna sodišča potrebno število sodnih referentov, katerih število za posamezno sodišče po predhodnem mnenju sodnega sveta določi minister za pravosodje. Referenti so ustrezno strokovno usposobljeni, pri svojih odločitvah samostojni, neodvisni in vezani na pravno ureditev.

Zemljiška knjiga mora postopek za vpis v zemljiško knjigo izpeljati hitro, brez zavlačevanja in s čim manjšimi stroški, kar je v interesu strank in sodišča v zemljiškoknjižnem postopku, saj je zemljiška knjiga temeljna baza podatkov, pomembnih za promet z nepremičninami.

Postopek za vpis v zemljiško knjigo lahko predlaga pravna ali fizična oseba, ki izkaže pravni interes (70. člen ZZK-1) na predpisanem, standardiziranem obrazcu. O vpisu odloča zemljiškoknjižni referent s sklepom, zoper katerega je dopusten ugovor v osmih dneh od vročitve sklepa. O ugovoru odloča sodnik posameznik sodišča prve stopnje. Zoper sklep sodnika prve stopnje lahko udeleženci vložijo pritožbo na sodišče druge stopnje (višje sodišče).

V kolikor niso izpolnjeni vsi pogoji za vpis v zemljiško knjigo, sodišče pozove predlagatelja, da v roku, ki mu ga da na razpolago, predloži listine, na podlagi katerih bo vpis mogoč. Če oseba, ki je bila pozvana s pozivnim sklepom k predložitvi listin oziroma dopolnitvi predloga, tega ne stori oziroma stori, vpis kljub temu ni mogoč, zemljiškoknjižno sodišče predlog za vpis zavrne v kolikor je bil postopek za vpis začel na predlog. Če pa je bil postopek za vpis začel po uradni dolžnosti sodišče s sklepom odloči, da se vpis ne opravi.

## 2.2. ZAŠČITENA KMETIJA

Zaščitena kmetija obsega vse, kar sestavlja gospodarsko celoto in rabi za redno kmetijsko oziroma gozdarsko proizvodnjo ter z njima povezane dejavnosti (Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev, 1995).

Zaščitena kmetija je kmetijska oz. kmetijsko-gospodarska enota, ki je v lasti ene fizične osebe ali v lasti, solastništvu ali skupni lasti zakonskega para, ali v solastništvu enega od staršev in otroka ali posvojenca oz. njegovega potomca in obsega najmanj 5 ha in ne več kot 100 ha primerljive kmetijske površine.

Za 1 ha primerljive kmetijske površine po tem zakonu se šteje:

- 1 ha njiv ali vrtov ali
- 2 ha travnikov ali ekstenzivnih sadovnjakov ali
- 5 ha pašnikov ali
- 0,25 ha plantažnih sadovnjakov ali vinogradov ali hmeljišč ali
- 8 ha gozdov ali
- 5 ha gozdnih plantaž ali
- 5 ha barjanskih travnikov ali drugih površin.

Kmetije, ki sicer izpolnjujejo pogoje, sestavljajo pa jih izključno gozdovi, se ne štejejo za zaščitene kmetije. V praksi malokdaj srečamo v Slovenskem prostoru kmetije katere bi bile sestavljene izključno iz gozdov, kajti ekonomske in dejanske narave zemljiške knjige v Sloveniji je takšna, da tem kriteriju redko katera Slovenska kmetija lahko zadosti. Tako se postavlja vprašanje, kaj je imel zakonodajalec v mislih pri tej določbi, saj kriterija za razmejitev ni niti v zakonu, še manj pa v praksi. Očitno gre v danem primeru za eno od

blanketnih norm v citiranem predpisu. Primerno bi torej bilo postaviti ustrezne razmejitve glede izpolnjevanja teh kriterijev, in sicer v morebitni pripravi dopolnitve zakona. V vsakem primeri glede teka vprašanja bo treba počakati na sodno prakso, ki bo podala odgovore in tudi razmerja teh kriterijev (Zakon o dedovanju...1995).

## **2.2.2 Določitev zaščitene kmetije**

Zaščiteno kmetijo na podlagi 2. člena Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (1995) določi po uradni dolžnosti z odločbo v upravnem postopku upravna enota, na območju katere leži pretežni del zemljišč, ki sestavljajo kmetijo.

Za določitev zaščitene kmetije se glede lastništva in obsega zaščitene kmetije uporabljajo podatki iz zemljiške knjige, glede višine katastrskega dohodka pa podatki iz zemljiškega katastra.

To so sicer zakonski kriteriji za določanje pogojev za zaščitene kmetije, pri čemer bi bilo z določbami zakona o kmetijskih zemljiščih pri morebitni drugačni ureditvi, upoštevati tudi ekonomsko pridobitnost kmetijskega gospodarstva. To kategorijo je zakon o kmetijskih zemljiščih sicer povzel, vendar le glede izpolnjevanja pogojev za pridobitev statusa kmeta, primerno bi bilo, da se kriterij ekonomske pridobitnosti prenese med kriterije, ki jih zakon predvideva za zaščito kmetijskega gospodarstva. Za enkrat je pravna ureditev taka kot se zavzema v tej točki.

Pristojni upravni organ za geodetske zadeve po uradni dolžnosti enkrat mesečno sporoči upravni enoti vse podatke oziroma spremembe v podatkih po lastnikih. Pristojna sodišča, ki vodijo zemljiške knjige, so te podatke dolžna predložiti upravni enoti na njeno zahtevo. Zaščitena kmetija se zaznamuje v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru po uradni dolžnosti na podlagi odločbe (Zakon o dedovanju..., 1995)

Upravna enota vodi register zaščitene kmetij. Register vsebuje najmanj naslednje podatke: ime in priimek lastnika, naslov, podatke o kmetijskih zemljiščih in gozdovih in podatke o premoženju. Pri vzpostavljanju registra zaščitene kmetij lahko upravna enota zbira podatke na podlagi enotne matične številke občana, ki pa ni sestavni del registra.

Predpis o podrobnejši vsebini registra zaščitene kmetij in načinu njegovega vodenja izda minister, pristojen za kmetijstvo. Na predlog lastnika ali po uradni dolžnosti lahko upravna enota v upravnem postopku preveri, če kmetija še izpolnjuje pogoje in o tem izda ustrezno odločbo. Če kmetija pogojev ne izpolnjuje več, se izbriše iz registra zaščitene kmetij.

Zaščiteno kmetijo deduje praviloma samo en dedič. Samo ob pogojih, ki jih določa zakon, lahko deduje kmetijo več dedičev.

Pri dedovanju kmetijskih zemljišč, gozdov oziroma zaščitene kmetij, se uporabljajo splošni predpisi o dedovanju, če Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev ne določa drugače.

## 2.2.3 Zaznamba zaščitenih kmetij v zemljiški knjigi

### 2.2.3.1 Splošno o zaznambi

Zaznamba je vpis ali izbris pravnih dejstev, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo (34. člena ZZK-1). Zaznamba se opravi na podlagi listin in pod pogoji, ki jih določa zakon (Vrenčur, 2005).

Z vknjižbami in predznambami se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice. Zaznamba pa je vpis, katerega predmet je pravno dejstvo. Pravno dejstvo (na primer: sprememba firme) je lahko tudi predmet posameznih vrst poočitve. Vendar pa se poočitve od zaznamb razlikujejo po tem, da poočitve pravnih dejstev v zemljiški knjigi nimajo pravnih učinkov na pravice oziroma pravna razmerja.

### 2.2.3.2 Pravna dejstva, ki so predmet vpisa

Pravno dejstvo je dejstvo (pojav), na katerega veže pravo določene pravne posledice. Pravna dejstva se delijo na pravne dogodke in pravna dejanja. Pravni dogodki so dejstva, ki nastanejo neodvisno od volje imetnika pravice. Pravna dejanja so pravna dejstva, ki so izraz volje pravnega subjekta. Pravna dejanja se delijo na pravne posle in sodne odločbe (oziroma odločbe drugih državnih organov).

Nastop različnih pravnih dejstev ima različne pravne posledice. Posledica nastopa določenih pravnih dejstev je pridobitev oziroma prenehanje stvarne pravice. Tudi vpis v zemljiško knjigo oziroma pravno dosledno izdaja sklepa o dovolitvi vpisa (pravno dejanje zemljiškoknjžnega sodišča) je pravno dejstvo.

Pravice, ki so predmet vpisa v zemljiško knjigo, se vpisujejo z drugima vrstama vpisov (vknjižbami in predznambami), čeprav je tudi pridobitev teh pravic posledica nastopa določenih pravnih dejstev. Z zaznambami se zato vpisujejo druga pravna dejstva, torej pravna dejstva, ki niso pravni temelj pridobitve pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo z vknjižbami in predznambami (Vrenčur, 2005).

Katera (druga) pravna dejstva se vpisujejo v zemljiško knjigo ureja ZZK-1. Opredelitev pravnih dejstev, ki so predmet vpisa v zemljiško knjigo, je pravno nedosledna in temu ustrezno nejasna. Ustreznejša je bila opredelitev pravnih dejstev, ki so predmet zaznambe, v prejšnjih pravilih ZZK o zemljiških knjigah, ki je izhajala iz namena zaznambe. Na enak način opredeljuje pravna dejstva, ki so predmet zaznambe tudi avstrijski zakon o zemljiški knjigi.

Pri odgovoru na vprašanje, katera pravna dejstva so predmet vpisa v zemljiško knjigo, tako ni mogoče izhajati samo iz (pravno nedoslednega in nejasnega) zapisa v ZZK-1, temveč zlasti iz namena pravnega instituta zaznambe in namena zemljiške knjige. Namen zemljiške knjige kot javne knjige (prvi odstavek 1. člena ZZK-1) je zagotoviti javno objavo vseh podatkov, ki so pomembni za varen pravni promet. Poleg podatkov o vsebini pravic na nepremičninah in imetnikih teh pravic so za varen pravni promet pomembna tudi pravna dejstva, ki bodisi:

- vplivajo na poslovno ali razpolagalno sposobnost posameznega imetnika pravic bodisi
- vplivajo na pravni promet s posamezno nepremičnino.

Pravna dejstva iz druge skupine vplivajo na pravni promet s posamezno nepremičnino bodisi zato, ker z njihovim nastopom nepremičnina pridobi določene lastnosti, zaradi katerih za promet zanjo velja poseben pravni režim (na primer: izdaja odločbe o določitvi gradbenega javnega dobra na podlagi prvega odstavka 5. člena ZSZ), bodisi zato, ker pravne posledice teh pravnih dejstev (na primer sodna odločba, izdana v sporu proti prejšnjemu imetniku) učinkujejo tudi nasproti kasnejšim pridobiteljem pravic na nepremičnini. Ta pravna dejstva pa lahko nadalje razvrstimo na:

- procesna dejanja sodišč in
- razpolaganja imetnika pravice.

Pravna dejstva učinkujejo že z njihovim nastopom. Posamezna pravna dejstva pa pridobijo posebne (dodatne) učinke, ki vplivajo na pravni promet s posamezno nepremičnino, ko se njihov nastop zaznamuje v zemljiški knjigi. Pravna dejstva, ki so predmet vpisa v zemljiško knjigo, so zato tista pravna dejstva, za katera zakon bodisi (Plavšak, 2003):

- izrecno določa, da se pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo, bodisi
- na vpis (zaznambo) tega pravnega dejstva veže določene posebne (dodatne) posledice (učinke).

### 2.2.3.3 Učinki pravnih dejstev in zaznamb teh pravnih dejstev

Vsa pravna dejstva učinkujejo (povzročijo določene pravne posledice) že s svojim nastopom. Z nastopom določenega pravnega dejstva lahko nastopijo pravne posledice na različnih področjih oziroma pravno dosledno nastop določenega pravnega dejstva lahko povzroči nastanek prenehanje oziroma spremembo različnih pravnih razmerij, in sicer bodisi materialnopravnih bodisi procesnih razmerij. Nekatera od pravnih dejstev učinkujejo na pravna razmerja (pravni promet) v zvezi z nepremičninami že s tem, ko nastopijo (na primer: začetek stečajnega postopka), druga pravna dejstva pa pridobijo učinke (povzročijo pravne posledice) za pravna razmerja v zvezi z nepremičninami šele, ko se ta pravna dejstva zaznamujejo v zemljiški knjigi. Po tem merilu lahko pravna dejstva razvrstimo na:

- pravna dejstva, ki učinkujejo na pravna razmerja, katerih predmet so nepremičnine, že s tem, ko nastopijo (torej neposredno na podlagi zakona) in
- pravna dejstva, ki učinkujejo na pravna razmerja, katerih predmet so nepremičnine, šele z vpisom (zaznambo) v zemljiško knjigo.

Zaznamba posamezne vrste pravnega dejstva v zemljiški knjigi ima tiste učinke (pravne posledice), ki jih za to vrsto pravnega dejstva določa zakon, na podlagi katerega se pravno dejstvo zaznamuje (vpisuje) v zemljiško knjigo. Posamezni zakoni pa pri določanju pravnih posledic zaznambe niso dosledni oziroma pravnih posledic zaznambe pravnih dejstev, za katera sicer določajo da se vpisujejo v zemljiško knjigo, sploh ne urejajo oziroma jih pomanjkljivo urejajo.



#### 2.2.3.4 Pravna dejstva, ki vplivajo na režim pravnega prometa z nepremičninami

Na režim pravnega prometa s posameznimi vrstami nepremičnin vplivajo pravna dejstva, ki določajo lastnosti nepremičnin. Lastnost nepremičnine, ki je pravno pomembna za določitev (izbiro) pravnega režima, ki velja za promet z njo, je namen te nepremičnine, kot je določen v prostorskih izvedbenih aktih. Pravno dejstvo, ki določa to pravno pomembno lastnost nepremičnine, je zato sprejem prostorskega izvedbenega akta, ki določi namen zemljišča (na primer: zemljišče, namenjeno za gradnjo). Od pravnega namena določene nepremičnine je odvisna pravilna izbira pravnih pravil, ki veljajo za njen pravni promet. Posamezni zakoni, ki urejajo pravni promet z nepremičninami, namreč na to pravno dejstvo vežejo pravni režim, ki za promet s tem zemljiščem velja. Vendar ti zakoni ne določajo, da se to pravno pomembno dejstvo vpisuje v zemljiško knjigo.

Tudi Zakon o zemljiški knjigi zaznambe tega pravnega dejstva (namena zemljišča) ne določa. Namesto tega za pravni promet izredno pomembnega pravnega dejstva pa zakon o zemljiški knjigi določa, da se v zemljiški knjigi označuje vrsta rabe, kot je evidentirana v zemljiškem katastru in je podatek, ki nima nikakršnega pravnega pomena, ki torej sploh ni pravno dejstvo.

Določene pravno pomembne posebne lastnosti nepremičnin pa se v zemljiški knjigi zaznamujejo na podlagi posebnih zakonov. Med takšne zaznambe spadajo:

- vpis grajenega javnega dobra (5. člen ZSZ);
- vpis razglasitve nepremičnine za kulturni ali zgodovinski spomenik oziroma za naravno znamenitost (prvi odstavek 24. člena ZNKD)
- zaščitene kmetije

Zaznamba pravnih dejstev, ki določajo lastnosti nepremičnine nima posebnih učinkov. Ta pravna dejstva namreč učinkujejo neposredno na podlagi zakona, bodisi tako,

- da je nepremičnina določenih lastnosti stvar zunaj pravnega prometa (na primer drugi odstavek 10. člena ZSZ), bodisi tako,
- za njen promet velja poseben pravni režim (na primer 40. člen ZNKD).

Zaznamba zaščitene kmetije ima, kot že navedeno učinek, ker za tako zemljišče velja posebno pravilo o dedovanju in o režimu pravnega prometa za zaščiteno kmetijo.

#### 2.2.3.5 Listine, ki so podlaga za zaznambo

Zaznamba se vedno opravi na podlagi listin. Zemljiškoknjižno sodišče v postopkih odločanja o vpisih v zemljiško knjigo namreč odloča o tem, ali so izpolnjeni pogoji za določen vpis. Pogoji za vpise, katerih predmet so pravice, so izpolnjeni, če je nastopilo pravno dejstvo, na nastop katerega zakon kot (neposredno ali posredno) posledico veže pridobitev oziroma prenehanje pravic, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. O nastopu teh pravnih dejstev pa zemljiškoknjižno sodišče ni pristojno odločati po pravilih, ki v pravnem postopku veljajo za ugotavljanje dejstev in za odločanje o predhodnem vprašanju. Pravno pomembna dejstva je v postopkih odločanja o vpisih, katerih predmet so pravice (torej o vknjižbah oziroma predznambah), dovoljeno dokazovati samo z listinami, ki imajo določene lastnosti (Vrenčur, 2005).

Zakon v podrazdelku, v katerem ureja zaznambe, lastnosti in vsebine listin, ki so podlaga za zaznambo, ne ureja izrecno. Ob upoštevanju prej razložene narave zemljiškoknjižnega postopka lahko sklenemo, da so to bodisi javne bodisi zasebne listine, ki dokazujejo, da obstoji oziroma da je nastopilo pravno dejstvo, katerega zaznamba se predlaga. Za opredelitev pojma listine pa se uporabljajo ustrezne določbe ZPP. Listina je vsak predmet, na katerem je izražena neka misel (izjava volj). Javna listina je listina, ki jo v predpisani obliki izda državni organ v mejah svojih pristojnosti (prvi odstavek 230. člena ZPP). Vse druge listine pa so zasebne listine.

Po merilu vsebine je treba listine, ki dokazujejo obstoj pravnega dejstva, ki je predmet zaznambe, razvrstiti v:

- Listine, ki vsebujejo zapis izjave volje, ki je pravno dejstvo – v to skupino spadajo:
  - sodne in upravne odločbe, s katerimi sodišče oziroma upravni organ, v postopku, ki ga vodi v okviru svojih pristojnosti, odloči o pravnem dejstvu, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi (na primer o začetku postopka o odvzemu poslovne sposobnosti) in
  - listine, ki vsebujejo zapis procesnih ali materialnopravnih dejanj predlagatelja, ki je tisto pravno dejstvo, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi (na primer: vložitev tožbe).
- Listine, ki so same pravno dejstvo, ki se vpisuje v zemljiško knjigo – v to skupino spadajo sodne odločbe, katerih izdaja se kot pravno dejstvo zaznamuje v zemljiški knjigi (na primer: zaznamba sklepa o izvršbi na nepremičnino).

Kadar pa je predlog za določeno vrsto zaznambe sam tisto pravno dejstvo (pravno dejanje imetnika pravice), ki se zaznamuje v zemljiški knjigi, temu predlogu posebne listine ni treba priložiti. Povedano velja tudi v primeru, ko je nastop pravnega dejstva razviden iz stanja zemljiške knjige.

#### 2.2.3.6 Zaznamba zaščitene kmetije

Kot je že bilo navedeno, dobi nepremičnina status zaščitene kmetije tako, da upravna enota po uradni dolžnosti izda odločbo v upravnem postopku. Podlaga za zaznambo zaščitene kmetije je torej dokončna odločba upravne enote o zaščiteni kmetiji. Na sam status zaščitene kmetije torej zemljiškoknjižno sodišče nima vpliva, temveč le evidentira tak status, ki pa ga dodeli nepremičnini upravna enota. Čim je na nepremičnini status zaznambe zaščitene kmetije, mora biti za bodočega kupca to velik alarm, da je zelo pazljiv pri sklepanju poslov za tako nepremičnino, saj je pravni promet, kot že navedeno, s tako nepremičnino bistveno drugačen od klasičnega prometa z nepremičninami (Odvetniška pisarna Doles – Makovec - ustni vir).

Za izbris je po logični razlagi seveda tudi potrebna odločba upravnega organa, ki se odloči, da bo določeno nepremičnino razbremenil tega statusa. V praksi se dostikrat namreč pojavi situacija, ko stranka od zemljiškoknjižnega sodišče zahteva, da sodišče odstrani tak status nepremičnini. Seveda sodišče ni pravi naslov za to. Sodišče rabi odločbo upravnega organa, ki jo nato le izvede v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti. Seveda pa obstajajo tudi izjeme od zgornjega pravila in sicer so ta povezana z zakonom o kmetijskih zemljiščih, na osnovi katerega po načelu nedeljivosti zaščitene kmetij prihaja do primerov, v katerih pa

je pravni promet ne glede na to zaščito pravno dostopen. Tako se torej v praksi mnogokrat zgodi, da je sestavni del zaščitenih kmetij tudi nezazidano stavbno zemljišče, katerega pravni promet je dovoljen tudi, če je le ta sestavni del zaščiten kmetije. V tem primeru dejansko ni potrebe po odločbi upravnega organa o odobritvi pravnega posla, temveč zgolj informacija o namembnosti zemljišča, ki pa mora vsebovati status nezazidanega stavbnega zemljišča ali zazidanega stavbnega zemljišča. Sodišča na osnovi takšne informacije ob predložitvi ustrezne pogodbe izvršijo vpise prenosa lastninske pravice ne da bi za to zahtevale odločbe državnega organa pristojnega za kmetijstvo.

Zakonodajalec je z uvedbo pravnega položaja zaščitenih kmetij in gospodarstva želel zaščititi in preprečiti drobljenje kmetijskega gospodarstva. V konkretnem primeru pravni promet in kriterij, ki se nanaša na dedovanje in promet z zemljišči uredil zakon o dedovanju in zakon o kmetijskih zemljiščih. Tako je na osnovi teh dejanskih predpisov država ustvarila nadzor nad prometom kmetijskega zemljišča in dedovanje le teh, ter določilo mnogo trše pogoje za prenos lastninske pravice kot velja za ostale zemljišča. Tudi prenos lastninske pravice na delu nepremičnin, ki tvorijo posamezne dele zaščitenih kmetij, je zelo omejeno. Vendar je zakonodajalec pri pripravi zakona o kmetijskih zemljiščih spregledal oz. ni uredil vprašanja in določil pogojev za pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestvanja zemljišč, ki tvorijo zaščiteni kmetiji. Po zakonu, ki je sedaj v veljavi je torej mogoče iz zaščitenih kmetij pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini na podlagi priposestvanja. Ta kriterij po Stvarno pravnem zakoniku, ki ureja splošna civilna načela, lahko pripelje do cele vrste manipulativnih pravnih poslov in špekulacij. Temu se na podlagi do sedaj veljavnih predpisov ni možno upreti. S takšnim načinom utegne marsikatera Slovenska kmetija pasti pod cenzus, ki ga določa zakon o dedovanju. (Doles, 2007).

### 3 MATERIAL IN METODE

#### 3.1 MATERIAL

Podatke za izdelavo diplomske naloge smo pridobili leta 2006:

- iz centra za informatiko Vrhovnega sodišča, kjer smo dobili vse statistične podatke o številu parcel zaščitene kmetij, o lastniški strukturi zaščitene kmetij, o številu lastnikov, o obremenitvah zaščitene kmetij z služnostno pravico, vrsti rabe kmetijskih zemljišč na parcelah zaščitene kmetij in o tipih vpisov v zemljiško knjigo;
- Zemljiške knjige, kjer sem se srečevala z problematiko zaščitene kmetij in uporabo zakonodaje v teh primerih;
- Odvetniške pisarne, kjer so mi pomagali pri interpretaciji zakonodaje. S pomočjo njihovih primerov, so mi pomagali pri razumevanju tematike;
- iz IUS-INFO intraneta Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, ki je naša interna baza podatkov.

#### 3.2 ANALIZA PODATKOV

Zemljiška knjiga kot javna knjiga je bila veliko let »pravno« zanemarjena, z elektronsko obliko pridobiva na pomenu. Slednje je razvidno iz števila vloženih predlogov, ki je vsako leto večje.

V največjo pomoč pri izdelavi naloge je bilo konkretno delo na zemljiški knjigi, kjer sem se sama soočala s problemi in uporabo zakonodaje na konkretnih primerih. Pri izdelavi naloge sem zato uporabila svoje izkušnje, sprejeto zakonodajo in seveda podatke Centra za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije.

V diplomski nalogi smo na osnovi pridobljenih podatkov, obdelali osnove zemljiške knjige, pregledali smo njen razvoj in opisali zemljiško knjižna načela. Nato smo opisali še pomen zaščitene kmetije in zaznambo zaščitene kmetije v zemljiški knjigi.

Opisali smo, kdo vse lahko deduje zaščiteno kmetijo in analizirali pravna dejstva, ki so predmet vpisa zaščitene kmetije v zemljiško knjigo

S strani odvetniške pisarne smo pridobili informacije, do kakšnih problemov prihaja med obstoječo zakonodajo in pravno prakso.

Pridobljene podatke smo tudi računalniško obdelali s programom Microsoft Excel in iz vrednotili s pomočjo metod opisne statistike.

## 4 REZULTATI

### 4.1. ANALIZA IN REZULTATI PODATKOV O ZAŠČITENIH KMETIJAH, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO

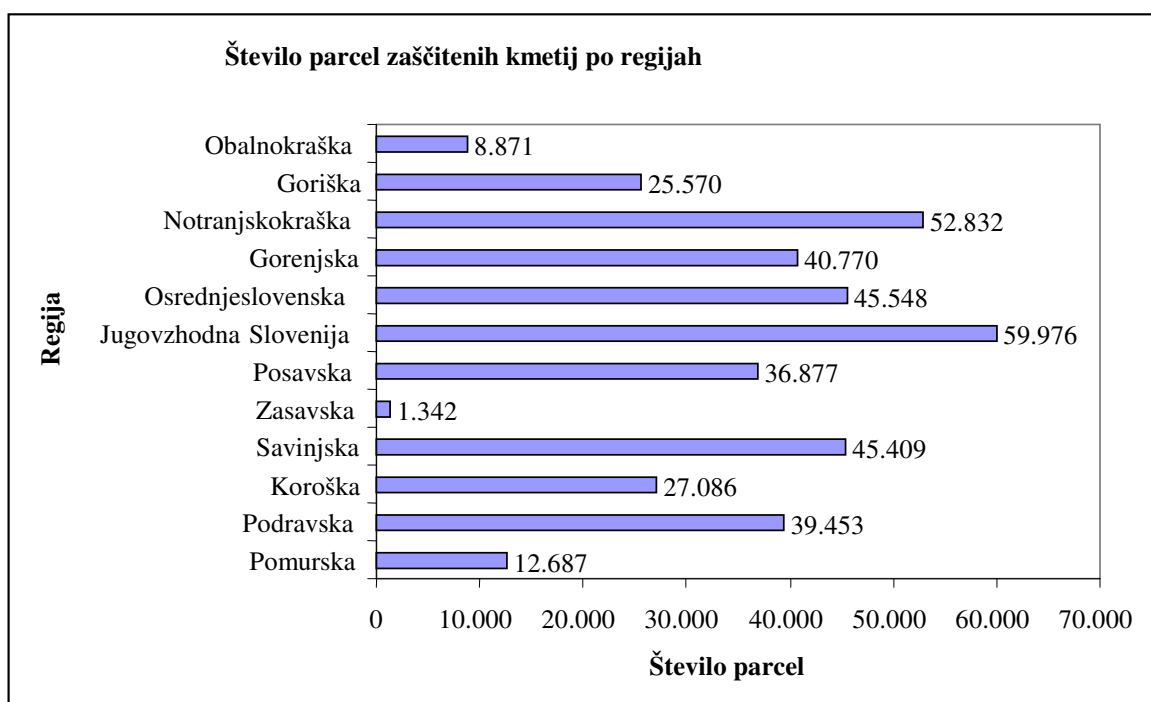
#### 4.1.1 Število parcel zaščitenih kmetij

V Republiki Sloveniji je po podatkih zemljiške knjige 396.421 parcel, ki pripadajo zaščitenim kmetijam, kar predstavlja približno 7% vseh zemljiških parcel v Sloveniji.

Ugotovi smo, da je največ parcel (40.773), ki pripadajo zaščitenim kmetijam na Okrajnem sodišču v Črnomlju, ki spada sicer po velikosti med manjša sodišča. Zanimivo je, da so številne zaščitene kmetije tudi v urbanih naseljih (Okrajno sodišče v Ljubljani kar 14.371 in v Mariboru 14.429), kar kaže na to, da je pravni promet in zaščita zaščitenih kmetij dobra. Splošno znano dejstvo je namreč, da so predvsem v urbanih naseljih želje po zazidljivosti nepremičnin velike. Slednje potrjuje tudi dejstvo stalnega naraščanja cen nepremičnin. V preglednici št.1 in sliki št. 1 je prikazano število zaščitenih kmetij po regijah v letu 2006. največ od skupno 396.421 parcel zaščitenih kmetij imamo v jugovzhodni Sloveniji 59.976, najmanj pa v Zasavski regiji.

Preglednica 1: Prikaz števila zaščitenih kmetij po regijah v letu 2006 (Statistični podatki...2006).

Regija	Število parcel zaščitenih kmetij
Pomurska	12.687
Podravska	39.453
Koroška	27.086
Savinjska	45.409
Zasavska	1.342
Posavska	36.877
Jugovzhodna Slovenija	59.976
Osrednjeslovenska	45.548
Gorenjska	40.770
Notranjskokraška	52.832
Goriška	25.570
Obalnokraška	8.871
Skupaj	396.421



Slika 1: Število parcel zaščitenih kmetij po regijah v letu 2006( Statistični podatki... 2006.

#### 4.1.2 Lastniška struktura zaščitenih kmetij

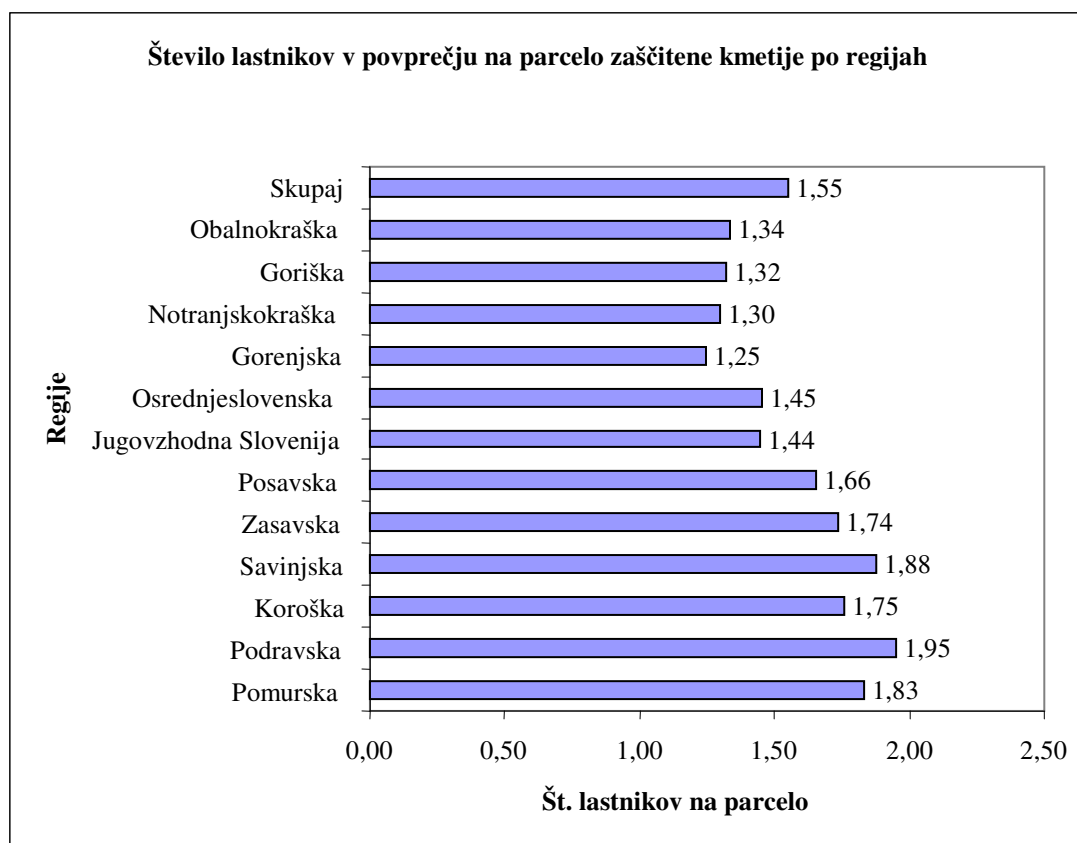
Iz podatkov o številu lastnikov parcel na zaščitenih kmetijah posameznih sodiščih je razvidno, da je največje število lastnikov na zaščitenih kmetijah 2,18 (Okrajno sodišče na Ptuju) in najmanjše število lastnikov 1,11 (Okrajno sodišče v Piranu). V republiškem povprečju je v Sloveniji povprečno 1,55 lastnikov zaščitenih kmetij.

Ti podatki potrjujejo dejstvo, da je osnovno načelo o nerazdrobljenosti zaščitenih kmetij, tudi dejansko realizirano. Da je lastnikov zaščitenih kmetij malo, je seveda posledica politike države, ki pravni promet in dedovanje zaščitenih kmetij, kot že opisano, zelo omejuje.

Preglednica št.2 in slika št. 2 prikazujeta lastniško strukturo zaščitenih kmetij po regijah v letu 2006. Od skupno 1,55 števila lastnikov na parcelo imamo največ lastnikov v Podravske regiji, najmanj pa v Gorenjski regiji.

Preglednica 2: Lastniška struktura zaščitene kmetij po regijah v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

Regija	Št. parcel	Št. lastnikov	Število lastnikov / parcelo
Pomurska	12.687	23.257	1,83
Podravska	39.453	76.935	1,95
Koroška	27.086	47.534	1,75
Savinjska	45.409	85.312	1,88
Zasavska	1.342	2.332	1,74
Posavska	36.877	61.093	1,66
Jugovzhodna Slovenija	59.976	86.665	1,44
Osrednjeslovenska	45.548	66.272	1,45
Gorenjska	40.770	50.878	1,25
Notranjskokraška	52.832	68.457	1,30
Goriška	25.570	33.830	1,32
Obalnokraška	8.871	11.867	1,34
Skupaj	396.421	614.432	1,55



Slika 2: Število lastnikov na parcelo zaščitene kmetije po regijah v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

### 4.1.3 Obremenitve zaščitenih kmetij s služnostjo

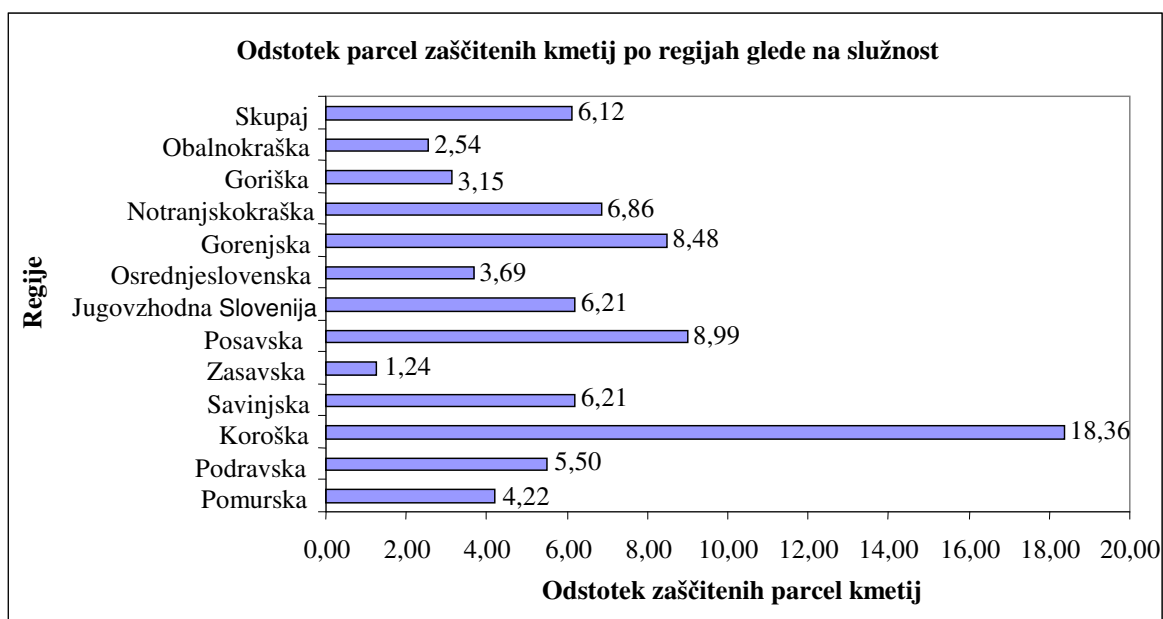
V Republiki Sloveniji je obremenjenih s služnostmi 1,8% vseh parcel. Iz podatkov obremenitve s služnostmi zaščitenih kmetij je razvidno, da zaščitene kmetije sledijo temu povprečju. V Sloveniji je namreč 6,12% vseh parcel zaščitenih kmetij obremenjenih s služnostjo. Iz obeh podatkov je razvidno, da so zaščitene kmetije v primeru služnosti izenačene z ostalimi zemljišči, kar je tudi logično. Zaščitene kmetije so namreč pogosto predmet obremenitve na primer služnosti hoje, poti ali kaj podobnega, v korist sosednjih nepremičnin (stvarna služnost) ali v korist določene osebe (osebna služnost). Glede na dejstvo, da se zaščitene kmetije ne morejo deliti in pravno ureditev, ki onemogoča oziroma otežuje pravni promet z zaščiteno kmetijo, je seveda ustanovitev služnosti ena tistih možnosti, ki se je lahko stranke poslužujejo, da vsaj na ta način obremenijo zaščiteni kmetiji in hkrati ne porušijo sistema omejenega pravnega prometa z zaščitenimi kmetijami.

Preglednica št. 3 in slika št. 3 prikazujeta obremenitev zaščitenih kmetij s služnostno pravico po regijah v letu 2006. Največ kar 18,36 % je obremenjenih s služnostjo pravico v Koroški regiji, najmanj pa v Zasavski regiji (1,24 %).

Preglednica 3: Obremenitev zaščitenih kmetij s služnostno pravico po regijah (Statistični podatki...2006)

Regija	Št. služnosti na:		
	vseh parcelah	parcelah zaščitenih kmetij	odstotek
Pomurska	2.750	116	4,22
Podravska	19.678	1.083	5,50
Koroška	5.981	1.098	18,36
Savinjska	16.869	1.047	6,21
Zasavska	1.531	19	1,24
Posavska	2.949	265	8,99
Jugovzhodna Slovenija	4.169	259	6,21
Osrednjeslovenska	18.144	670	3,69
Gorenjska	7.347	623	8,48
Notranjskokraška	3.004	206	6,86
Goriška	4.955	156	3,15
Obalnokraška	5.392	137	2,54
Skupaj	92.769	5.679	6,12





Slika 3: Služnosti na parcelah zaščitenih kmetij v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

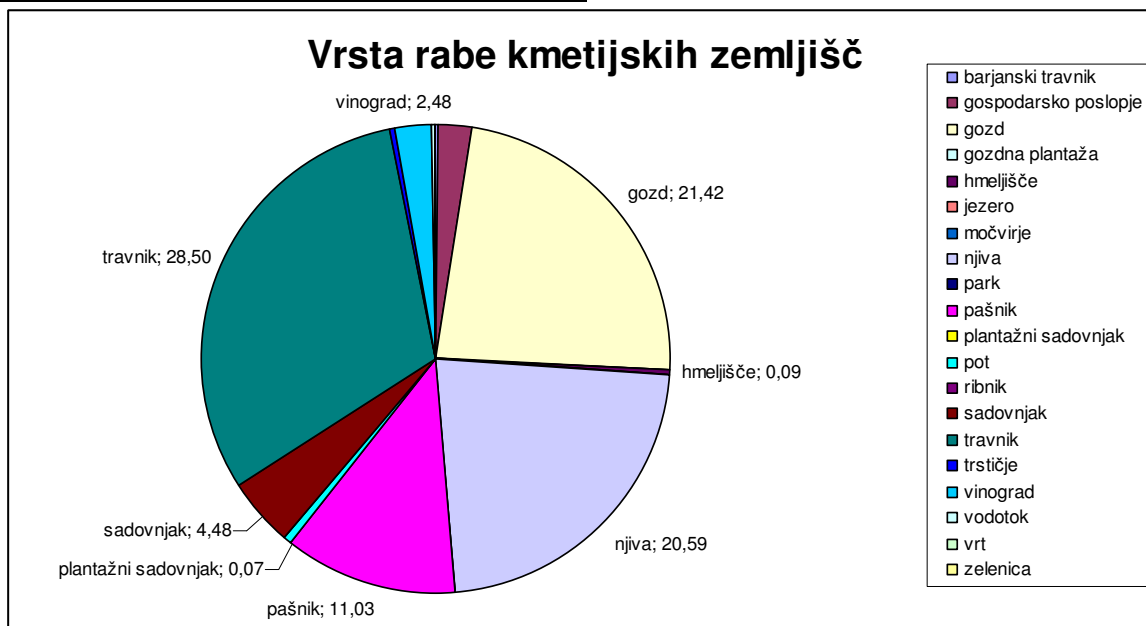
#### 4.1.4 Vrste rabe zemljišč zaščitenih kmetij

Iz pregleda vrste rabe glede na katastrsko kulturo na parcelah zaščitenih kmetij je razvidno, da je vrsta rabe na zaščitenih kmetijah zelo raznolika. Iz podatkov zemljiške knjige, ki pa sicer ni izvorna evidenca za te podatke (zemljiški kataster) je mogoče ugotoviti, da je po katastrskih kulturah med parcelami zaščitenih kmetij največ travnikov (126.993), sledijo gozdovi (95.444), njive (91.757) in pašniki (49.154).

Preglednica št. 4 in slika št. 4 prikazujeta katastrske kulture na parcelah zaščitenih kmetij v letu 2006. Največ je travnikov 28,50 %, najmanj pa parkov, jezer in gozdnih plantaž.

Preglednica 4: Katastrske kulture na parcelah zaščitenih kmetij v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

Katastrske kulture	Število	Odstotek
barjanski travnik	733	0,16
gospodarsko poslopje	9573	2,15
gozd	95444	21,42
gozdna plantaža	6	0,00
hmeljišče	383	0,09
jezero	5	0,00
močvirje	135	0,03
njiva	91757	20,59
park	5	0,00
pašnik	49154	11,03
plantažni sadovnjak	310	0,07
pot	1776	0,40
ribnik	24	0,01
sadovnjak	19953	4,48
travnik	126993	28,50
trstičje	226	0,05
vinograd	11054	2,48
vodotok	499	0,11
vrt	117	0,03
zelenica	25	0,01
skupaj	408172	



Slika 4: Katastrske kulture na parcelah zaščitenih kmetij v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

#### 4.1.5 Tipi predlaganih vpisov v zemljiško knjigo v zvezi z zaščiteno kmetijo

Zelo zanimiv je podatek, da je predlaganih veliko različnih vrst vpisov v zemljiško knjigo na zaščitene kmetijah, kot je to razvidno iz spodnje preglednice. Ugotovi se lahko, da je največ predlogov namenjeno vpisu lastninske pravice, sledi zaznamba drugih pravnih dejstev in seveda zaznamba zaščitene kmetije. Kar 4479 predlogov je za nove zaznambe zaščitene kmetij, kar kaže na to, da se zemljišča, ki še niso opredeljena za zaščitne kmetije, kot taka določajo oziroma definirajo na novo.

Preglednica št. 5 prikazuje tipe predloga vpisov v zemljiško knjigo v letu 2006. Največ, 10.632 je vknjižb pridobitve lastninske pravice, najmanj pa predznambe pridobitve zakupne pravice in vknjižbe prenehanja zakupne pravice.

Preglednica 5: Tipi vpisov v zemljiško knjigo v letu 2006 (Statistični podatki... 2006).

Tip predloga	Število
Izbris imetnika druge pravice	12
Izbris parcel	1169
Izbris zaznambe črne gradnje	61
Izbris zaznambe drugih pravnih dejstev	203
Izbris zaznambe izvršbe	153
Izbris zaznambe izvršljivosti terjatve	104
Izbris zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa	54
Izbris zaznambe pravnih dejstev	27
Izbris zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve	27
Izbris zaznambe razlastitvenega postopka	4
Izbris zaznambe skupne hipoteke	9
Izbris zaznambe spora	21
Izbris zaznambe zaščitene kmetije	244
Izbris zaznambe zavarovanega območja	17
Izbris zaznambe zavrnitve vpisa	15
Odpis parcel	4118
Odpis/pripis parcel	147
Poočitev delitve parcele	1926
Poočitev objekta v etažni lastnini	35
Poočitev pridobitve služnosti pri gospodujoči parceli	120
Poočitev spremembe izmer	2076
Poočitev spremembe kulture	1970
Poočitev spremembe podatkov o imetniku druge pravice	73
Poočitev spremembe podatkov o lastniku	189
Poočitev spremembe podatkov o upniku ali dolžniku	28
Predznamba drugih obligacijskih pravic	21
Predznamba pridobitve hipoteke	27
Predznamba pridobitve lastninske pravice	34
Predznamba pridobitve zakupne pravice	3
Pripis parcel	1096
Vknjižba etažne lastnine	164
Vknjižba lastninske pravice po ZLNDL	122
Vknjižba novih upnikov	50
Vknjižba prenehanja druge stvarne pravice	273
Vknjižba prenehanja hipoteke	2514
Vknjižba prenehanja osebne služnosti	139

Preglednica 5 - nadaljevanje

Tip predloga	Število
Vknjižba prenehanja pravice stvarnega bremena	186
Vknjižba prenehanja prepovedi odtujitve oz. obremenitve	613
Vknjižba prenehanja skupne hipoteke	25
Vknjižba prenehanja služnosti	134
Vknjižba prenehanja stvarne služnosti	15
Vknjižba prenehanja zakupne pravice	3
Vknjižba prenosa in prenehanja hipoteke	39
Vknjižba prepovedi odtujitve oz. obremenitve	843
Vknjižba pridobitve druge stvarne pravice	509
Vknjižba pridobitve hipoteke	1638
Vknjižba pridobitve lastninske pravice	10632
Vknjižba pridobitve osebne služnosti	267
Vknjižba pridobitve pravice stvarnega bremena	263
Vknjižba pridobitve skupne hipoteke	53
Vknjižba pridobitve služnosti	1804
Vknjižba pridobitve stavbne pravice	20
Vknjižba pridobitve stvarne pravice	52
Vknjižba pridobitve stvarne služnosti	383
Vknjižba pridobitve zakupne in najemne pravice	14
Vknjižba pridobitve zakupne pravice	47
Zaznamba brezplačne pravne pomoči	27
Zaznamba črne gradnje	77
Zaznamba drugih pravnih dejstev	4852
Zaznamba hipotekarne tožbe	4
Zaznamba izvršbe	325
Zaznamba izvršljivosti terjatve	451
Zaznamba javnega dobra	5
Zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa	433
Zaznamba odvzema poslovne sposobnosti	6
Zaznamba osebnih stanj	11
Zaznamba pravnih dejstev	81
Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve	48
Zaznamba razlastitvenega postopka	15
Zaznamba skupne hipoteke	58
Zaznamba spora	147
Zaznamba statusa nepremičnega spomenika	45
Zaznamba vrstnega reda pridobitve lastninske pravice	33
Zaznamba zaščitenih kmetije	4479
Zaznamba zavarovanega območja	18
Združitev parcel	290
Število vseh zahtevkov	46190

#### 4.2 SODNA PRAKSA V ZVEZI Z ZAŠČITENIMI KMETIJAMI

Zanimiva je tudi sodna praksa Vrhovnega sodišča RS, povzeta po bazi Vrhovnega sodišča RS na dan 20.5.2007, ki je predstavljena v nadaljevanju.

#### ▪ **Odločba VS12689**

Po določbi 3. člena Zakona o dedovanju kmetij iz leta 1973 in novele iz leta 1986 je kmetija tista kmetijska in gospodarska enota, ki zagotavlja ali bi lahko zagotavljala lastniku s kmetijsko dejavnostjo primerno ekonomsko varnost ter se pri tem šteje, da je ta varnost zagotovljena, če na kmetijskih zemljiščih in v gozdu skupaj dosega minimalni katastrski dohodek. Po določbah Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (1986) pa se zaključi dedovanje zaščitene kmetij, ki so bile določene po teh predpisih, če je bilo dedovanje uvedeno pred uveljavitvijo (s trenutkom smrti) novega Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (1995 – 26 člen). Sodišče (zapuščinsko) prekine postopek, katerega predmet je kmetija, dokler o njenem statusu ni pravnomočno odločeno v skladu s prejšnjim ZDKG (1986). Sodišče prekine postopek, katerega predmet je kmetija, dokler o njenem statusu v skladu s prejšnjimi predpisi ni pravnomočno odločeno z odločbo upravne enote. Ker pomeni navedena določba ZDKG v razmerju do 44. člena zakona o ustavnem sodišču poseben zakon, ki ima prednost pred splošnim, je zato glede na navedeno določbo ZDKG sodišče presojalo pravilnost in zakonitost izpodbijane odločbe po določbah prejšnjega ZDK iz leta 1986. Ob tem je sodišče upoštevalo glede vsebine določbe 11. člena novele zakona o dedovanju kmetijskih zemljišč in zasebnih kmetijskih gospodarstev

V konkretni zadevi je Vrhovno sodišče tehtalo vprašanje vodenja zapuščinskega postopka, upoštevajoč izhodišča za zaščito kmetijskega zemljišča. Tako je torej Vrhovno sodišče razblinilo in dokončno pojasnilo kdaj je šele mogoče izvesti zapuščino. V praksi je bila namreč dilema glede tega vprašanja in je Vrhovno sodišče odločilo, da se zapuščinski postopek ne more izvesti do konca, vse dotlej dokler skladno z predpisi ni določen status kmetije, ki zapade dedovanju po določbah Zakona o dedovanju kmetijskih zemljišč.

#### ▪ **Odločba VS02028**

ZDKZ je predpis prisilne narave, ki ga mora sodišče upoštevati v vseh primerih, kadar je predmet dedovanja zaščiten kmetija. Taka narava navedenega predpisa izhaja iz njegovega 1. člena (ki določa, da se s tem zakonom ureja dedovanje kmetijskih zemljišč in zasebnih kmetijskih gospodarstev), še posebej pa iz 25. člena, ki določa, da se ta zakon uporablja za vse dediščine, katerih predmet je kmetijsko zemljišče oziroma kmetija, če je dedovanje uvedeno po uveljavitvi ZDKZ. Po določbi 3. odstavka 3. člena ZPP v zvezi z 9. členom ZDKZ in s 63. členom zakona o dedovanju (naprej ZD) pa sodišče ne sme dopustiti strankam razpolaganj, ki so v nasprotju s prisilnim predpisi (kar velja za dedne sporazume v takih primerih dedovanja).

Citirana odločba je posegla v vprašanje razpolagalnih upravičenj znotraj postopka in je Vrhovno sodišče zavzelo stališče, da dediči med seboj ne morejo sklepati sporazumov o razdruževanju nepremičnin oz. razpolaganju z zapuščino na osnovi dednih sporazumov, saj ti pravno niso dopustni in bi se s takšnim načinom dejansko izigral zakon, ki predvideva nedeljivost zaščitene kmetij.

- **Odločba VS04780**

Po 2. odstavku 21. člena ZDKZ je lahko oporočni dedič samo oseba, ki izpolnjuje pogoje iz 11. člena. V 11. členu ZDKZ pa je določeno, da kmetijo deduje tisti dedič po splošnih predpisih o dedovanju, ki ima namen obdelovati kmetijsko zemljišče z osebnim delom. Pri tem ima prednost tisti, ki je svoj namen izkazal tako, da je bodisi na kmetiji delal oz. se usposobil za obdelovanje kmetijskih zemljišč, bodisi je s svojim trudom, zaslužkom ali drugače prispeval k ohranitvi oz. izboljšanju proizvodnih zmogljivosti kmetije.

Vrhovno sodišče je v predmetni odločbi zgolj podkrepilo že uzakonjeno pravico, da ima prednost pri dedovanju kmetije tisti dedič, ki je na kmetiji že delal in se usposobil za obdelovanje zemljišč oz. tisti, ki je prispeval k ohranitvi oz. izboljšanju proizvodnih zmogljivosti kmetije.

V praksi se je mnogokrat dogodilo, da so dediči razpolagali s statusom kmeta, pri čemer so vsak iz svojega aspekta konkurirali na pridobitev zaščitene kmetije na podlagi dedovanja, pri čemer pa je moralno, etično in pravno primerno, da v tej konkurenci zmagata tisti, ki je svoj namen izkazal z obdelovanjem kmetije, ki je predmet dedovanja na način, kot je zavzelo stališče Vrhovno sodišče.

- **Odločba VS10541**

Če je bilo v zapuščinskem postopku spregledano, da je predmet zapuščine zaščitena kmetija in je bila le-ta razdeljena med več dedičev, predmet zaščitene kmetije več ne obstaja. Zato je pravilna odločitev upravnega organa, da se taka kmetija izbriše iz odloka.

Glede predmetne sodbe odločbe gre za vprašanje zatečenega pravnega stanja, ko je bila kmetija razdeljena med več dedičev, zaradi spregleda sodišča, pri čemer pa pravnomočnost sklepa o dedovanju sanira pravne napake skladno z zakonitimi predpostavkami, kar je razvidno tudi iz citiranega stališča

- **Odločba VS14620**

Za določitev zaščitene kmetije mora kmetijska enota izpolnjevati pogoje glede lastništva in glede obsega primerljive kmetijske površine, za ugotovitev katerih se uporabljajo podatki zemljiške knjige.

- **Odločba VS00585**

Zakon o dedovanju kmetijskih zemljišč in zasebnih kmetijskih gospodarstev (kmetij) (1973) s kasnejšimi spremembami - v nadaljevanju ZDKZ, je res prepovedoval drobljenje kmetij. Vendar pa v obravnavanem primeru razpolaganja očeta pravnih strank ni mogoče opredeliti za nično, saj je razpolagal s celotnim solastniškim deležem na kmetiji, zaradi česar je prišlo le do spremembe solastnika kmetije, sama kmetija pa se zaradi spremembe solastnika ni "drobila".

- **Odločba VS14695**

Z odločbo št. U-I-76/97 z dne 17.6.1999 je Ustavno sodišče RS razveljavilo 26. člen Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG), ki je dokazoval na uporabo Zakona o dedovanju kmetijskih zemljišč in zasebnih kmetijskih gospodarstev - kmetij (ZDKZ) pri ugotavljanju pogojev zaščitene kmetije v zapuščinskih postopkih, ki so se začeli pred ZDKZ in še niso končani, in odločilo, da se za primere, za katere je veljala ureditev 26. člena ZDKG, uporablja ZDKG. Ker obravnavana zadeva ni bila pravnomočno končana do učinkovanja navedene odločbe, gre pa za primere, za katerega je veljala ureditev 26. člena ZDKG, je pravna podlaga za odločanje v obravnavani zadevi ureditev ZDKG.

- **Odločba VS11841**

Jedro: Določba 3. odstavka 21. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. SRS, št. 1/79, 11/81, 1/86 in Ur.l. RS, št. 9/90 in 5/91) je namenjena varovanju zaščitene kmetij. Prav zaradi namena ohranjanja zaščitene kmetij ZKZ v 5. odstavku 21. člena tudi določa, da so pravni posli, sklenjeni v nasprotju s 3. odstavkom tega člena, nični.

- **Odločba VS15865**

Tako postopek preveritve kot postopek določitve zaščitene kmetije se uvedeta po uradni dolžnosti. Za oba velja petletni rok od uveljavitve ZDKG. Toda ker posledic zaradi prekinitve tega roka zakon ne določa, gre za instruktivski rok.

- **Odločba VS10666**

Sestavina zaščitene kmetije so vsa zemljišča, ki so pripadala kmetiji v času določitve zaščitene kmetije, ne glede na to, na kakšni pravni podlagi so prišla v zaščiteno kmetijo.

- **Odločba VS10018**

Izpolnjevanje pogojev za kmetijo po 1. odstavku 3. člena zakona o dedovanju kmetijskih zemljišč se ugotavlja po uradni dolžnosti.

Za odločbe VS14620, VSO0585, VSI4695, VSI1841, VS15865, VS10666, VS10018;

Tako kot predhodno že komentirane odločbe Vrhovnega sodišča tudi te taksativno zgoraj naštete sodbe z kratkim povzetkom teksta kažejo na to, da se Vrhovno sodišče z pravnimi vprašanji različnih podlag ukvarja ves čas in da sproti zavzema stališča, ki so pomembna za vodenje postopkov pred sodišči in upravnimi organi. Temeljni namen Vrhovnega sodišča in njegova zakonska opredelitev pa je pregled in bdenje nad zakonitostjo dela sodišč in upravnih organov nižje stopnje tako, da so te odločbe odraz sodnega nadzora nad izvajanjem tako Zakona o kmetijskih zemljiščih, Zakona o dedovanju in Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev, ki vsak na svoj način urejajo predmet bodisi dedovanja, bodisi prometa z kmetijskimi zemljišči, v vsakem primeru pa je uporaba

predpisov po načelu pravne države zaupana v presojo sodiščem in upravnim organom, pri čemer pa v postopku odločanja kot zadnja sodna instanca nastopa Vrhovno sodišče RS.

Zgoraj prikazane odločbe pa so za potrebe te naloge predočene zgolj primeroma, to je iz razloga, da se prikaže pravni postulat Vrhovnega sodišča RS pri sodnem nadzoru nad izvajanjem zakonov.



## 5 SKLEPI

Ugotovili smo, da je v Republiki Sloveniji po podatkih zemljiške knjige 396.421 parcel, ki pripadajo zaščitenim kmetijam, kar predstavlja približno 7% vseh zemljiških parcel v Sloveniji.

Največ parcel zaščitenih kmetij in s tem samih zaščitenih kmetij je evidentiranih na manjših sodiščih (nekaj jih je tudi v urbanih naseljih, saj je pravni promet in zaščita zaščitenih kmetij dobra).

Parcele zaščitenih kmetij so relativno obremenjene glede na služnost in ne odstopajo od državnega povprečja (pogosto je predmet obremenitve na primer služnosti hoje, poti).

Glede na dejstvo, da se zaščitene kmetije ne morejo deliti in pravno ureditev, ki onemogoča oziroma otežuje pravi pravni promet z zaščitenimi kmetijami, je seveda ustanovitev služnosti ena tistih možnosti, ki se je lahko stranke poslužujejo, da vsaj na ta način obremenijo zaščiteni kmetiji in hkrati ne porušijo sistema omejenega pravnega prometa z zaščitenimi kmetijami.

V letu 2006 je bilo vloženih 46.190 novih predlogov za zaznambe zaščitenih kmetij, kar kaže na to, da se zemljišča, ki še niso opredeljena za zaščitne kmetije, kot taka določajo oziroma definirajo na novo.

V povprečju je v Sloveniji 1,55 lastnikov zaščitenih kmetij, kar je posledica omejenosti pravnega prometa z zaščitenimi kmetijami. Slednje potrjujejo dejstvo, da je osnovno načelo o nerazdrobljenosti zaščitenih kmetij, tudi dejansko realizirano. Da je lastnikov zaščitenih kmetij malo, je seveda posledica politike države, ki pravni promet in dedovanje zaščitenih kmetij, kot že opisano, zelo omejuje.

## 6 POVZETEK

Povod za raziskavo je bilo dejstvo, da je promet z zaščitnimi kmetijami, zaradi splošnega načela nerazdeljenosti kmetij, ohranitvi zaščitene kmetij in omejitvi pri dedovanju zaščitene kmetij zelo omejen. Zemljiška knjiga je osrednja zbirka podatkov, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah (stanovanja, hiše, zemljišča) in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Zemljiška knjiga je nespremenjeno delovala že od svoje uveljavitve pred 130 leti. Prehajanje v sodobno družbo in ponovna vzpostavitev zasebne lastnine na nepremičninskem trgu je močno povečala obseg dela, posledica tega pa je bila, se je na oddelku zemljiške knjige nabralo ogromno nerešenih zadev. Tako poslovanje zemljiške knjige, ki ni bilo več kos reševanju novih tekočih zadev je postajalo čedalje bolj nepregledno in neažurno. Rešitev se je pokazala v čimprejšnji posodobitvi zemljiške knjige, kar je privedlo do vključitve vseh zemljiškooknjižnih sodišč v projekt informatizacije leta 2000. Projekt informatizacije je prevzel Center za informatiko pri Vrhovnem sodišču Republike Slovenije. Center za informatiko je organiziral dežurno službo tako imenovano »help desk« in številne seminarje, ki so usmerjali in seznanjali referente z novim načinom poslovanja v elektronski zemljiški knjigi.

V pregledu literature smo spoznali definicijo zaščitene kmetije in zaznambe v zemljiški knjigi. Opisali smo nastanek in razvoj zemljiške knjige od njenih začetkov pa do danes. Pregledali smo pravno ureditev Evropske unije in predmeta vpisa v zemljiško knjigo.

Analiza temelji na bazi podatkov pridobljenih iz Vrhovnega sodišča. Analizirali smo število parcel zaščitene kmetij in lastniško strukturo zaščitene kmetij po regijah v Republiki Sloveniji. Primerjali smo obremenitve s služnostjo parcel zaščitene kmetij glede na število vseh parcel, pregledali vrsto rabe zemljišč na zaščitene kmetijah ter tipe vpisov v zemljiško knjigo. V nalogi smo predstavili tudi sodno prakso v zvezi z zaščitnimi kmetijami.

Podatke smo med seboj primerjali glede na regije in na število parcel oziroma vpisov, jih računalniško obdelali s programom Microsoft Excel in iz vrednotili s pomočjo opisne statistike.

Ugotovili smo, da je po podatkih zemljiške knjige 396.421 parcel, ki pripadajo zaščitnim kmetijam, kar predstavlja približno 7% vseh zemljiških parcel v Republiki Sloveniji. Največ parcel na zaščitene kmetijah imamo na manjših sodiščih (npr. Piran). V republiškem povprečju je v Sloveniji 1,55 lastnikov zaščitene kmetij, kar je posledica omejenosti pravnega prometa z zaščitnimi kmetijami. Iz pregleda vrste rabe glede na katastrsko kulturo na parcelah zaščitene kmetij pa lahko ugotovimo, da je vrsta rabe na zaščitene kmetijah zelo raznolika in sicer, da je med parcelami zaščitene kmetij največ travnikov (126.993), gozdov (95.444) in njiv (91.757).

## VIRI

- Dmitrovič N. 1990.: Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci, II. dopolnjena izdaja. Ljubljana, samozaložba: 326 str.
- Doles A. 2007. »Zaščitene kmetije s pravnega vidika«. Ljubljana, Odvetniška pisarna Doles-Makovec (ustna informacija)
- Fajdiga M. 2004. Prenova in informatizacija delovnih procesov v zemljiški knjigi, Diplomsko delo, Ljubljana, Visoka upravna šola: 55 str.
- Fele R. 2001. Zemljiškoknjižni postopek, Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani: 57 str.
- Frantar T. 1993. Stvarno pravo. Ljubljana, Gospodarski vestnik: 536 str.
- Plavšak N. 2003. Zakon o zemljiški knjigi ( ZZK-1) s komentarjem. Ljubljana, GV založba: 278 str.
- Plavšak N., Frantar T., Juhart M. 1998. Zakon o zemljiški knjigi s komentarjem, Ljubljana, Gospodarski vestnik, Ljubljana: 724 str.
- Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige. Uradni list RS, št. 16-637/04
- Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. Ur. l RS, št 77/95
- Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. Ur. l. RS, št. 33/95
- »Statistični podatki Centra za informatiko na Vrhovnem sodišču za leto 2006«. 2006. Ljubljana, Vrhovno sodišče Ljubljana (izpis iz baze podatkov)
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). Ur.l. RS, št. 87-4360/02
- Tratnik M., Keresteš T., Vrenčur R. 1999. Večkratna odsvojitev iste nepremičnine, Pravna praksa. Ljubljana, Gospodarski vestnik: 6 str.
- Trček Janež D. 1996. Pomen zemljiške knjige za pravno varnost pri prometu z nepremičninami, Podjetje in delo, 12:13
- Vrenčur R. 2005. Podznambe in zaznambe, Pravna praksa. Ljubljana, GV Založba: 10 str.
- Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG) Uradni list RS, št. 70/95
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) Uradni list RS., št. 59-3454/96
- Zakon o naravni in kulturni dediščini (ZNKD) Ur.l. RS, št. 26/92

Zakon o stavbnem zemljišču (ZSZ) Ur.l. RS, št. 44-2417/97

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK). Ur. l. RS, št. 33-1589/95

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Ur. l. RS, št. 58-2857/03

Zakon o zemljiški knjigi. Ur. l. RS, št. 58-2857/03

## **ZAHVALA**

Profesorju Andreju Udovču se zahvaljujem za vso pomoč, ki mi jo je nudil pri izdelavi diplomske naloge. Zahvaljujem se tudi prof. Martini Pintar ter Odvetniški pisarni Doles – Makovec in gospe Barbari Fajdiga, za strokovno pomoč.