

# НОВО ЗАКОНОДАВСТВО У НЕКАДАШЊИМ ЈУГОСЛОВЕНСКИМ РЕПУБЛИКАМА

## ЗАКОН О ЗЕМЉИШНОЈ КЊИЗИ РЕПУБЛИКЕ СЛОВЕНИЈЕ

### Први део ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1.

Земљишна књига је јавна књига која садржи податке о стварним правима на непокретностима.

Земљишну књигу чине главна књига и збирка исправа.

У главну књигу се уписују непокретности, права на непокретностима, имаоци тих права и правне чињенице.

Збирку исправа чине исправе које су основ за упис у главну књигу.

Под условима предвиђеним у овом закону, главна књига се води као рачунска база података.

#### Члан 2.

Непокретности у смислу овог закона су:

- земљишта,
- зграде и посебни делови зграда,
- други објекти ако тако одређује закон.

#### Члан 3.

Права и правне чињенице које се уписују у земљишне књиге одређује закон.

#### Члан 4.

Земљишну књигу води суд по поступку и на начин предвиђен овим законом.

#### Члан 5.

Стварна права која се уписују у земљишне књиге прибављају се, ограничавају и престају уписом, изузев ако закон не одређује другачије.

Суд који води земљишне књиге, обавља упис ако су испуњени Законом предвиђени услови.

Упис у земљишне књиге има правно дејство према трећима од тренутка подношења предлога за упис; у случају да суд упис обавља по службеној дужности као и од тренутка када прими исправу подобну за упис.

Ко се у правном промету понаша савесно и ослони се на податке о правима која су уписана у земљишне књиге, не сме због тога трпети штетне последице.

#### Члан 6.

Упис стварних права и правних чињеница, као и упис промена које се односе на податке уписане у земљишној књизи – обавезан је.

#### Члан 7.

Подаци уписани у главну књигу су јавни и њих, под надзором овлашћеног радника, свако може прегледати бесплатно.

Свако може захтевати да му се изда оверени извод из главне књиге.

Исправе из збирке исправа може прегледати или захтевати да се изда препис исправе свако лице или орган који има за то оправдани интерес.

#### Члан 8.

Сва физичка и правна лица су у односима поводом непокретности дужна употребљавати податке о непокретностима који су уписани у земљишне књиге.

### Други део УПИСИ

#### І Одељак Предмет уписа

##### *І Нейокрејносѝи*

#### Члан 9.

Непокретности се у земљишне књиге уписују са ознаком броја парцеле или другим идентификационим знаком, површином

и општом врстом употребе како су евидентиране у катастру, када је то одређено законом.

## II Права

### Члан 10.

У земљишне књиге се уписују:

1. право својине,
2. заложно право,
3. право службености,
4. право стварног терета,
5. право закупа, ако време закупа није краће од једне године,
6. право прекупа и право откупа,
7. забрана отуђења и оптерећења,
8. друга права за која то одреди закон.

### Члан 11.

Право се уписује како је одређено у исправи која је основ за упис. Ако је опис садржине права преопширан, при упису се наводи место у исправи где је та садржина подробије описана.

Права се уписују на начин одређен законом и подзаконским прописом.

### Члан 12.

Право сусвојине на непокретности уписано у један земљишнокњижни уложак уписује се по уделима одређеним у сразмери са целином (идеални делови).

### Члан 13.

Ако је право својине уписано на више лица, хипотека се може уписати и само на идеалном делу на коме је уписано право својине појединог лица.

Заједничка хипотека се уписује на непокретности које су уписане у више земљишнокњижних уложака, с тим да се одреди главни уложак. У главном улошку се бележе остали земљишнокњижни улошци, у којима је уписана заједничка хипотека.

Потраживање које је обезбеђено хипотеком означава се бројем новчаних јединица на које гласи, у складу са важећим прописима. Ако је потраживање везано за променљиву вредност, то се посебно означава.

Ако су се уговорне стране споразумеле о потраживању камата, уписује се и висина каматне стопе.

#### Члан 14.

Права из 2. до 8. тачке члана 10 овога закона могу се уписати и на појединим непокретностима, уписаним у једном земљишно-књижном улошку.

Ако је право из претходног става овог члана временски ограничено, уписује се рок трајања тог права.

### *III Ималац права (субјект)*

#### Члан 15.

Уз уписано право означава се и ималац тог права.

Физичко лице које је ималац права означава се именом, презименом, датумом рођења и пребивалиштем. За повезивање са другим евиденцијама употребљава се идентификациони број из Централног регистра пребивалишта или регистра странаца.

При том се могу употребити наведени подаци из претходног става из Централног регистра пребивалишта и других јавних регистара, ако је тако одређено у закону.

Правна лица која су имаоци уписаних права означавају се именом и седиштем.

Ако је ималац уписаног права правно лице које се уписује у судски регистар, означава се фирмом и седиштем који су уписани у судском регистру и са јединственим идентификационим бројем; ако се не уписује у судски регистар, означава се подацима из другог јавног регистра који је одређен законом.

Право сувојине на заједничким просторијама, деловима, објектима и уређајима, у вишестамбеним кућама и на функционалном земљишту, уписује се у корист свакодобних етажних сопственика.

#### Члан 16.

Непокретности у општој употреби уписују се као јавно добро.

#### Члан 17.

Уписи су дозвољени против лица на које је већ уписано право у тренутку подношења предлога или вођења поступка по службеној дужности или се истовремено укњижује или предбележи право, с обзиром на које ће се извршити нови упис.

Приликом вишеструких узастопних преноса, који нису уписани у земљишне књиге, потоњи прибавилац може предложити упис права непосредно на себе, ако за сваки пренос предложи исправу која може бити основ за земљишнокњижни упис.

Ако је исплаћено хипотекарно потраживање, које је изванкњижно било пренесено на треће лице, дужник може захтевати брисање, како се у земљишној књизи не би извршио изванкњижни пренос.

#### *IV Правне чињенице*

##### Члан 18.

У земљишне књиге се уписују подаци о правним чињеницама:

- чињенице које утичу на правни промет непокретностима уписаним у земљишну књигу, ако је то одређено у закону;
- чињенице које се односе на лична стања имаоца уписаног права, а које су од значаја за располагање непокретностима;
- ограничења у погледу располагања непокретностима за која је то одређено у закону.

#### II Одељак Врсте уписа

##### Члан 19.

Уписи у земљишне књиге су: укњижба, предбележба и забележба.

#### *I Укњижба*

##### Члан 20.

Укњижба је упис којим се постиже или доказује прибављање, престанак или ограничење права.

##### Члан 21.

Укњижба се дозвољава на основу јавне или приватне исправе, која мора садржавати ваљан правни основ. Непокретност мора у исправи бити означена подацима којима је уписана у земљишној књизи.

##### Члан 22.

На приватној исправи, на основу које се дозвољава укњижба, мора бити оверен потпис лица чије право се ограничава, оптерећује или престаје.

##### Члан 23.

Ако се на основу приватне исправе дозвољава упис облигационог права, исправа мора садржавати и изречну изјаву онога чије се право преноси, престаје или ограничава, да дозвољава укњижбу.

## Члан 24.

Судови, државни и други органи дужни су да одлуке о прибављању, промени или престанку стварних права на непокретностима, односно о утврђењу чињеница које се уписују у земљишну књигу, упуте земљишнокњижном суду у року од 30 дана правноснажности.

Одлуку из претходног става мора послати земљишнокњижном суду орган који је одлучивао у првом степену.

## *II Предбележба*

### Члан 25.

Предбележба је упис којим се постиже или доказује прибављање, престанак или ограничење права, који производи дејство под условом да се предбележба оправда.

Права, у погледу којих је био дозвољен упис предбележбе, прибављају се, престају или ограничавају у обиму у коме је предбележба оправдана.

### Члан 26.

Предбележба хипотеке се дозвољава ако је доказано постојање потраживања и правни основ за прибављање хипотеке.

### Члан 27.

Предбележба облигационог права се дозвољава ако је доказано постојање права и дозвола за упис.

### Члан 28.

Предбележба се дозвољава на основу следећих исправа:

1. неправноснажне судске и управне одлуке којима се одлучује о прибављању, преношењу или престанку права;
2. судске одлуке којима се предбележба дозвољава као обезбеђење по одредбама закона о извршном поступку;
3. судске одлуке о полагању дугованог износа ако је дуг положен у суд био обезбеђен хипотеком, а дуг по правилима облигационог права није могуће плаћати повериоцу;
4. приватне исправе у којој није оверен потпис лица, који по овом закону мора бити оверен;
5. у другим случајевима утврђеним законом.

### Члан 29.

Предбележба се оправдава:

– у случају из тачке 1 претходног члана на основу потврде о правноснажности одлуке, на основу које је право било предбележено;

– на основу правноснажне одлуке донесене против онога против кога је предбележба била дозвољена;

– на основу приватне исправе која испуњава услове за укњижбу.

#### Члан 30.

Ако је оправдање предбележбе потребно издејствовати у судском или управном поступку, суд ће решењем о дозволи предбележбе одредити рок у коме предлагач мора покренути одговарајући поступак.

Ако је предбележба дозвољена на основу приватне исправе на којој потпис лица није био оверен, суд ће у решењу одредити рок у којем предлагач предбележбе мора предложити исправу која одговара условима укњижбе.

#### Члан 31.

Ако је предбележба оправдана, на предлог овлашћеног лица се забележује оправдање предбележбе. Ако предбележба није оправдана, предбележено право ће се избрисати на предлог лица против кога је предбележба била дозвољена.

Ако овлашћено лице није предложило доказе да је благовремено покренуло поступак, односно није предложило исправе које одговарају условима за укњижбу, предбележба се може избрисати и по службеној дужности.

#### Члан 32.

Ако је право предбележено, могу се дозволити даљи уписи у погледу како укњиженог тако и предбележеног права.

Ако се оправда предбележба права својине, по службеној дужности ће се избрисати уписи који су били издејствовани против укњиженог сопственика после тренутка када је био поднесен предлог за предбележбу. Ако се предбележба права својине избрише, по службеној дужности се бришу сви уписи који су били извршени у погледу те предбележбе.

#### Члан 33.

Предбележба права није дозвољена ако се предлаже на основу исте исправе на основу које је већ била уписана и није била оправдана.

### III Забележба

#### Члан 34.

Забележба је упис или брисање правних чињеница за које закон одређује да се уписују у земљишне књиге.

Забележба се врши на основу исправа или под условима које одређује закон.

#### Члан 35.

Забележба правних чињеница које се односе на лично стање имаоца уписаног права производи правно дејство, тако да се онај ко је испословао упис у уложак у коме је уписан тај ималац, не може позивати на непознавање тог стања.

#### Члан 36.

Забележба првенственог реда за пренос права својине и забележба првенственог реда за упис, пренос или брисање хипотеке обезбеђује првенствени ред тих права, чији ће упис односно брисање бити предложено доцније, у тренутку када је поднет предлог за упис забележбе.

Забележба по претходном ставу се дозвољава ако би по стању уписа у земљишној књизи била дозвољена укњижба уписа права, односно брисања уписаног права, чији првенствени ред се обезбеђује забележбом.

#### Члан 37.

Забележба првенственог реда по претходном члану дозвољава се на основу предлога на коме мора бити оверен потпис предлагача.

У предлогу за забележбу првенственог реда уписа хипотеке мора бити наведен највиши износ потраживања, за чије обезбеђење ће се уписати хипотека.

#### Члан 38.

Решење о дозволи забележбе првенственог реда, по члану 36 овог закона, уручује се само предлагачу забележбе.

#### Члан 39.

Забележбе по члану 36 овог закона престају важити по протеку једне године од доношења решења којим су биле дозвољене. У изреци решења наводи се када истиче рок важности забележбе.

#### Члан 40.

Пре истека одређеног рока по претходном члану, дозволиће се брисање забележбе по члану 36 овог закона само ако је предложено решење којим је забележба дозвољена.



#### Члан 41.

Ако се предлог за укњижбу права у забележеном првенственом реду не поднесе у року из члана 39 овог закона, суд ће избрисати забележбу по службеној дужности.

#### Члан 42.

Забележба отказа потраживања које је обезбеђено хипотеком, и забележба тужбе којом хипотекарни поверилац захтева да се његово потраживање намири из вредности хипотекарне непокретности (хипотекарна тужба) имају за последицу да отказ потраживања или хипотекарна тужба производе правно дејство против сваког укњиженог сопственика хипотекарне непокретности.

#### Члан 43.

Забележба отказа потраживања обезбеђених хипотеком дозвољава се на основу исправе о отказу у којој је оверен потпис повериоца.

Забележба хипотекарне тужбе се дозвољава на основу доказа о подношењу тужбе.

#### Члан 44.

Забележба спора се дозвољава ако тече судски поступак у прибављању, промени или престанку стварног права на непокретности.

Забележба из претходног става овог члана дозвољава се и када тече судски поступак за утврђење неваљаности укњижбе и успостављање пређашњег земљишнокњижног стања.

#### Члан 45.

Забележба из члана 44 овог закона има за последицу да судска одлука, донета у поступцима наведеним у претходном члану овог закона, производи правно дејство и против лица која су прибавила књижна права после тренутка када је био поднет предлог за забележбу.

### III Одељак Првенствени ред уписа

#### Члан 46.

Првенствени ред уписа одређује се према тренутку када је предлог за упис поднесен земљишнокњижном суду, односно када тај суд прими исправу, која је основ за упис по службеној дужности.

Ако је више предлога поднето истовремено или је више поступака започето истовремено, или је истовремено када је поднет предлог започет и поступак по службеној дужности, ти списи ће имати исти првенствени ред, изузев ако законом није другачије одређено.

#### Члан 47.

Првенствени ред укњижених хипотека може се променити укњижбом или предбележбом уступања првенственог реда.

За промену првенственог реда хипотеке потребан је, поред сагласности ималаца тих права, и пристајак сопственика на чијој непокретности су укњижене хипотеке које мењају (узајамно) првенствени ред.

Ако је на хипотеци која мења првенствени ред установљена надхипотека, потребан је пристајак лица на чијем добру је надхипотека установљена.

#### Члан 48.

Хипотека која се у првенственом реду помера напред, добија првенствени ред хипотеке која се помера назад, ако је то право уписано непосредно иза ње или ако на промену првенственог реда пристану сви имаоци истоврсних права уписаних између њих.

Ако се мења првенствени ред хипотека које нису уписане једна за другом, без пристајка имаоца права који су уписани између њих, хипотека која се помера напред добија првенствени ред хипотеке која се помера назад, али само у њеном обиму и квалитету.

Ако се хипотека не помера напред у целом обиму, има такође на првом месту предност пред хипотеком која се помера на њено место, изузев ако се имаоци хипотеке не споразумеју другачије.

### Трећи део УНУТРАШЊЕ УРЕЂЕЊЕ ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

#### Члан 49.

Уписи у главну књигу врше се у земљишнокњижном улошку.

Главну књигу чине земљишнокњижни улошци једне катастарске општине.

Саставни део земљишне књиге је збирка исправа која садржи исправе на основу којих се врше уписи у земљишну књигу.

За сваку главну књигу воде се помоћне евиденције, које уређују подзаконски прописи.

#### Члан 50.

Земљишнокњижни уложак се састоји од евиденционих листова А, В, С.

У евиденционе листове А, В, С уписују се права и чињенице које предвиђају овај закон као и прописи донети на основу овог закона.

#### Члан 51.

У евиденциони лист А уписују се непокретности, промене података о непокретностима из члана 9 овог закона, као и отписи и приписи непокретности.

У евиденциони лист А уписују се и чињенице и чине видљивим права која се односе на непокретности уписане у те листове, који утичу на правни промет тих непокретности.

#### Члан 52.

У евиденциони лист В уписује се право својине на непокретностима уписаним у евиденционом листу А.

У евиденциони лист В забележују се чињенице које се односе на одређеног имаоца права уписаног у том листу, и које утичу на његово располагање непокретностима и чине видљивим чињенице које се односе на свакодобног имаоца у том листу уписаног права и утичу на располагање непокретностима.

#### Члан 53.

У евиденциони лист С уписују се права, предвиђена у тачкама од 2 до 8 у члану 10 овог закона, која се односе на непокретности уписане у евиденциони лист А.

У евиденциони лист С бележе се и чињенице које утичу на правни промет непокретности и односе се на било ког имаоца права уписаног у лист В.

#### Члан 54.

Земљишнокњижни уложак спаја само непокретности које се налазе у истој катастарској општини, и на којима је стање у погледу права својине исто.

По правилу се непокретности из претходног става уписују у исти уложак.

За земљиште и зграду у етажној својини отвара се посебан уложак.

#### Члан 55.

Земљишнокњижни уложак се може променити само са отписом или приписом непокретности.

Члан 56.

Облик и начин уписивања у евиденционе листове и начин вођења помоћних евиденција прописује министар надлежан за правосуђе.

Члан 57.

Земљишна књига се може водити уз употребу компјутерске технологије.

Члан 58.

О вођењу земљишне књиге уз употребу компјутерске технологије, имајући у виду обезбеђене техничке и кадровске услове, одлучује министар надлежан за правосуђе.

Члан 59.

Земљишна књига вођена на начин из члана 57 овог закона, води се као централна информатизована база, тако да се подаци уписани у главну књигу у свим земљишнокњижним судовима уписују и одржавају у централној информатизованој бази земљишне књиге Републике Словеније.

Уписи у главну књигу се повезују са компјутерски вођеним подацима катастра.

Узимајући у обзир техничке и друге могућности, у централној информатизованој бази земљишне књиге Републике Словеније чувају се и подаци из збирке исправа.

Члан 60.

Јавност компјутерски вођене земљишне књиге обезбеђује се увидом у стање на екрану и издавањем оверених компјутерских земљишнокњижних извода.

Извод из претходног става дужан је издати сваки земљишнокњижни суд, без обзира на то који суд је извршио упис.

Члан 61.

Бележник који има обезбеђене техничке и друге потребне услове, има право на приступ подацима уписаним у земљишне књиге, непосредно преко компјутерске везе.

Министар надлежан за правосуђе може дозволити адвокату који има обезбеђене техничке и друге потребне услове, на његову молбу, приступ подацима уписаним у земљишне књиге, непосредно преко компјутерске везе.

Министар надлежан за правосуђе дозволиће трећим лицима приступ подацима под условима и на начин из претходног става, ако постојећим могућностима није могуће обезбедити увид у земљишну књигу на примерен начин.

Члан 62.

Подробније прописе о установљењу и вођењу земљишне књиге с употребом компјутерске технологије, припремиће Влада Републике Словеније.

Четврти део  
ПОСТУПАК ЗА УПИС У ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

I Одељак  
Опште одредбе

Члан 63.

У поступку за упис у земљишне књиге примењују се правила закона о ванпарничном поступку, уколико овај закон не одређује другачије.

Члан 64.

У поступку за упис суд мора поступати брзо.

Члан 65.

Учесник у поступку за упис је предлагач поступка, односно орган на чији је захтев суд покренуо поступак по службеној дужности, ималац права против кога се предлаже упис односно води поступак за упис по службеној дужности (противник предлагача), као и лица чији правни интерес може бити повређен због уписа.

Члан 66.

Уписи се предлажу суду који води земљишну књигу за подручје на коме се налази непокретност на коју се упис односи (земљишнокњижни суд), изузев ако закон одређује другачије.

Ако се једним предлогом предлажу уписи непокретности са подручја различитих земљишнокњижних судова, суд који је примио предлог, пошто изврши упис права у уложак који води, уступиће предлог са означеним исправкама на даље поступање надлежном земљишнокњижном суду. За збирку исправа задржаће оверени препис, или оверену фотокопију исправе која је била основ за упис.

Члан 67.

Ако се предлаже упис заједничке камате на непокретностима које су уписане у уложке више судова или се предлажу промене у већ уписаној заједничкој хипотеци, о упису хипотеке на појединој непокретности одлучиће онај суд где је та непокретност уписана. Решење о упису упутиће се и суду где је главни уложак.

Жалба против решења подноси се истом суду који је донео решење. Ако се на основу жалбе поједином суду избрише хипотека, тај суд ће обавестити о томе и суд који води главни уложак.

### Члан 68.

Поступак за упис почиње на предлог или по службеној дужности.

Суд ће почети поступак по службеној дужности:

1. на основу правноснажне одлуке којом суд, државни или други орган одлучује о правима на непокретностима, односно утврђује чињенице које се уписују у земљишне књиге;

2. за упис геодетских и других података у погледу непокретности преузетих из других евиденција;

3. у другим случајевима одређеним законом.

У случајевима из претходног става овог члана поступак се може покренути и по предлогу.

### Члан 69.

Ако упис по претходном члану овог закона у погледу земљишнокњижног стања није могућ, суд ће наложити предлагачу или ономе у чију корист би требало да се право упише, да у одређеном року предложи исправе на основу којих би упис био могућ.

Ако лице из претходног става овог члана не предложи у одређеном року исправу, или ако упис није могућ ни на основу предложених исправа, суд ће донети решење да се предлог одбије односно, у случају из другог става претходног члана овог закона, да се упис не изврши.

## II Одељак

### Предлагач

#### Члан 70.

Предлагач је физичко или правно лице које има правни интерес да се изврши упис у земљишне књиге.

#### Члан 71.

Предлагач за упис заједничких права која се не могу поделити сразмерно у односу на целину јесте сваки ималац заједничког права за себе и за упис права за друге имаоце истог права.

Предлагач за упис узајамних права је сваки од ималаца тих права за себе и за остале имаоце.

#### Члан 72.

Ако хипотекарни поверилац не предложи упис хипотеке, јемац може предложити такав упис у корист повериоца.

#### Члан 73.

Предлагач за упис забележбе првенственог реда за пренос права својине и предлагач за упис забележбе првенственог реда за прибављање хипотеке може бити само сопственик.

Предлагач за упис забележбе првенственог реда за пренос или брисање хипотеке само је хипотекарни поверилац.

#### Члан 74.

Лице које је на основу правног посла овлашћено на прибављање стварног права на непокретности мора поднети земљишнокњижни предлог у року од шест месеци од закључења тог правног посла.

Инвеститор грађења стамбене зграде чији су посебни делови намењени продаји, мора у року од 60 дана од издавања коначне употребне дозволе поднети земљишнокњижни предлог за упис етажне својине.

Ако лице из претходног става не поднесе предлог за упис етажне својине, такав предлог може поднети купац посебног дела. Трошкове уписа сноси инвеститор зграде.

### III Одељак Предлог

#### Члан 75.

Предлог за упис се подноси на обрасцу који прописује министар надлежан за правосуђе.

Кад образац из правосуђа овог члана није прописан, упис се предлаже писменим поднеском.

Поднесак мора бити изречно означен као земљишнокњижни поднесак, иначе неће имати обезбеђен првенствени ред по члану 46 овог закона.

#### Члан 76.

Предлог за упис садржи захтев за одређени упис, као и друге податке које мора имати предлог за покретање ванпарничног поступка.

Предлог за умножбу обухвата и предлог за предбележбу, изузев ако га предлагач изречно искључи.

Непокретност на коју се односи упис у предлогу мора се означити подацима из земљишне књиге.

#### Члан 77.

У предлогу за упис симултане хипотеке која ће се уписати на непокретностима на подручју више земљишнокњижних судова, треба означити и првенствени ред по коме предлог треба писати другом земљишнокњижном суду где ће се водити други улошци.

#### Члан 78.

У једном предлогу може се захтевати више уписа ако се ти уписи заснивају на истој исправи.

Таквим предлогом може се захтевати упис истог права у више уложака и упис више права у истом улошку.

#### Члан 79.

Предлог за упис права својине и предлог за упис хипотеке којим се забележује првенствени ред, мора се поднети у року од једне године од доношења решења, којим је забележба била дозвољена.

Уз предлог из претходног става потребно је приложити решење којим је била дозвољена забележба првенственог реда.

#### Члан 80.

Предлог за оправдање предбележбе мора се поднети у року од 30 дана:

1. у случајевима из тачке 1 члана 28 овог закона, од дана када је судска или управна одлука постала правноснажна;
2. ако се оправдање предбележбе захтева тужбом, од дана када је пресуда донета по тој тужби постала правноснажна;
3. у другим случајевима, од дана уручења решења којим је била дозвољена предбележба.

#### Члан 81.

Предлог за упис забележбе спора мора се поднети у року за жалбу против решења о упису, ако је предлагач био обавештен о спорној укњижби, иначе у року у коме онај који оспорава укњижбу мора поднети тужбу за оспоравање укњиженог права.

#### Члан 82.

Предлагач мора уз предлог приложити прописане исправе.

Исправе се прилажу у изворнику или у овереном препису.

Приватне исправе се прилажу у изворнику.

Предлагач може тражити да му се по доношењу решења исправа врати, али у том случају мора приложити препис изворника, који ће суд оверити и унети у збирку исправа.

#### Члан 83.

При одлучивању о предлогу суд је дужан по службеној дужности пазити на ништавост правног посла.



#### IV Одељак Доношење одлуке

##### Члан 84.

О упису у земљишне књиге земљишнокњижни референт одлучује решењем.

Против одлуке из првога става дозвољен је приговор у року од осам дана од уручења решења.

О приговору одлучује судија појединац суда првог степена.

У одлуци о приговору доноси се одлука о томе да ли ће решење које је донео земљишнокњижни референт остати у важности или ће се укинути.

##### Члан 85.

Суд одлучује о предлогу за упис без обзира на то да ли је поднет у роковима из члана 74 овог закона.

Суд по правилу одлучује без расправе. Расправу ће заказати само ако је то неопходно за одлучивање.

Суд одлучује о упису према стању у тренутку подношења предлога за упис, односно пријема исправке на основу које почиње поступак за упис по службеној дужности.

##### Члан 86.

Суд ће дозволити упис:

1. ако је предлог поднело овлашћено лице;
2. ако је предлог поднет у складу са чланом 75 овог закона;
3. ако су приложене исправе које су прописане за упис и ако су приложени докази о испуњењу обавеза по посебним прописима;
4. ако из садржине исправе произлази основаност захтева за упис;
5. ако из уписа у земљишне књиге не произлазе препреке за упис.

Ако о упису одлучује други а не земљишнокњижни суд, земљишнокњижни суд ће одлучити о извршењу уписа с обзиром на стање земљишне књиге, а о осталим условима одлучиће други суд.

##### Члан 87.

Ако суд одбаци или одбије предлог за укњижбу, за предбељежбу или за забележбу првенственог реда, или ако донесе решење да се упис не обави, забележиће то по службеној дужности.

Суд неће уписати забележбу из претходног става, ако је донето решење из разлога што је предлог био неразумљив, или зато што непокретност, или право за које се предлагао упис нису били уписани, или није било уписано лице за које је требало да се упис обави.

#### Члан 88.

Решење о упису има увод, изреку, поуку о жалби и, по потреби, образложење.

Изрека решења, по овом закону, мора садржати ознаку непокретности, на коју се упис односи, ознаку исправе на основу које се дозвољава упис, врсту уписа, право које се уписује и имаоца права, односно чињеницу која се уписује.

Решење којим се предлог одбацује или одбија мора бити образложено.

Решење се доставља пошто је упис обављен.

#### Члан 89.

Решење о упису се доставља:

1. предлагачу;
2. другим лицима на које се упис односи;
3. ако се дозвољава потпуно или делимично брисање права – и лицима која су на том праву издејствовале укњижбе или предбележбе;
4. ако се одлучује о уступању или хипотековању већ уписаних права трећим лицима – и имаоцу права својине (сопственику);
5. ако се односи на податке из члана 9 овог закона, на отписе и преписе и на прибављање или престанак права својине – и геодетској управи;
6. ако се односи на прибављање или престанак права својине – и управи јавних прихода.

### V Одељак Правна средства

#### Члан 90.

Против решења судије суда првог степена – учесник има право жалбе.

Жалбу треба поднети у року од петнаест дана од достављања решења.

#### Члан 91.

Жалба против решења којим се дозвољава укњижба или предбележба по службеној дужности се забележује у земљишној књизи.

#### Члан 92.

У жалби жалилац не сме наводити нове чињенице, нити предлагати нове доказе.

#### Члан 93.

У жалби није дозвољено побити податке о непокретности које је правноснажно утврдио или одлучио орган надлежан за вођење катастра.

#### Члан 94.

О жалби одлучује суд другог степена.

Суд другог степена узима у обзир само благовремене жалбе.

#### Члан 95.

При одлучивању о жалби суд предузима следеће:

1. одбацује жалбу као неблаговремену или недозвољену, ако то није учинио првостепени суд, и тако истовремено одлучује о брисању забележбе поднете жалбе, односно о брисању забележбе одбијања предлога, ако је одбијање предлога било забележено;

2. одбија жалбу као неосновану и потврђује решење првостепеног суда, истовремено одлучује о брисању забележбе одбијања предлога, ако је одбијање предлога било забележено;

3. усваја жалбу и преиначује решење првостепеног суда, истовремено одлучује о брисању забележбе о одбијању предлога, односно о брисању забележбе о поднетој жалби и о брисању уписа на који се жалба односила.

#### Члан 96.

Против правноснажног решења није дозвољена обнова поступка.

#### Члан 97.

У земљишнокњижном поступку нема ревизије.

#### Члан 98.

У поступку за упис није дозвољен повраћај у пређашње стање.

## VI Одељак Погрешни уписи

### Члан 99.

Ако је у обављању уписа настала погрешка тако да се обављени упис не слаже са дозвољеним уписом, суд ће о погрешци (помота) направити забелешку.

Са забелешком о погрешном упису суд ће поступати по правилима која важе за поступак са земљишнокњижним предлогом.

### Члан 100.

Ако би погрешка у упису могла имати правне последице за одређена лица, суд ће заказати расправу на којој ће та лица саслушати.

Поступак исправљања погрешног уписа се забележује по службеној дужности.

## VII Одељак Брисовна тужба

### Члан 101.

Онај ко мисли да је укњижба одређеног права неважећа из материјалноправних разлога и да је због тога оштећен у своме праву које се уписује у земљишне књиге, може тужбом захтевати да суд утврди неважност укњижбе и да успостави пређашње земљишнокњижно стање брисовне тужбе.

Право на тужбу из претходног става има и онај ко побија укњижбу која је постала неважећа тек после извршеног уписа.

### Члан 102.

Тужба из претходног члана овог закона подноси се против онога ко је побијаном укњижбом прибавио књижно право или био ослобођен терета.

Ако се тужба подноси против онога ко је прибавио право односно био ослобођен терета непосредно побијаном укњижбом, или ако тужба потиче из односа између тужиоца и туженог, она се мора поднети у року од три године од подношења предлога за упис оспорене укњижбе.

Ако се тужба подноси против трећих лица која су на основу оспорене укњижбе савесно прибавила књижна права или била ослобођена терета а решење о укњижби, за коју мисли да је неважећа, је било достављено тужиоцу, тужилац мора у року за жалбу против земљишнокњижног решења предложити забележбу

да је укњижење спорно а у року од 60 дана по истеку рока за жалбу и поднети брисовну тужбу.

Ако решење о укњижби, за коју се мисли да је неважећа, није било достављено тужиоцу, тужба против трећег савесног лица, које је на основу оспорене укњижбе прибавило право или било ослобођено терета, мора се поднети у року од три године од подношења предлога за упис оспорене укњижбе.

Ако се тужба подноси против трећег несавесног лица, које је пре забележбе спора прибавило право на основу оспорене укњижбе, рокови из трећег и четвртог става претходног члана не важе.

#### Члан 103.

Ако се тужбом оспорава укњижење из другог става члана 101 овог закона, судска одлука донета у поступку по тужби не може производити дејства против трећих лица која су пре забележбе спора савесно прибавила права.

#### Члан 104.

Ако тужилац повуче тужбу, ако је тужбени захтев правноснажно одбијен, или је тужба правноснажно одбачена, забележба спора се на предлог (стране) брише.

Ако је поднет предлог за брисање забележбе спора зато што тужба није била поднета у прописаном року, суд ће одредити рочиште да се утврди правовременост подношења тужбе.

Ако је тужбеном захтеву правноснажно удовољено, на предлог ће се, у складу са судском одлуком, дозволити брисање оспорене укњижбе и по службеној дужности одредити брисане забележбе спора и свих укњижби и предбележби које су биле предложене после подношења предлога за забележбу спора.

### VIII Одељак Брисање старих хипотека

#### Члан 105.

Хипотекарни дужник може захтевати брисање хипотеке уписане у земљишној књизи, ако су испуњени следећи услови:

1. да је протекло 20 година од укњижења хипотеке, а ако је на хипотеци била укњижена надхипотека, онда од укњижења ове друге.
2. да је хипотекарни поверилац непознат или недостижан суду;

3. да се у том времену није остваривало потраживање за чије обезбеђење је хипотека била укњижена.

#### Члан 106.

Брисање хипотеке из претходног члана захтева се образложеним предлогом.

Ако утврди да су испуњени услови за брисање, одређени у претходном члану овог закона, суд ће позвати огласом сва лица која имају захтеве у погледу хипотекарног потраживања, да приговоре брисању хипотеке у року од 45 дана од објаве огласа.

Оглас се објављује на огласној табли суда.

#### Члан 107.

Ако су приговори против брисања хипотеке поднети у року из претходног члана овог закона, суд ће о томе обавестити хипотекарног дужника и обуставити поступак.

У случају из претходног става, овлашћено лице може свој захтев остваривати у спору.

#### Члан 108.

Ако у року из другог става члана 106 овог закона није поднет приговор против брисања, суд ће дозволити брисање хипотеке и брисање уписа који се односе на избрисану хипотеку.

### Пети део НАСТАВЉАЊЕ И ОБНОВА ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

#### І Одељак Настављање земљишне књиге

#### Члан 109.

Ако на одређеном подручју нема земљишне књиге или је она неупотребљива, изводи се поступак настављања земљишне књиге.

Поступак настављања земљишне књиге обухвата:

1. утврђивање података у погледу права на непокретностима и њихово јавно оглашавање;
2. израду главне књиге.

#### Члан 110.

Поступак настављања земљишне књиге води комисија састављена од три члана. Председник комисије је судија.

Комисију из претходног става именује председник окружног суда.

### Члан 111.

Поступак настављања земљишне књиге почиње огласом о увођењу поступка за настављање земљишне књиге.

Оглас издаје председник окружног суда.

Оглас из претходног става мора садржати:

1. катастарску општину за подручје на коме се наставља земљишна књига;

2. дан када се почињу обављати испитивања у погледу права на непокретностима које се налазе у тој општини;

3. позив имаоцима права на непокретностима да учествују у испитивању и пријаве права која треба да се упишу у земљишну књигу, као и начин и рок пријављивања права.

Оглас из првога става овог члана објављује се на огласној табли суда, на други уобичајени начин у месту и у *Службеном листу Словеније*.

### Члан 112.

Познате имаоце права на непокретностима суд ће позвати, на начин одређен за лично достављање, да учествују у испитивању.

Ако ималац права није пословно способан, а суду није познат његов законити заступник ни старалац, или ако пребивалиште имаоца није познато, суд ће захтевати да надлежни орган старатељства таквом лицу постави стараоца.

### Члан 113.

У поступку суд ће учинити:

1. сакупити податке о непокретностима, у првом реду уз помоћ катастарских података;

2. сакупити податке о лицима за која претпоставља, по познатим подацима, да су носиоци права на непокретностима као и податке о њиховим правима и о границама тих права;

3. сакупити податке о теретима и границама непокретности;

4. сјединити непокретности у улошке.

За утврђивање података из тачке 2 и 3 овог члана суд ће у првом реду употребити податке из старе земљишне књиге, одлуке судова и управних органа које нису биле уведене у старе земљишне књиге, приватне исправе о правним пословима које нису биле уведене у старе земљишне књиге, и друге податке којима се доказују права која ће се уписивати у земљишну књигу.

#### Члан 114.

У поступку утврђивања води се записник, који мора обухватити битне податке о току поступка, а нарочито битне изјаве учесника у поступку и доказе које су они понудили за утврђивање својих права.

Записник потписују чланови комисије која води поступак и учесници у поступку.

#### Члан 115.

Суд саставља пописне листове на основу података утврђених у поступку.

Пописни листови се састављају у облику у ком се воде улошци.

Пописни листови и записници о утврђеним подацима морају бити јавно оглашени.

Заједно са исправама из трећег става овог члана објављују се и копије катастарских планова.

#### Члан 116.

Јавно оглашавање мора трајати најмање 30 дана. У том периоду председник комисије мора одредити бар један дан који ће бити на располагању за разјашњење и додатно утврђивање података.

Време и место јавног презентовања података, као и дан из претходног става, огласиће суд на огласној табли и на други уобичајени начин у том месту.

#### Члан 117.

Учесници у поступку могу поднети приговор против објављених података.

О приговору одлучује комисија која води поступак настављања земљишне књиге.

Против одлуке о приговору нема посебне жалбе.

Ако је приговору из првог става овог члана удовољено, на одговарајући начин се мењају и допуњују подаци у пописним листовима.

#### Члан 118.

Ако се утврди да је међу учесницима поступка оглашавања спорно постојање права које треба да се упише у земљишну књигу, комисија ће упутити онога чије је право мање вероватно да у року од 30 дана поднесе тужбу за утврђење постојања или непостојања



тог права, као и да у даљем року од осам дана предложи доказе о подношењу тужбе.

У пописни лист ће се уписати право у корист лица чије је право вероватније.

Ако лице из првог става овог члана, које је било упућено на парницу, и у року из првог става овог члана, предложи доказ да је уложило тужбу, то се забележује у пописном листу.

#### Члан 119.

Права која се уписују у земљишне књиге утврђују се на основу:

1. уписа у земљишној књизи ако се утврди да тај упис одговара стварном стању;
2. јавних или приватних исправа, на основу којих се може извршити упис у земљишне књиге;
3. других доказа (саслушање учесника, последње стање државине и друго), ако међу учесницима поступка нема спора о праву.

#### Члан 120.

Комисија која води поступак настављања земљишне књиге одлучује о упису решењем.

#### Члан 121.

Против решења из члана 120 овог закона дозвољена је жалба у року од 30 дана по достављању решења.

О жалби одлучује суд другог степена.

Комисија може на основу жалбе само изменити решење о упису, ако се с тим слаже лице које предлаже измену уписа и лице у чију корист је упис био дозвољен.

#### Члан 122.

Када су подаци о непокретностима, правима и имаоцима права унесени из пописних у евиденционе листове, председник окружног суда ће одлуком утврдити да је земљишна књига настављена и одредиће дан кад ће се почети употребљавати.

Одлука из првог става овог члана објављује се на огласној табли суда, на други начин уобичајен у том крају, и у *Службеном листу Републике Словеније*.

#### Члан 123.

Трећа лица, која сматрају да су дозвољеним уписом повређена њихова права на непокретностима, могу у року од три године од дана почетка употребе настављене земљишне књиге оспоравати упис тужбом.

II Одељак  
Обнова земљишне књиге

Члан 124.

Земљишна књига се обнавља кад постоји већи несклад између података уписаних у земљишне књиге и стварног стања који није могуће отклонити редовним поступком за упис у земљишну књигу.

Поступак обнове земљишне књиге може обухватити целу главну књигу или њен део.

Код обнове земљишне књиге сходно се употребљавају одредбе о настављању земљишне књиге.

Шести део  
ДЕОБЕ И СПАЈАЊА, ОТПИСИ И  
ПРИПИСИ НЕПОКРЕТНОСТИ

I Одељак  
Деобе и спајања непокретности

Члан 125.

Деобе и спајања непокретности се евидентирају у земљишној књизи на основу исправа одређених у закону којим се регулише катастар.

II Одељак  
Отписи и приписи непокретности

Члан 126.

Ако се непокретност отпише из земљишнокњижног улошка и упише у други уложак, у тај уложак се преносе уписи из првобитног улошка који се односе на отписану непокретност.

Члан 127.

Уписи из претходног члана не преносе се у други уложак, у који се уписује непокретност, ако се с таквим отписом слажу лица у чију корист су уписи извршени.

Изјава лица из претходног става да се слаже са отписом без преноса уписа мора бити дата у форми јавне исправе или приватне исправе на којој његов потпис мора бити оверен.

Члан 128.

Одредбе овог закона о поступку за упис важе и за поступак о отписима и приписима непокретности.

Отпис може предложити свако лице које је овлашћено да предлаже упис, за који је потребан отпис непокретности.

У случајевима када суд обавља упис по службеној дужности, одлучиваће по службеној дужности и о отписима.

Суд може одлучити о отпису непокретности без преноса оптерећујућих права, ако је приложена изјава из другог става претходног члана овог закона, изузев ако из одлуке која је основ за упис произлази да таква изјава није потребна.

#### Члан 129.

Отпис парцеле, или дела парцеле, употребљене за изградњу или реконструкцију пута или за регулисање водотока, и њен упис у уложак у којем је уписан тај објект, врши се без подношења исправа предвиђених овим законом – ако вредност свих земљишта која се отписују из појединог улошка не прелази износ који одређује министар за правосуђе.

#### Члан 130.

Отпис из претходног члана врши се на основу исправа одређених у закону који уређује катастар, из којих произлази да су земљишта употребљена за путеве или за регулацију водотокова.

#### Члан 131.

Отпис земљишта по одредбама чланова 129 и 130 овога закона није сметња за остваривање накнаде штете.

### Седми део КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 132.

Новчаном казном од најмање 100.000 толара казниће се за прекршај правно лице које је на основу правног посла овлашћено на прибављање стварног права па не поднесе предлог за упис у земљишне књиге у року од шест месеци од закључења правног посла (први став члана 74) односно у року од пет година од ступања на снагу овог закона (члан 134).

Новчаном казном од најмање 10.000 толара казниће се одговорно лице у правном лицу које учини прекршај из претходног става.

Новчаном казном од најмање 100.000 толара казниће се појединац који учини прекршај из првог става овог члана.

#### Члан 133.

Новчаном казном од најмање 200.000 толара казниће се за прекршај правно лице инвеститор грађења зграде чији су поједини делови намењени за продају – ако не поднесе предлог за упис у земљишне књиге у року од 60 дана од издавања коначне употребне

дозволе (други став члана 74), односно у року од пет година од ступања на снагу овог закона (члан 135).

## Осми део ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 134.

Сопственици непокретности, који нису уписани у земљишну књигу, дужни су да предложе упис права својине у року од пет година од дана ступања на снагу овог закона.

### Члан 135.

Инвеститори, односно његови правни следбеници изградње зграде, чији су посебни делови били намењени за продају, ако зграда и њени поједини делови још нису уписани у земљишне књиге, дужни су предлог за упис етажне својине поднети у року од пет година по ступању на снагу овог закона.

### Члан 136.

Уколико садашњи ималац права не може доказати своје право исправама које овај закон прописује за укњижење, због неусклађености с подацима уписаним у земљишну књигу, он може предложити да се на упис његовог права сходно примене одредбе чланова 109 до 123 овог закона.

Без обзира на први став овог члана, суд ће дозволити упис права које је садашњи ималац права прибавио правним послом од књижног претходника, а једина сметња за упис је чињеница што потписи на уговору нису оверени по одредби члана 22 овог закона, ако утврди да је овера немогућа, да нема разлога за сумњу у аутентичност потписа, као и да је поднесен доказ да је уговор био поднет пореском органу.

Предлог за упис из првог и другог става овог члана могуће је поднети само у року прописаном у члану 134 овог закона.

### Члан 137.

Отпис земљишта која су, до ступања на снагу овог закона, већ била употребљена за изградњу или реконструкцију путева или регулацију водотокова дозволиће се без обзира на вредност земљишта (чланови 129 и 130).

### Члан 138.

Без обзира на одредбе чланова 105 до 108 овог закона, укњижиће се по службеној дужности брисање хипотека старијих од 25 година.

Члан 139.

Решење о брисању хипотеке по претходном члану овог закона огласиће се на огласној табли суда.

Рок за жалбу против решења из првог става овог члана тече од дана објављивања на огласној табли.

Члан 140.

Брисање хипотеке не утиче на постојање потраживања.

Члан 141.

Непокретности које су у попису уписане као јавно добро, по службеној дужности ће се пренети у улошке главне књиге и укњижити као јавно добро.

Члан 142.

Земљишнокњижне парцеле које су уписане као прекограничне парцеле, пренеће се по службеној дужности са свим постојећим списима у уложак оне катастарске општине у којој се налазе.

Члан 143.

Непокретности уписане као сусвојина по идеалним деловима у различитим улошцима, пренеће се по службеној дужности у нове улошке, са преносом постојећих уписа који се на те непокретности односе.

Члан 144.

Министар надлежан за правосуђе издаће детаљнија упутства за спровођење чланова 141, 142 и 143 овог закона.

Члан 145.

Књиге „Е“ које буду установљене до дана ступања на снагу овог закона, остаће у важности до преноса података главне књиге у рачунарску базу података.

Члан 146.

Без обзира на члан 9 овог закона, до успостављања катастра зграда, ради прибављања техничких података о зградама у етажној својини, употребљаваће се подаци прописани у одредби из члана 56 овог закона.

Члан 147.

Министар надлежан за правосуђе донеће прописе за које је овлашћен овим законом у року од три месеца од његовог ступања на снагу.

Члан 148.

Даном ступања на снагу овог закона престају да важе одредбе од члана 26 до члана 37 Закона о правима на деловима зграде (*Службени лист СРС*, бр. 19/76) и Упутство о укњижењу права на деловима зграде и о вођењу земљишне књиге „Е“ (*Службени лист СРС* бр. 22/77), осим члана 26, који се сходно употребљава до ступања на снагу прописа из члана 56 овог закона.

Члан 149.

Овај закон ступа на снагу тридесетог дана од објаве у *Службеном листу Републике Словеније*.

Љубљана, 1. јуна 1995.

Председник Државнега збора  
Републике Словеније  
Јожеф Школч