Skupnost občin Slovenije
Association of Municipalities and Towns of Slovenia

Datum: 21. 4. 2023
Številka: 037-39/2023-3

(Zaključeno) POVPRAŠEVANJE

Potek vpisa zaznambe kulturnih spomenikov v zemljiško knjigo

Na Skupnost občin Slovenije se je obrnila občina članica s konkretnimi vprašanji, ki se nanašajo na **potek vpisa zaznambe kulturnih spomenikov v Zemljiško knjigo (ZK)**.

Pri vpisu zaznamb pravnega statusa nepremičnih spomenikov v ZK je občino članico zanimalo naslednje:

- 13. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine (v nadaljevanju ZVKD-1) določa, da se na podlagi akta o razglasitvi pravni status nepremičnega spomenika in njegovega vplivnega območja, če je to določeno z aktom o razglasitvi, zaznamuje v ZK kot zaznamba nepremičnega spomenika. Organ, ki je spomenik razglasil, pošlje akt o razglasitvi na pristojno ZK. Vpis nepremičnega spomenika v ZK se opravi po uradni dolžnosti.

VPRAŠANJE: **glede na to, da je ZK v elektronski obliki, kako oz. ali sploh lahko občina pošlje akt o razglasitvi na ZK**, če v tem členu piše, da se pošlje akt in se vpis opravi po uradni dolžnosti. Zanima me, ali bi bilo možno oddati Odlok o razglasitvi kult. spomenikov v fizični obliki na samo sodišče (okrajno) z dopisom o zahtevi po vpisu v ZK, vendar ne vem, če še sprejemajo vloge (torej odlok) v fizični obliki?

- 62. člen ZVKD-1 določa, da brez zaznamb statusa nepremičnega spomenika v ZK ni mogoče izvajati določil o predkupni pravici.

VPRAŠANJE: **ali moramo potemtakem vložiti nov ZK predlog za vpis predkupne pravice za vse tiste parcelne številke, za katere smo že vložili ZK predloge za vpis same zaznambe kult. Spomenika? v ZK ali že s samim vpisom zaznambe kult. spomenika v ZK občina avtomatsko pridobi predkupno pravico na vpisani parcelni številki?**

Uslužbenka občine navaja, da sedaj posebej vpisuje v polje, ko vlaga ZK predlog in pride do polja Dodatni opis, da ima občina predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika. Pozanimala se je tudi o vpisu predkupne pravice na sodišču in je bil odgovor: da je potrebno predkupno pravico vpisati posebej pod procesno dejanje PD 412, ker ima v tem primeru druge pravne posledice kot pa če jo vneseš v polje "Dodatni opis", kadar vlagaš ZK predlog za samo zaznambo kult. spomenika.

- VPRAŠANJE: **kako je z vpisom vplivnih območij?** Pravni status vplivnega območja nepremičnega spomenika se v ZK ne zaznamuje vedno, ampak le kadar to določa akt o razglasitvi. Praviloma se vplivno območje v ZK zaznamuje, kadar je na nepremičninah, ki so

v vplivnem območju predvidena predkupna pravica občine (povzeto po dopisu Ministrstva za kulturo, št. 62230-1/2019/1, z dne 5. 8. 2019 v zadevi: Zaznambe pravnega statusa nepremičnih spomenikov v ZK);

- **VPRAŠANJE: kako je s parcelacijami? Nekatere parcelne št. so se do oprave vpisa po Odloku (starem) že spremenile: ali bi občina v takem primeru morala sprejeti nov Odlok z vsemi spremenjenimi parcelnimi št., da bi vpis v ZK bil mogoč ali mogoče lahko samo priložiš zgodovinski izpisek iz ZK, iz katerega je razvidna sprememba parcelnih številk in je vpis v ZK v takem primeru tudi izveden?**

Nadalje, ko gre v portal eZK:
- najprej klik na Elektronski zemljiškoknjižni predlogi/obvestila;
- št. 30 opravilnega dejanja Vpis ali izbris izvedene pravice / zaznambe iz 4. odst. 13. člena ZZK-1 v vrstnem redu vložitve predloga;
- št. 301 ali 302 opravilnega dejanja z ozirom na številko parcelne št., ki jih moraš vpisati;
- vneseš število parcel, ki jih imaš po EŠD;
- potrdiš lastništvo;
- prideš do zavihka Vpis podatkov o novi izvedeni pravici / zaznambi in izbereš št. TIPA IZVEDENE PRAVICE / ZAZNAMBE

VPRAŠANJE: **katero OD izbrati: ali OD št. 617 - zaznamba drugega pravnega dejstva; ali OD št. 612 - zaznamba urejanje prostora, ali OD št. 609 - zaznamba javnega dobra ali mogoče katero drugo št. OD in pod katerim spustnim zavihkom? Članica je zasledila, da obstaja tudi OD - zaznamba nepremičnega spomenika, pa tega OD-ja ne najde – ali bi ji znali svetovati**?

- članica navadno izbere št. OD 617 in spodaj klikne DODAJ IZVEDENO PRAVICO / ZAZNAMBO in potem v prazen okvirček DODATNI OPIS vpiše vse parcelne št. in tudi parcelne št. v vplivnih območjih. Če imajo parcelne št., ki so v opisu vplivnega območja dodatno pripisano, na katerem delu parcelne št. je vplivno območje, vpiše še to (npr. južni, severni del ...). Doda tudi opis, da ima občina predkupno pravico na prej omenjenih nepremičninah v skladu z občinskim odlokom;

- potem potrjuje vse do zavihka PRIPENJANJE PRILOG, kjer izbere PRILOGO, pripne datoteko (vse odloke, ki so pomembni za vpis) in vpiše datume Odlokov objavljenih v UL; VRSTA DOKUMENTA klikne Listina, ki je podlaga za vpis in potem v TIPu PREDLOGE izbere 07 - odločba drugega državnega organa ter v okencu OPIS vpiše naziv oz. ime Odloka s št. UL;
- potem poklika vse do konca in odda ZK predlog.

Občina članice smo prosili, da v kolikor se pri svojem delu pogosto srečujejo z vpisom zaznambe kulturnih spomenikov v Zemljiško knjigo in bi lahko občini članici pomagali, odgovorijo bodisi pisno bodisi pustijo svoj kontakt v sekretariatu SOS, da predstavnica občine članice stopi z njimi v kontakt.
Za povratne informacije smo prosili do **20. 4. 2023.**

Skupnost občin Slovenije
Association of Municipalities and Towns of Slovenia

Odgovore občin članic posredujemo v nadaljevanju:

OBČINA LITIJA

Vezano na vaše povpraševanje podajamo naslednje odgovore:

1. Predlogi na zemljiško knjigo se oddajo v e-obliki. V e-obliki se tudi podajo vse priloge (scan aktov, pogodb,…). Če je status opredeljen v odloku občine, potem se kot priloga doda scan odloka oziroma drug akt iz katerega nesporno izhaja, da gre za razglasitev za kulturno dediščino.

2. Naša občina ima sprejet odlok o predkupni pravici vendar zaznambe ne vpisujemo v ZK. V kolikor pride do pravnomočno zaključenega geodetskega postopka, ki ima za posledico delitev osnovne nepremičnine, se zaznamba, vpisana na osnovni nepremičnini prenese na vse novo nastale nepremičnine.

3. Zaznamba v ZK se lahko vpiše zgolj na nepremičnino, lahko pa dodate posebno skico kot priloga, kjer bi opredelili, kateri del nepremičnine je razglašen kot kultni spomenik.

4. Zaznamba se vpisuje kot zaznamba prostora, kjer se v dodatnem opisu opredeli za kakšno zaznambo gre.

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

1. vprašanje:

Glede na to, da je ZK v elektronski obliki, kako oz. ali sploh lahko občina pošlje akt o razglasitvi na ZK, če v tem členu piše, da se pošlje akt in se vpis opravi po uradni dolžnosti. Zanima me, ali bi bilo možno oddati Odlok o razglasitvi kult. spomenikov v fizični obliki na samo sodišče (okrajno) z dopisom o zahtevi po vpisu v ZK, vendar ne vem, če še sprejemajo vloge (torej odlok) v fizični obliki?

Odgovor:

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21) v prvem odstavku 111. člena določa, da je zaznamba pravnega dejstva o javnopravnih omejitvah zaznamba javnega dobra, zaznamba nepremičnega spomenika, zaznamba zavarovanega območja, zaznamba zaščitene kmetije in zaznamba drugega pravnega dejstva, zaradi katerega se uporabljajo posebna pravila o javnopravnih omejitvah pri prometu z nepremičnino. V drugem odstavku 111. člena ZZK-1 je določeno, da če zakon določa, da se pravno dejstvo o javnopravnih omejitvah zaznamuje v zemljiški knjigi, zemljiškoknjižno sodišče o tej zaznambi odloči po uradni dolžnosti na podlagi obvestila državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti, ki je v skladu z zakonom bodisi izdal odločbo o določitvi statusa javnega dobra, nepremičnega

spomenika, zavarovanega območja, zaščitene kmetije ali drugega pravnega dejstva, na podlagi katerega je nastala ta javnopravna omejitev pri prometu z nepremičnino, bodisi sprejel podzakonski predpis ali drug splošni pravni akt, z uveljavitvijo katerega je nastala ta javnopravna omejitev pri prometu z nepremičnino. Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1, Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) v tretjem odstavku 13. člena določa, da organ, ki je spomenik razglasil, pošlje akt o razglasitvi na pristojno zemljiško knjigo. Vpis nepremičnega spomenika v zemljiško knjigo se opravi po uradni dolžnosti.

Občina je doslej za zaznambe kulturnih spomenikov vlagala zemljiškoknjižne predloge, kar glede na zgoraj navedene zakonske določbe ni ustrezno. Zemljiškoknjižni predlogi, ki so bili vloženi, so bili tudi uspešno izvedeni. V aplikaciji eSodstvo občina nima možnosti podati obvestila za vpis po uradni dolžnosti (prim. Uporabniška navodila za eZK-opravila 2. del v priponki na str. 53), zato sklepamo, da bi lahko obvestilo z aktom o razglasitvi poslali le fizično na zemljiškoknjižno sodišče, ki bi potem po uradni dolžnosti vložilo zemljiškoknjižni predlog za vpis zaznambe v zemljiško knjigo. Obvestilo mora vsebovati sestavine, kot jih določa tretji odstavek 111. člena ZZK-1.

2. vprašanje:

Ali moramo potemtakem vložiti nov ZK predlog za vpis predkupne pravice za vse tiste parcelne številke, za katere smo že vložili ZK predloge za vpis same zaznambe kult. Spomenika? v ZK ali že s samim vpisom zaznambe kult. spomenika v ZK občina avtomatsko pridobi predkupno pravico na vpisani parcelni številki?

Odgovor:

V skladu z drugim odstavkom 62. člena ZVKD-1 ima pokrajina ali občina, ki je spomenik razglasila, predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi, v primeru neizkoriščene predkupne pravice države pa tudi na nepremičnini iz prejšnjega odstavka, ki je na območju te pokrajine ali občine. Gre zakonito predkupno pravico na podlagi zakona, ki jo pogodbene stranke ne morejo prostovoljno izključiti. Takšna predkupna pravica se posebej ne vpisuje v zemljiško knjigo in nastane z razglasitvijo nepremičnega spomenika. ZVKD-1 v sedmem odstavku 62. člena določa, da je pogodba o prodaji stvari, sklenjena v nasprotju s tretjim, petim in šestim odstavkom tega člena, nična, razen če gre za nepremični spomenik, katerega zaznamba ni vpisana v zemljiško knjigo. Navedeno pomeni, da pogodba o prodaji nepremičnine, ki bi bila sklenjena v nasprotju s pravili, ki jih določa za predkupno pravico ZVKD-1, ne bi bila nična v primeru, če zaznamba nepremičnega spomenika ne bi bila vpisana v zemljiško knjigo.

3. vprašanje:

Kako je z vpisom vplivnih območij?

Odgovor:

V tretjem odstavku 13. člena ZVKD-1 je določeno, da se na podlagi akta o razglasitvi pravni status nepremičnega spomenika in njegovega vplivnega območja, če je obveznost vpisa za vplivno območje določena z aktom o razglasitvi, zaznamuje v zemljiški knjigi kot zaznamba nepremičnega spomenika. Torej, vplivno območje se vpiše v zemljiško knjigo, če tako določa akt o razglasitvi. Občina ima predkupno pravico tudi na vplivnem območju nepremičnega kulturnega spomenika, če tako določa akt o razglasitvi. Glede na določbo sedmega odstavka 62. člena ZVKD-1 je v aktu o razglasitvi vpis vplivnega območja v zemljiško knjigo smiselno predpisati v primeru, če ta določa na vplivnem območju predkupno pravico.

4. vprašanje:

Kako je s parcelacijami? Nekatere parcelne št. so se do oprave vpisa po Odloku (starem) že spremenile: ali bi občina v takem primeru morala sprejeti nov Odlok z vsemi spremenjenimi parcelnimi št., da bi vpis v ZK bil mogoč ali mogoče lahko samo priložiš zgodovinski izpisek iz ZK, iz katerega je razvidna sprememba parcelnih številk in je vpis v ZK v takem primeru tudi izveden?

Odgovor:

Menimo, da parcelacija ne predstavlja težave za vpis zaznambe nepremičnega kulturnega spomenika v zemljiško knjigo, saj je v zemljiški knjigi zagotovljena sledljivost starih in novih parcelnih številk. S parcelacijo se ne spreminja pravno stanje, ampak se nepremičnina le dejansko deli ali združi. Takšne situacije bi morale biti načeloma redke, saj je treba poslati akt o razglasitvi na sodišče takoj po sprejetju oziroma objavi v uradnem glasilu.

5. vprašanje:

Katero OD izbrati: ali OD št. 617 - zaznamba drugega pravnega dejstva; ali OD št. 612 - zaznamba urejanje prostora, ali OD št. 609 - zaznamba javnega dobra ali mogoče katero drugo št. OD in pod katerim spustnim zavihkom? Članica je zasledila, da obstaja tudi OD - zaznamba nepremičnega spomenika, pa tega OD-ja ne najde – ali bi ji znali svetovati?

Odgovor:

Menimo, da je pravilen tip 612 – zaznamba urejanje prostora, pri čemer ponovno opozarjamo, da bi občina glede na zakonske določbe morala na zemljiškoknjižno sodišče poslati obvestilo z aktom o razglasitvi, nato pa bi sodišče izvedlo vpis po uradni dolžnosti. Skladno s tretjim odstavkom 111. člena ZZK-1 mora biti v obvestilu določena vsebina zaznambe tako, da vsebuje:

1. vrsto zaznambe iz prvega odstavka tega člena,

2. če se nanaša na zaznambo javnega dobra, tudi podatek o vrsti javnega dobra (na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno),

3. če se nanaša na zaznambo zavarovanega območja, tudi naziv tega območja,

4. če je javnopravna omejitev začela učinkovati z uveljavitvijo splošnega pravnega akta, tudi podatke o naslovu in objavi tega splošnega pravnega akta,

5. če ima lastnost nepremičnega spomenika ali zavarovanega območja samo del nepremičnine, tudi opis položaja ali prostorskih mej nepremičnega spomenika ali zavarovanega območja.

Pripravila: Barbara Horvat, sekretariat SOS