



Številka:

Datum: 6.5.2013

Zadeva: Postopek izbrisa hipoteke - pojasnilo

Pojasniti vam moramo, da Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS št.58/2003 in nasl., v nadaljnjem besedilu ZZK-1) v 125.a členu dopušča, da vsakdo, torej tudi vsaka fizična ali pravna oseba sestavi in vloži zemljiškoknjižni predlog v elektronski obliki. Stranka si mora predhodno zagotoviti le varni elektronski predal (ki je za fizične osebe praviloma brezplačen) in varno elektronsko potrdilo (t.i. SIGENCO, za katero brezplačno zaprosi na upravni enoti). Po pridobitvi teh zahtev lahko stranka posluje s sodiščem po elektronski poti, seveda le v tistih postopkih, ki so že ustrezno informatizirani (poleg zemljiškoknjižnega postopka je to še insolvenčni in izvršilni postopek). Edini zemljiškoknjižni predlog, ki ga stranka mora vložiti preko notarja, je predlog za vpis zaznambe vrstnega reda in predlog za predznambo ali vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu. Torej, zemljiškoknjižni predlog za izbris hipoteke stranka lahko samostojno vloži v elektronski obliki. Vendar pa v primeru, da predlog za izbris hipoteke temelji na izbrisni pobotnici, ki je zasebna listina, zakon določa posebno ravnanje oziroma pretvorbo in hrambo takšne listine. Zaradi izrecne določbe 194. člena ZZK-1, ki pravi, da ima v elektronsko obliko pretvorjena listina enako dokazno moč kot njen fizični izvorNIK, ZZK-1 določa, da lahko takšno zasebno listino za stranko v elektronsko obliko in hrambo sprejme le notar. Dopustiti vsem osebam samostojno pretvorbo listin, ki so podlaga za vpis, bi lahko z zlorabami resno ogrozilo pravno varnost in zaupanje v zemljiško knjigo. Zato ZZK-1 v osmem odstavku 142. člena izrecno določa, da mora stranka v treh delovnih dneh po vložitvi zemljiškoknjižnega predloga te listine izročiti notarju in notarja obvestiti o opravljeni številki zadeve v zemljiškoknjižnem postopku, ki je bil začel z vložitvijo tega predloga.

Razlog za določitev notarja kot kvalificirane osebe za pretvorbo je v njegovem posebnem statusu (oseba javnega zaupanja) in dejstva, da je mreža notarjev bistveno bolj razvejana (in tako bližje strankam) kot mreža okrajnih sodišč. Notarska pristojbina za pretvorbo zasebnih listin v elektronsko obliko je 30 EUR (z DDV), stranko pa pri vložnem predlogu za izbris hipoteke ne bremenijo nikakršne sodne takse.

Zahteva po zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je podlaga za izbris vknjižene hipoteke, izhaja iz splošnega pravila urejenega v 23. členu SPZ, ki določa, da je zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen. Torej tako kot za ustanovitev ali prenos stvarne pravice, mora biti izjava osebe, ki s pravico razpolaga (torej jo bodisi ustanavlja ali ukinja), nedvoumna, dejstvo,

da je izjavo podpisala oseba na zemljiškoknjižnem dovolilu pa potrdi notar, tako da ima zemljiškoknjižno dovolilo v tem delu naravo javne listine. V načelu strošek notarske pristojbine za overitev izbrisne pobotnice bremeni osebo, ki soglaša. Strinjamo se z vami, da je obseg opravil notarja pri overitvi izbrisne pobotnice, manjši kot obseg opravil, ki jih mora notar opraviti pri overitvi zemljiškoknjižnega dovolila, s katerim se na primer prenaša lastninska pravica. Zato bomo ob morebitni spremembi notarske tarife v prihodnosti v obzir vzeli tudi to dejstvo.

Vaš predlog, da za izbris hipoteke predlagatelju ne bi bilo treba priložiti nobene listine, bi bil v nasprotju s splošnim pravilom stvarnega prava glede razpolaganja s stvarnimi pravicami pa tudi v nasprotju s temeljnimi načeli zemljiškoknjižnega postopka, ki so pisnost in hitrost odločanja. V zemljiškoknjižnem postopku se odloča le na podlagi priloženih listin. Sodišče namreč odloča le na podlagi listin, ki so lahko podlaga za predlagani vpis. ZZK-1 pozna podoben postopek kot ga predlagate v primeru izbrisa starih hipotek (glej člene 206 do 212 ZZK-1), torej da predlagatelju ni treba predložiti izbrisne pobotnice. Vendar pa je namen tega postopka drugačen (in sicer, gre za postopek izbrisa starih hipotek, hipotek katerih terjatev je zapadla že več kot 10 let nazaj, kar pomeni, da je hipoteka materialnopravno že ugasnila) in mora predlagatelj izkazati druga dejstva.

S spoštovanjem,

mag. Matija VIDMAR
v.d. generalnega direktorja