

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 10.03.2023

Pojavnost:

TISKANI	1
---------	---

Ključne besede v poročilu:

ETAŽNA LASTNINA	1
-----------------	---

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

9. 03. 2023	Pravna praksa	Stran/Termin: 32	SLOVENIJA
Naslov:	5. dnevi nepravdnega in izvršilnega prava		
Vsebina:	Eva Robida, dipl. pravnica (UN), študentka mag. stopnje EPF Nove Univerze Lexpera (GV Založba) je v sodelovanju s Pravno fakulteto Univerze v Mariboru tudi letos organizirala dneve nepravdnega in izvršilnega prava, ki so potekali 16. in 17. februarja v Portorožu. Na konferenci se je zvrstilo 13		
Avtor:	Eva Robida,		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA		

9. 03. 2023 Pravna praksa

Stran/Termin: 32

Naslov: 5. dnevi nepravdnega in izvršilnega prava

Naklada: 1.800,00

Avtor: Eva Robida,

Površina/Trajanje: 749,80

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA



Eva Robida,
dipl. pravnica (UN),
študentka mag. stopnje
EPF Nove Univerze

Lexpera (GV Založba) je v sodelovanju s Pravno fakulteto Univerze v Mariboru tudi letos organizirala dneve nepravdnega in izvršilnega prava, ki so potekali 16. in 17. februarja v Portorožu. Na konferenci se je zvrstilo 13 predavateljev, ki so spregovorili o postopkih v zvezi z nepremičninami in o drugih aktualnih vprašanjih nepravdnega prava ter izvršilnih postopkov.

5. dnevi nepravdnega in izvršilnega prava

¹ VSL sklep I Cp. 159/2014.

Aktualni problemi uporabe ZVEtL-1

Programska vodja **prof. dr. Vesna Rijavec** je za uvod poudarila, da so nepravdni postopki izjemno kompleksno področje ter pokrivajo številna civilnopravna in materialnopravna področja, ki se vselej povezujejo tudi s postopkovnimi pravili, pri katerih gre razvoj zelo hitro naprej, zato je pozornost treba nameniti vprašanjem, kako uveljavljati pravice, ki so zagotovljene s predpisi. Nepoznavanje postopkovnih načinov za uveljavljanje teh pravic pomeni, da priznana pravica ostane samo gola črka na papirju.

Pri izvršilnih postopkih je danes aktualna digitalizacija oziroma tiste

novosti, ki bodo pomenile bistven premik pri učinkovitosti in delovanju pravosodja. V svoji predstavitvi je spregovorila o postopkih, ki jih predpisuje ZVEtL-1 (poseben interventni zakon v povezavi z etažno lastnino). Zakon ureja dva postopka:

1. postopek za vzpostavitev etažne lastnine in
2. postopek za določitev pripadajočega zemljišča.

V obeh primerih se lahko postopek vodi samo za obdobje nedokončane etažne lastnine pred 1. januarjem 2003, ko je bil sprejet Stvarnopravni zakonik (SPZ). Treba je poudariti, da sodišče po ZVEtL-1 odloča le v primerih, ko pravni naslov za oblikovanje etažne lastnine že obstaja, potrebna pa so

dejanja za izvedbo vpisov, za katera ni mogoče doseči obveznega soglasja. Ne gre za nov način oblikovanja etažne lastnine. Pravnega naslova za delitev v postopku po ZVEtL-1 ni mogoče nadomestiti z novim (izjema je poravnava), hkrati tudi ni mogoče upoštevati neveljavnega naslova. Če naslova ni, lahko solastnik enotne nepremičnine delitev doseže le v rednem nepravdnem postopku za delitev stvari. Le v tem postopku sodišče preuči deljivost stvari, opravi delitev in presoja upravičenost posameznega solastnika do novonastalega dela. Posebnost ZVEtL-1¹ pri navajanju novosti je poudarjen javni interes in s tem načelo oficialnosti in inkvizitornosti (sodnik je tisti, ki ima več pooblastil; pri civilnopravnih postopkih je avtonomija volje strank močno v prednosti).

Naravi postopkov po ZVEtL-1 je treba ustrezno prilagoditi tudi smiselno uporabo določb ZPP o prekluziji in upoštevati vse tiste navedbe strank, ki bodo lahko pripeljale do dokončne ureditve razmerij. Glede na naravo postopka morajo biti prekluzije ustrezno omejene. Dalje ZVEtL-1 določa, da se določbe ZNP o predhodnih vprašanjih ne uporabljajo. Čeprav tega zakon izrecno ne določa, ni videti ovir, da bi sodišče postopanje po 52. členu ZVEtL-1 smiselno uporabilo tudi pri predhodnih vprašanjih, ki se jih ne odloči reševati



v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča. V interesu udeležencev in ekonomičnosti postopka bi bilo, da sodišče tudi v takem primeru z delnim sklepom ugotovi obseg pripadajočega zemljišča, odločanje o pravicah na njem pa pridrži za končno odločbo po tem, ko se v matičnem postopku reši predhodno vprašanje. S tem se namreč v matičnem postopku razčisti eno bistvenih vprašanj. Poglavitna prednost ZVEIL-1 se kaže tudi pri udeležbi, saj etažni lastniki nastopajo posamično kljub odsotnosti soglasja ostalih. V skupnostih je namreč težko poenotiti stališča. Različni udeleženci imajo možnost sodelovanja pri posameznem procesnem dejanju v obsegu pravic, ki jih v tem postopku smejo uveljavljati.

Katastrski vpisi po novem – Zakon o katastru nepremičnin

Direktor Urada za nepremičnine **Franč Ravnihar** je udeležencem pripravljen predstavitev Zakona o katastru nepremičnin, ki je bil sprejet leta 2021, uporabljati pa se je pričel prejšnje leto. Kot glavni dve novosti predstavljenega zakona lahko omenimo eno evidenco (kataster nepremičnin) in en informacijski sistem – IS kataster (parcele, stavbe, deli stavb). Zakon o katastru nepremičnin ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov. Njegov namen je zagotoviti pravilnost in popolnost podatkov o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru, poenotenje postopkov, usklajitev pojmov in definicij s povezano zakonodajo, ureditev pristojnosti ter vzpostavitev pravne podlage za informacijsko podporo (elektronsko poslovanje).

Predmet vpisa v kataster nepremičnin so parcele, stavbe in drugi pokriti objekti, deli stavb, zemljišča (del parcele, cela parcela, več delov različnih parcel, več parcel ...) in gradbeno-inženirski objekti. Podatki, ki se vodijo v katastru nepremičnin, so:

- podatki, ki se določijo v katastrskih postopkih,
- podatki, ki se prevzamejo iz drugih evidenc o nepremičninah,
- podatki, ki se izračunajo na podlagi novih podatkov ter sprememb podatkov, in
- sloji (sloj katastrskih občin, skupni sloj dejanske rabe zemljišč, sloj območij bonitete zemljišč in sloj namenske rabe).

Novost, ki jo zakon prinaša, je tudi, da se ne vodijo več parcelni deli, temveč le parcele. Model stavb in delov stavb v osnovi ostaja enak, dodane so zgolj nove vsebine, kot je na primer podatek o hišni številki, etažah in sestavinah delov stavb. V zvezi z lastništvom je treba omeniti, da se kot lastnik parcele v kataster nepremičnin vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik lastninske pravice na parceli (pravi lastnik). Kot lastnik dela stavbe se v kataster nepremičnin vpiše oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot:

- imetnik lastninske pravice na posameznem delu stavbe v etažni lastnini (pravi lastnik),
- imetnik stavbne pravice, če je stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, vpisana v zemljiško knjigo in na njej ni vzpostavljena etažna lastnina (stavbna pravica),
- imetnik lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana, če stavba ni v etažni lastnini oziroma če v zemljiško knjigo ni vpisana stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice (lastnik povezanih parcel).

Zakon o katastru nepremičnin uvaja tudi tloris nadzemnega dela stavbe, tloris podzemnega dela stavbe in tloris zemljišča pod stavbo. Katastrski postopek se deli na inženirski in upravni del, pri čemer v prvem sodelujejo geodetsko podjetje, projektant in sodni izvedenec geodetske stroke, v drugem pa geodetska uprava.

Elektronsko poslovanje v izvršilnem postopku

Jana Tomazin je predavanje začela z mislijo nekdanjega predsednika vrhovnega sodišča Branka Masleša, ki je ob začetku projekta Slovensko sodstvo 2020 – Sodimo skupaj (leta 2016) rekel: »Minilo je 30 let, odkar smo si na vrhovnem sodišču ogledovali čudo tehnike, prvi osebni računalnik.«

Od takrat pa vse do danes nas je tehnologija popeljala daleč na vseh področjih, enako se je zgodilo tudi v sodnih in izvršilnih postopkih. Obseg elektronskega poslovanja sodstva danes kaže naslednjo sliko: v vseh sodnih postopkih sodišča letno prejmejo več kot 700.000 elektronskih vlog in opravijo skoraj 1,4 milijona elektronskih vročitve. Okrog 2 milijona pošilk letno je natisnjenih in kuvertiranih po poštni cesti, še vedno pa ostaja približno 1,5 milijona pošilk letno, ki jih sodišča tiskajo in kuvertirajo

ročno. Za primerjavo: zmogljivost ročnega kuvertiranja je 30 pošilk na uro, strojnega (tj. poštna cesta) od 5.000 do 20.000 pošilk na uro. Elektronsko poslovanje v izvršilnih postopkih obsega elektronsko vlaganje (portal eSodstvo + eOdložišče), elektronsko izdan plačilni nalog na portalu eSodstvo, vročanje v varen elektronski predal (VEP), strojno kuvertiranje pošilk, dostop do evidenc (npr. RTRR, ZZS, KDD), avtomatsko pripenjanje vročilnic in vodenje e-spisa. Pomemben vidik digitalizacije predstavljajo tudi sodne dražbe v izvršilnem postopku, ki se od februarja 2021 izvajajo po spletu.² Širšemu krogu zainteresiranih kupcev je tako omogočen enostaven, hiter in brezplačen dostop do podatkov o predmetih prodaje. S tem se je potencialnim dražiteljem omogočil lažji dostop do javne dražbe, hkrati pa se je povečal tudi krog morebitnih dražiteljev (večja konkurenca). Uporabniki se prijavijo preko sistema SI-PASS, ob tem jim je omogočeno lokacijsko neodvisno in anonimno spletno draženje. Tako se je poenostavilo sodelovanje na javnih dražbah ter preprečilo morebitna dogovarjanja in izsiljevanja med posameznimi dražitelji, kar vse omogoča učinkovitejše poplačilo upnikovih terjatev. Elektronsko poslovanje v izvršilnih postopkih je zagotovilo pripomoglo k temu, da izvršilna sodišča v zadnjih letih uspešno zmanjšujejo sodne zaostanke, obvladujejo pripad in izboljšujejo časovne standarde, z vidika zunanjih uporabnikov (npr. strank in njihovih pooblaščenec, dolžnikov dolžnikov, izvršiteljev, cenilcev) pa elektronsko poslovanje v izvršilnih postopkih pomeni hitrejšo in enostavnejšo izvajanje opravil.

Na konferenci so predavali tudi višja sodnica **mag. Mojca Kete Učič**, ki je opozorila na aktualna vprašanja zemljiškoknjižnih postopkov, **Katja Plauštajner Metelko**, ki se je posvetila stroškom v nepravdnih postopkih, **Tjaša Potparič Janežič**, ki je predavala o aktualnih vprašanjih izvršilnih postopkov (problematika dražb nepremičnin, najemne pogodbe, notarski zapisi), in **dr. Tomaž Keresteš**, ki je poslušateljem predstavil pojem terjatve v izvršilnem postopku (prehod terjatve ali obveznosti, pogojna in vzajemna obveznost, alternativna obveznost po dolžnikovi izbiri, fakultativna pravica dolžnika). O odlogu izvršbe je govoril **dr. Andrej Ekart**, o reviziji v izvršbi in nepravdnih postopkih pa **dr. Damjan Orož**. Regulacijske začasne odredbe v praksi in načelo formalne legalitete je predstavil **mag. Igor Strnad**, novejšo ustavnosodno prakso v nepravdnih in izvršilnih zadevah pa **dr. Aleš Galič**.

² Spletno mesto: <<https://sodnedrazbe.si/>>.