

[45 Uradni list RS, št. 45/2008](#)
[z dne 9. 5. 2008](#)

    Natisni

1981. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), Stran 5000.

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 107. člena in prvega odstavka 91. člena Ustave Republike Slovenije izdajam

U K A Z

o razglasitvi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)

Razglašam Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji 25. aprila 2008.

Št. 003-02-4/2008-32

Ljubljana, dne 5. maja 2008

dr. Danilo Türk l.r.
Predsednik
Republike Slovenije

Z A K O N

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

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet zakona)

Ta zakon ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja ali pridobiteljice (v nadaljnjem besedilu: pridobitelj) posameznega dela stavbe in postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini.

2. člen

(uporaba zakona)

V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se določbe stvarnopravnega zakonika o nastanku etažne lastnine uporabljajo, če ta zakon ne določa drugače.

3. člen

(pridobitelj posameznega dela stavbe)

Pridobitelj posameznega dela stavbe je po tem zakonu oseba, ki s pravnim naslovom izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, tudi če niso izpolnjeni pogoji, ki jih za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe določa zakon, ki ureja zemljiško knjigo.

4. člen

(pravni naslov)

Pravni naslov je po tem zakonu listina o pravnem poslu ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega pristojnega državnega organa, s katero se v korist pridobitelja in v breme zemljiškoknjižnega lastnika ali lastnice (v nadaljnjem besedilu: lastnik) vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica na posameznem delu stavbe.

5. člen

(pravno nasledstvo)

(1) Če pravni naslov ni sklenjen z zemljiškoknjižnim lastnikom oziroma izdan v breme zemljiškoknjižnega lastnika, mora pridobitelj posameznega dela stavbe za izkazovanje upravičenosti do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu izkazati tudi večkratni zaporedni prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe od zemljiškoknjižnega lastnika do osebe, od katere se izkazuje prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na pridobitelja posameznega dela stavbe.

(2) Večkratni zaporedni prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe se izkazuje tako, da se vsak posamezen prenos od zemljiškoknjižnega lastnika do pravnega prednika ali prednice (v nadaljnjem besedilu: prednik) zadnjega pridobitelja izkaže bodisi z javno listino, ki izkazuje univerzalno pravno nasledstvo, bodisi s pravnim naslovom.

6. člen

(pogoji za priposestvanje)

(1) Ne glede na določbo prejšnjega člena izkazovanje pravnega nasledstva ni potrebno, če pridobitelj v postopku po tem zakonu verjetno izkaže pogoje za priposestvanje lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

(2) V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se šteje, da so verjetno izkazani pogoji za priposestvanje posameznega dela stavbe, če pridobitelj izkaže, da je skupaj s svojimi pravnimi predniki, po katerih izkazuje pravno nasledstvo v skladu s prejšnjim členom, izvrševal vsaj 10 let trajajočo posest na posameznem delu stavbe.

(3) V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se šteje, da je neposredna posest izkazana, če jo pridobitelj izkaže s potrdilom pristojnega organa o prijavi prebivališča oziroma registraciji sedeža pravne osebe oziroma poslovnega obrata.

(4) V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se šteje, da je posredna posest pridobitelja posameznega dela stavbe izkazana, če ta z registrirano najemno pogodbo oziroma z javno ali po zakonu overjeno listino izkaže, da je bil tisti, ki je izvrševal neposredno posest in je to izkazano v skladu s prejšnjim odstavkom, nelastniški posestnik ali posestnica (v nadaljnjem besedilu: posestnik), ki je neposredno posest izvrševal za pridobitelja oziroma njegovega pravnega prednika.

7. člen

(pripadajoče zemljišče)

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

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

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

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

1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,
2. preteklo redno rabo zemljišča in
3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

8. člen

(pripadajoče zemljišče k več stavbam)

(1) Če sodišče v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu na podlagi kriterijev iz četrtega odstavka prejšnjega člena ugotovi, da je pripadajoče zemljišče neposredno namenjeno za redno rabo tudi drugih stavb, takšno zemljišče določi kot pripadajoče zemljišče k več stavbam.

(2) Pripadajoče zemljišče k več stavbam se šteje za skupno lastnino vsakokratnih lastnikov stavb, katerih redni rabi je namenjeno.

9. člen

(domneve v postopku za vzpostavitev etažne lastnine)

Če je v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu med udeleženci spor o tem, kateri deli nepremičnine predstavljajo skupne dele stavbe, kateri so posamezni deli v stavbi ali o višini solastniških idealnih deležev na skupnih delih, in če ni drugače izkazano s pravnomočno odločbo sodišča ali drugega pristojnega državnega organa, se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu domneva:

1. da je skupni del stavbe samo pripadajoče zemljišče,
2. da so posamezni etažni deli stavbe samo tisti posamezni deli, ki so vpisani v katastru stavb, in
3. da je solastniški idealni delež vsakokratnega lastnika posameznega etažnega dela iz prejšnje točke na skupnih delih stavbe enak razmerju med površino posameznega etažnega dela in skupno površino vseh posameznih etažnih delov po podatkih iz katastra stavb.

10. člen

(ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki)

(1) Pogodbena ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki ni predmet postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu.

(2) Če po vzpostavitvi etažne lastnine po tem zakonu etažni lastniki ne sklenejo pogodbe o medsebojnih razmerjih, lahko posamezni etažni lastnik zahteva ureditev teh razmerij z odločbo sodišča po določbah zakona, ki ureja nepravdni postopek, o ureditvi razmerij med solastniki.

11. člen

(ohranitev solastninske skupnosti po vzpostavitvi etažne lastnine)

Če je nepremičnina po podatkih zemljiške knjige v solastnini, se ob vzpostavitvi etažne lastnine na stavbi na posameznih delih, ki po sklepu sodišča o vzpostavitvi etažne lastnine ne pripadejo posameznim pridobiteljem etažne lastnine, ohrani solastninska pravica v korist oseb, ki so bile vpisane v zemljiško knjigo kot solastniki celotne nepremičnine, razen če se zemljiškknjižni lastniki do izdaje sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine sporazumejo drugače.

12. člen

(prehod bremen ob vzpostavitvi etažne lastnine)

(1) Bremena, ki so bila ustanovljena na nepremičnini kot celoti, po vzpostavitvi etažne lastnine preidejo na vse posamezne etažne dele.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka breme, ustanovljeno na nepremičnini na podlagi sodnega sklepa o izvršbi, ne preide na tiste posamezne etažne dele, za katere pridobitelji izkažejo, da so pravne naslove pridobili pred dnevom, od katerega učinkuje zemljiškknjižni vpis bremena na nepremičnini.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu šteje, da je pravni naslov pridobljen v trenutku, ko je bila listina o pravnem poslu po zakonu overjena, če je pravni naslov odločba sodišča ali drugega državnega organa, pa glede na dan izdaje odločbe, ki predstavlja pravni naslov.

II. POSTOPEK ZA VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE

13. člen

(subsidirana uporaba)

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

14. člen

(upravičeni predlagatelj)

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se začne na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe.

15. člen

(zaznamba postopka vzpostavljanja etažne lastnine)

(1) Če sodišče ne zavrže predloga za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, nemudoma po uradni dolžnosti odredi vpis zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine, če predlagatelj ali predlagateljica (v nadaljnjem besedilu: predlagatelj) v zemljiški knjigi ni sam predlagal takšne zaznambe.

(2) Za zaznambo postopka vzpostavljanja etažne lastnine se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja zemljiško knjigo, o zaznambi spora.

16. člen

(udeleženci)

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

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

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

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

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

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

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

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

17. člen

(sporna dejstva)

Kadar bi moralo sodišče po določbah zakona, ki ureja nepravdni postopek, o predhodnem vprašanju zaradi spornih dejstev prekiniti postopek in posameznega udeleženca napotiti na pravdo, sodišče postopka za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu ne prekine, temveč odloči v skladu z domnevami iz tega zakona, če se te ne nanašajo na sporna vprašanja, pa v korist tistega udeleženca, katerega pravico šteje za bolj verjetno.

18. člen

(naroki)

- (1) Sodišče opravi narok, kadar je po njegovem mnenju to smotno.
- (2) Namesto zapisnika se lahko o naroku napravi uradni zaznamek.
- (3) Sodišče lahko zasliši udeleženca v postopku zunaj naroka, če se mu zdi potrebno za razjasnitev posameznih vprašanj ali za izjavo o kakšnem predlogu udeleženca.
- (4) Če en ali noben od udeležencev ne pride na narok ali če na vabilo sodišča ne pride k zaslišanju, to ni ovira za nadaljnje postopanje sodišča.

19. člen

(izključitev izrednih pravnih sredstev)

Zoper sklep sodišča, izdan v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, obnova postopka in revizija nista dopustni.

20. člen

(predlog)

- (1) V predlogu za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu (v nadaljnjem besedilu: predlog) mora predlagatelj zahtevati vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki mu pripada na podlagi pravnega naslova.
- (2) Če predlagatelj v predlogu ne navede identifikacijskega znaka stavbe ali posameznega dela stavbe, na katerem zahteva vzpostavitev etažne lastnine, mora stavbo opredeliti vsaj z ulično številko in krajem, posamezni del pa z opisom bistvenih elementov, potrebnih za ugotovitev identifikacijskega znaka iz katastra stavb (npr. etaža, površina, lega, namembnost in podobno).
- (3) Predlagatelj mora k predlogu priložiti pravni naslov in, če je to potrebno po določbah 5. člena tega zakona, listine, ki izkazujejo pravno nasledstvo po zemljiškoknjižnemu lastniku oziroma priposestvanje posameznega dela stavbe.
- (4) Predlog s prilogami mora biti vložen v toliko izvodih, kolikor jih je treba za sodišče in zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine, ki je predmet predloga.
- (5) Če niso podani pogoji iz tega člena, sodišče ravna v skladu s pravili zakona o pravnem postopku o nepopolnih vlogah.

21. člen

(obvestilo o postopku in izjava udeležencev)

- (1) Če sodišče ne zavrže predloga, za potrebe odločanja v postopkih po tem zakonu po uradni dolžnosti pridobi podatke iz zemljiške knjige o vpisanih imetnikih lastninske in drugih pravic na nepremičnini ter iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra o tem, kdo ima na naslovu stavbe prijavljeno prebivališče oziroma registrirano poslovno dejavnost. Sodišče pridobi naslednje podatke: osebno ime, enotno matično številko občana, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, firmo in sedež pravne osebe ter osebno ime in naslov prebivališča njenega zastopnika.
- (2) Sodišče predlog posreduje v izjavo zemljiškoknjižnemu lastniku in po uradni dolžnosti o postopku obvesti vse osebe, za katere izve, da bi lahko uveljavljale vzpostavitev lastninske pravice ali druge pravice na posameznih delih stavbe ali nepremičnini kot celoti, zlasti pa osebe, za katere izve na podlagi poizvedb iz prejšnjega odstavka.

(3) V obvestilu o postopku sodišče opredeli stavbo z ulico, hišno številko in krajem ter identifikacijskim znakom nepremičnine, naslovnika ali naslovnico pa pouči o tem, da lahko vstopi v postopek in uveljavlja lastninsko pravico na posameznem delu stavbe oziroma druge stvarne in obligacijske pravice na nepremičnini kot celoti ali posameznih delih stavbe.

(4) Obvestilo iz prejšnjega odstavka se brez osebnih podatkov naslovnika ali naslovnice iz prejšnjega odstavka objavi tudi na spletni strani sodišča.

(5) Glede na okoliščine primera sodišče dodeli primeren rok, da se zemljiškoknjižni lastnik izjavi o predlogu oziroma da osebe, ki prejmejo obvestilo o postopku, prijavijo svojo udeležbo.

22. člen

(zavrnitev predloga)

Če sodišče ugotovi, da predlagatelj ne izkazuje upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, drugi pridobitelji posameznih delov, ki so prijavili udeležbo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, pa ne predlagajo nadaljevanja postopka, sodišče predlog zavrne.

23. člen

(pripravljalna opravila sodišča)

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

1. ugotovi identifikacijski znak stavbe, ki je predmet predloga,
2. ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi, ki je predmet predloga,
3. pri pristojnem upravnem organu zahteva izvedbo postopka za vpis stavbe in posameznih delov v kataster stavb, če stavba in njeni posamezni deli v katastru stavb še niso vpisani,
4. pri pristojnem upravnem organu zahteva parcelacijo zemljiške parcele, če je to potrebno za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi, ki je predmet predloga.

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

(3) Stroške za izvedbo vpisa stavbe in posameznih delov v kataster stavb in parcelacijo zemljiške parcele ter stroške za izvedence iz prejšnjega odstavka nosijo predlagatelj in drugi pridobitelji posameznih delov stavbe, ki so prijavili svojo udeležbo v postopku, po enakih delih. Če zavezanec ali zavezanka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) ne založi stroškov, se šteje, da je umaknil predlog oziroma prijavo udeležbe v postopku, o čemer ga mora sodišče obvestiti v pozivu za plačilo stroškov.

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

24. člen

(odločba o vzpostavitvi etažne lastnine)

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

1. otvoritvi posebnega zemljiškoknjižnega vložka za vpis etažne lastnine in vpisu pripadajočega zemljišča v ta vložek,
2. otvoritvi posebnega podvložka pri vložku za vpis etažne lastnine za vpis morebitnih drugih nespornih skupnih delov stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
3. otvoritvi toliko dodatnih podvložkov pri vložku za vpis etažne lastnine, kolikor je posameznih etažnih delov stavbe, in o vpisu vsakega posameznega etažnega dela stavbe v svoj podvložek,
4. vpisu solastninske pravice na skupnih delih stavbe v korist vsakokratnih lastnikov posameznih podvložkov,

5. vpisu lastninske pravice na posameznih delih stavbe in

6. vpisu bremen na skupnih in posameznih delih stavbe.

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

25. člen

(uveljavljanje zahtevkov po vzpostavitvi etažne lastnine)

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

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

III. POSTOPEK ZA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA K STAVBI

26. člen

(postopek za določitev pripadajočega zemljišča)

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

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

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

27. člen

(zastopanje v postopku)

(1) Kadar ima stavba upravnika po določbah stvarnopravnega zakonika, upravnik v postopku za določitev pripadajočega zemljišča zastopa vse lastnike takšne stavbe.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko vsak etažni lastnik sam sodeluje v postopku za določitev pripadajočega zemljišča, če v postopku prijavi svojo udeležbo.

28. člen

(določanje pripadajočega zemljišča k več stavbam)

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

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

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

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

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

(pravni naslov)

(1) Če je pravni naslov prodajna pogodba, sklenjena na podlagi določb Stanovanjskega zakona (Uradni list RS/l, št. 18/91 in 19/91 – popravek ter Uradni list RS, št. 9/94 – odločba US, 21/94, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00 – odločba US, 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ in 29/03 – odločba US) o privatizaciji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini, ali Uredbe o izvedbi privatizacije stanovanjskih hiš in stanovanj, prevzetih od organov in organizacij bivše SFRJ in JLA (Uradni list RS, št. 61/92), pridobitelju posameznega dela stavbe v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu ni potrebno izkazovati pravnega nasledstva med zemljiškoknjižnim lastnikom in prodajalcem ali prodajalko iz prodajne pogodbe.

(2) Kadar uveljavlja lastninsko pravico na stanovanju Republika Slovenija, občina ali druga oseba javnega prava, se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu šteje za pravni naslov tudi seznam iz 144. člena Stanovanjskega zakona Uradni list RS/l, št. 18/91 in 19/91 – popravek ter Uradni list RS, št. 9/94 – odločba US, 21/94, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00 – odločba US, 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odločba US in 69/03 – SZ-1).

(3) Za pravni naslov se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu šteje tudi vpis v B. listu zemljiške knjige, v katerem je vpisana lastninska pravica na posameznem delu stavbe.

30. člen

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

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

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

- lastnik stavbe iz prejšnjega odstavka, ki je vpisan v zemljiško knjigo,
- oseba, ki je po določbah tega zakona pridobitelj posameznega dela v stavbi iz prejšnjega odstavka, ali
- oseba, ki ob smiselni uporabi določb 3. do 6. člena oziroma 29. člena tega zakona izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi kot celoti.

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

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

31. člen

(dokončanje postopkov za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi kot celoti)

Vzpostavitev etažne lastnine se dokonča po postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu tudi v primerih, ko se je etažna lastnina na posameznih delih že vpisala na podlagi Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99, 97/01, 32/02 – odločba US, 15/03 in 58/03 – ZZK-1), če etažna lastnina ni bila vzpostavljena na stavbi kot celoti.

32. člen

(nepremičnine, ki so predmet postopkov denacionalizacije)

(1) Če sodišče pred pravnomočnostjo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine oziroma določitvi pripadajočega zemljišča izve, da je nepremičnina, ki je predmet postopka po temu zakonu, hkrati tudi predmet postopka po predpisih o vračanju podržavljenega premoženja, postopek po tem zakonu nemudoma prekine do pravnomočnega zaključka postopka, v katerem se odloča o vračanju nepremičnine.

(2) Če je bila odločba o vzpostavitvi etažne lastnine po tem zakonu izdana kljub temu, da za isto nepremičnino poteka postopek po predpisih o vračanju podržavljenega premoženja, takšna odločba ne vpliva na pravice upravičenca do vračila nepremičnine po predpisih o vračanju podržavljenega premoženja.

33. člen

(prenehanje veljavnosti)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona se prenehata uporabljati drugi in tretji stavek tretjega odstavka 190. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06 – ZEN).

(2) Postopki, začeti po določbah iz prejšnjega odstavka, se dokončajo po dosedanjih predpisih.

34. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 720-02/08-4/1

Ljubljana, dne 25. aprila 2008

EPA 1897-IV

Predsednik
Državnega zbora
Republike Slovenije
France Cukjati, dr. med., l.r.