



**NUJNI POSTOPEK
PREDLOG
EVA 2017-2030-0042**

ZAKON O SPREMEMBAH ZAKONA O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1E)

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1 Ocena stanja

Postopek dopolnitve zemljiške knjige ureja Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO, v nadaljnjem besedilu: ZZK-1) v okviru posebnih zemljiškoknjižnih postopkov. Pred sprejetjem in uveljavitvijo ZZK-1 je prej veljavni Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95, 50/02 – odl. US in 58/03 – ZZK-1, v nadaljnjem besedilu: ZZK) poznal postopek nastavitve zemljiške knjige. Namesto sedanjega postopka dopolnitve zemljiške knjige in postopka vzpostavitve zemljiškoknjižne listine pa je ZZK poznal postopek obnove zemljiške knjige, za katerega so se po 124. členu ZZK smiselno uporabljala pravila o nastavitvi zemljiške knjige. Postopek obnove zemljiške knjige se je enako kot postopek nastavitve zemljiške knjige lahko začel po uradni dolžnosti.

1.2 Razlogi za sprejem predloga zakona

Predlagatelj ugotavlja, da se sprememba, ki jo je prinesel ZZK-1, ki začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige dopušča samo na predlog osebe, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani nepremičnini stvarno pravico, v praksi ni izkazala v celoti za primerno, saj posamezniki večkrat nimajo interesa (v primeru manjše vrednosti nepremičnine pa tudi ne finančnih sredstev) za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige in posledično uskladitve zemljiške knjige in katastra. Usklajenost in popolnost obeh nepremičninskih evidenc, torej zemljiške knjige in zemljiškega katastra, šteje predlagatelj za nujno potrebno, saj je to tako v interesu varstva in nemotenega pravnega prometa z nepremičninami kot tudi v javnem interesu, saj so kakovostne nepremičninske evidence nujne za izvajanje javnih nalog na področju nepremičnin.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Temeljni cilj predloga zakona je zagotoviti, da bo zemljiška knjiga popolno in v celoti izkazovala resnična stvarnopravna razmerja in bo v celoti usklajena (1 : 1) z zemljiškim katastrom.

Popolnost in usklajenost zemljiške knjige in zemljiškega katastra ni samo v zasebnem, ampak tudi v javnem interesu.

2.2 Načela predloga zakona

Predlog zakona ne spreminja temeljnih načel zemljiškoknjižnega prava in postopka.

2.3 Poglavitna rešitev predloga zakona

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Poglavitna rešitev predloga zakona je, da postopek dopolnitve zemljiške knjige ni izključno predlagalni postopek, ampak da je primarno postopek, ki ga sodišče začne po uradni dolžnosti. S poglavitno rešitvijo se, kot je navedeno zgoraj, sledi cilj, da bo zemljiška knjiga popolno in v celoti izkazovala resnična stvarnopravna razmerja in bo v celoti usklajena (1 : 1) z zemljiškim katastrom. Popolnost in usklajenost zemljiške knjige in zemljiškega katastra ni samo v zasebnem, ampak tudi v javnem interesu, zato ni mogoče odločitve o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige pogojevati samo z vložitvijo predloga osebe, ki zatrjuje, da je lastnik nevpisane nepremičnine.

S predlagano spremembo ZZK-1 se tako spreminja 229. člen, ki določa pogoje za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige, in sicer spreminja temeljno pravilo, da se postopek začne na predlog osebe, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani nepremičnini stvarno pravico, na način, da določi, da zemljiškoknjižno sodišče začne postopek po uradni dolžnosti takoj, ko prejme obvestilo geodetske uprave, da zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in njihovo potrdilo, da vpisa te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka. Hkrati pa se tudi ohranja možnost, da se postopek dopolnitve zemljiške knjige začne na predlog vsake osebe, ki predlogu priloži izpisek o nevpisani zemljiški parceli iz katastra in potrdilo pristojnega organa, ki vodi kataster, da je zemljiška parcela, ki je predmet postopka, v katastru vpisana in da iz podatkov katastra ni mogoče ugotoviti, z delitvijo oziroma združitvijo katere prejšnje zemljiške parcele je nastala.

b) Način reševanja

Vprašanja, ki izhajajo iz predloga zakona, se bodo reševala z izvajanjem zakona v praksi.

c) Normativna usklajenost predloga

Predlog zakona je usklajen z obstoječim pravnim redom, splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava in mednarodnimi pogodbami, ki zavezujejo RS.

č) Usklajenost predloga predpisa

- S samoupravnimi lokalnimi skupnostmi:
Predlog zakona ne posega v področje lokalne samouprave, zato usklajevanje ni bilo potrebno.
- S civilno družbo oziroma ciljnim skupinami, na katere se predlog zakona nanaša (navedba neusklajenih vprašanj): Predlog zakona je bil posredovan dne 9.10.2017 na Vrhovno sodišče RS.

– S subjekti, ki so na poziv predlagatelja neposredno sodelovali pri pripravi predloga zakona oziroma so dali mnenje (znanstvene in strokovne institucije, nevladne organizacije in posamezni strokovnjaki ter predstavniki zainteresirane javnosti): /

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima posledic za sprejeti državni proračun in druga javno finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET.

Za izvajanje zakona v sprejetem državnem proračunu ni treba zagotoviti dodatnih finančnih sredstev.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.1 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu EU

Avstrija

Avstrijska zemljiška knjiga je javni register (formalno publicitetno načelo), ki ga vodi sodišče. V zemljiško knjigo vpisani podatki imajo javno zaupanje. Vsakdo se lahko zanese na njihovo pravilnost in popolnost (materialno publicitetno načelo). Avstrijski Obči državljanski zakonik (ABGB) iz leta 1811 vsebuje le nekaj določb, ki se nanašajo na zemljiško knjigo (na primer par. 297a, 431 do 446, 451 in 453). Druga pravila pa so vsebovana v Splošnem zakonu o zemljiški knjigi (AGBG) iz leta 1955 in še nekaterih področnih zemljiškoknjižnih predpisih (na primer Zakonu o delitvah nepremičnin iz leta 1930, Zakonu o zemljiškoknjižni nastavitvi iz leta 1930, Zakonu o izmerah iz leta 1968 in Zakonu o prenosu zemljiške knjige iz leta 1980, ki predstavlja podlago za elektronsko vodenje zemljiške knjige).

Poleg t. i. splošne zemljiške knjige poznajo v Avstriji še posebne zemljiške knjige (na primer rudniške zemljiške knjige, železniške zemljiške knjige). Tudi za te posebne zemljiške knjige veljajo splošna pravila, vsebovana v AGBG, če ni v teh posebnih ureditvah predpisano drugače. Splošne zemljiške knjige se vodijo v Avstriji pri okrajnih sodiščih. Sestavljene so iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga sestoji iz zemljiškoknjižnih vložkov, pri čemer je posamezni vložek razdeljen na tri dele (A-list, ki sestoji iz lista A1 in A2, B-list in C-list). Oblike vpisa so vknjižbe, predznambe in zaznambe (par. 8 AGBG). Z vknjižbo se doseže nepogojna pridobitev ali prenehanje knjižne pravice. Vknjižba se dovoli na podlagi javne ali zasebne listine. Zasebna listina, ki mora temeljiti na veljavnem pravnem temelju (par. 26 AGBG), mora med drugim vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijsko klavzulo), ki je opredeljeno kot izrecna izjava tistega, čigar pravica se omejuje, obremenjuje, ukinja ali prenaša, da dovoljuje vknjižbo (par. 32 AGBG; par. 433 AGBG). Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano v listini o pravnem

temelju ali v posebni listini. Vknjižujejo se stvarne pravice in tiste obligacijske pravice, za katere tako določa zakon (par. 9 AGBG).

Nemčija

Temeljna predpisa za področje zemljiške knjige v Nemčiji sta nemški Državlanski zakonik (BGB) iz leta 1896 in Zemljiškoknjižni red (GBO) iz leta 1897. Tudi v Nemčiji je vodenje zemljiške knjige v pristojnosti sodišč po okrajih (par. 1 GBO).

Zemljiška knjiga je javni register, v katerega lahko vpogleda vsakdo, kdor ima upravičen interes. Določba je strožja, kot jo poznamo v našem sistemu, saj za vpogled v glavno knjigo ni bilo treba izkazovati upravičenega interesa. V prihodnje pa bo pri nas načelo javnosti razširjeno še na zbirko listin in vložene zemljiškoknjižne predloge, ki so v zemljiški knjigi že označeni s plombami. Ker določba nemškega GBO (par. 12 GBO) zahteva upravičen interes tako za vpogled v zemljiškoknjižni list kot tudi za vpogled v listine, ki so bile podlaga za vpis, in predloge za vpis, ki še niso bili izvedeni, je moralo dati razlago upravičenega interesa celo nemško zvezno ustavno sodišče.

Zemljiškoknjižni vpis se dovoli načeloma na podlagi zemljiškoknjižnega predloga (par. 13 GBO). Tudi nemško pravo zahteva zemljiškoknjižno dovolilo, ki je lahko enostransko (par. 19 GBO), pri prenosu nepremičnine in pri dedni stavbni pravici pa mora biti zemljiškoknjižno dovolilo dvostransko (par. 20 GBO). Zemljiška knjiga mora, preden izvede vpis, paziti le na veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila, ki predstavlja razpolagalni pravni posel. V skladu z načelom abstraktnosti se ne preizkuša veljavnost zavezovalnega pravnega posla. Dosledno je v nemškem pravu izpeljano tudi načelo zemljiškoknjižnega prednika. Zemljiškoknjižno dovolilo nevpisane osebe zato ne zadošča (par. 39 GBO), kar pomeni, da ni možnosti »preskakovanja« vpisov. Izjema je določena le za dediče (par. 40 GBO).

Italija in Francija

V italijanskem in francoskem pravu vpis v register nepremičnin načeloma ni konstitutivni pogoj za pravnoposlovno pridobitev stvarnih pravic. Glede na konsenzualni sistem se stvarne pravice pridobijo že na podlagi samega konsenza, tj. s sklenitvijo ustreznega pravnega posla. Vpis v javni register je namenjen le javni objavi (publiciranju) stvarnopravnih razmerij in s tem preprečitvi dobroverne pridobitve stvarne pravice na nepremičnini od neupravičene osebe.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic:

a) v postopkih ali poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Glede na dejstvo, da se bo postopek dopolnitve zemljiške knjige lahko začel tudi po uradni dolžnosti in ne zgolj na predlog strank kot dosedaj, je pričakovati, da bo v določenem obdobju porast teh postopkov, ki jih bodo morala sodišča razrešiti z notranjimi kadrovskimi porazdelitvami.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

S predlogom zakona se razbremenjuje stranke vložitve in stroškov povezanih z vložitvijo predloga za dopolnitev zemljiške knjige.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki:

Predlog zakona nima posledic na tem področju.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Predlog zakona nima posledic na tem področju.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Predlog zakona nima posledic na tem področju.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Predlog zakona nima posledic na tem področju.

6.6 Presoja posledic za druga področja:

Predlog zakona nima posledic na drugih področjih.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona

Sprejet zakon bo predstavljen s predstavitvijo na sodniških šolah in drugih izobraževanjih.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Spremljanje izvajanja predpisa bo zagotovljeno predvsem prek spremljanja odzivov sodišč.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona: /

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Datum objave na spletni strani Ministrstva za pravosodje: 9. 10. 2017

Datum objave na Državnem portalu Republike Slovenije e-uprava v rubriki e-demokracija: 9. 10. 2017

V razpravo so bili z neposrednim pozivom (z dopisom z dne 9. 10. 2017) za posredovanje mnenja oziroma pripomb je bilo vključeno Vrhovno sodišče Republike Slovenije.

8. Podatek o zunanjem strokovnjaku oziroma pravni osebi, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona (osebno ime in naziv fizične osebe ali firma in naslov pravne osebe):

/

8.1. Znesek plačila, ki ga je oseba iz prejšnje alineje v ta namen prejela: /

9. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:

- mag. Goran KLEMENČIČ, minister za pravosodje
- Tina BRECELJ, državna sekretarka v Ministrstvu za pravosodje
- Darko STARE, državni sekretar v Ministrstvu za pravosodje
- Sara REGANICIN, v. d. generalne direktorice Direktorata za civilno pravo
- Miha VERČKO, sekretar, vodja sektorja

II. BESEDILO ČLENOV ZAKONA

1. člen

V Zakonu o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO) se 229. člen spremeni tako, da se glasi:

»Začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige

229. člen

(1) Postopek dopolnitve zemljiške knjige se začne po uradni dolžnosti na podlagi obvestila geodetske uprave, če zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in vpisa te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka (v nadaljnjem besedilu: nevpisana zemljiška parcela). Geodetska uprava obvestilu priloži potrdilo, iz katerega izhaja, da vpisa te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka.

(2) Postopek dopolnitve zemljiške knjige se lahko začne tudi na predlog osebe, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli stvarno pravico. Predlogu morata biti priložena izpisek o nevpisani zemljiški parceli iz katastra in potrdilo geodetske uprave, da je zemljiška parcela, ki je predmet postopka, v katastru vpisana in da iz podatkov katastra ni mogoče ugotoviti, z delitvijo oziroma združitvijo katere prejšnje zemljiške parcele je nastala.

(3) Sodišče šteje, da je lastninska pravica na nevpisani zemljiški parceli verjetno izkazana v korist osebe, ki je kot lastnik oziroma posestnik vpisana v katastru.

(4) Če so pogoji za dopolnitev zemljiške knjige iz prvega ali drugega odstavka tega člena izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče izda sklep o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige.

(5) Proti sklepu iz prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe, lahko pa se izpodbija z ugovorom v postopku dopolnitve zemljiške knjige oziroma s pritožbo proti sklepu o dovolitvi dopolnitve zemljiške knjige.«.

2. člen

V 231. členu se v 3. točki besedilo »v predlogu za začetek postopka« nadomesti z besedilom »ob začetku postopka«.

V 4. točki se črta besedilo »1. točke«.

3. člen

Drugi odstavek 232. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Z ugovorom se lahko izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz prvega odstavka 229. člena tega zakona.«.

4. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

S predlagano spremembo se določa, da se enako kot postopek nastavitve zemljiške knjige tudi

postopek dopolnitve zemljiške knjige lahko začne po uradni dolžnosti. Po predlagani ureditvi sodišče tako po uradni dolžnosti začne postopek dopolnitve zemljiške knjige, ko prejme obvestilo geodetske uprave. S predlagano spremembo se sledi cilj, da bo zemljiška knjiga popolno in v celoti izkazovala resnična stvarnopravna razmerja in bo v celoti usklajena (v razmerju 1 : 1) z zemljiškim katastrom. Popolnost in usklajenost zemljiške knjige in zemljiškega katastra namreč ni samo v zasebnem, ampak tudi v javnem interesu, zato ni mogoče odločitve o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige pogojevati samo z vložitvijo predloga osebe, ki zatrjuje, da je lastnik nevpisane nepremičnine. Zato se s predlagano spremembo določa novo temeljno pravilo, da zemljiškoknjižno sodišče začne postopek po uradni dolžnosti takoj, ko prejme obvestilo od geodetske uprave, da zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in vpisane te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka.

Ureditev ohranja možnost, da se postopek dopolnitve zemljiške knjige lahko začne tudi na predlog vsake osebe, ki predlogu priloži izpisek o nevpisani zemljiški parceli iz katastra in potrdilo pristojnega organa, ki vodi kataster, da je zemljiška parcela, ki je predmet postopka, v katastru vpisana in da iz podatkov katastra ni mogoče ugotoviti, z delitvijo oziroma združitvijo katere prejšnje zemljiške parcele je nastala.

Sodišče šteje, da je lastninska pravica na nevpisani zemljiški parceli verjetno izkazana v korist osebe, ki je kot lastnik oziroma posestnik vpisana v katastru. Kadar sodišče ugotovi, da je ta oseba neznana ali je umrla, sodišče (v skladu s sodno prakso) v postopkih nastavitve ali dopolnitve zemljiške knjige kot (materialnopravnega) udeleženca z začetkom postopka dopolnitve zemljiške knjige seznani in v postopek povabi Republiko Slovenijo oziroma državnega odvetnika kot njegovega zakonitega zastopnika.

K 2. členu

Predlagana sprememba 3. in 4. točke 231. člena je povezana s spremembo 229. člena, ki ureja pogoje za začetek postopka. Glede na dejstvo, da se po predlagani ureditvi začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige začne praviloma po uradni dolžnosti in je glavni pogoj za začetek tega postopka dejstvo, da zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in je ni mogoče vpisati po uradni dolžnosti, je temu treba prilagoditi tudi določbo 3. in 4. točke 231. člena.

K 3. členu

Predlagana sprememba drugega odstavka je povezana s spremembo 229. člena, ki ureja pogoje za začetek postopka. Glavni pogoj za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige je, da zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in je ni mogoče vpisati po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka. Zato se s spremembo drugega odstavka 232. člena določa, da se z ugovorom lahko izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz prvega odstavka 229. člena tega zakona.

K 4. členu

Predlagano je, da zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMENINJAJO

Začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige

229. člen

(1) Postopek dopolnitve zemljiške knjige se začne:

1. če zemljiška parcela ni vpisana v zemljiški knjigi in vpisa te zemljiške parcele ni mogoče opraviti po splošnih pravilih zemljiškoknjižnega postopka (v nadaljnjem besedilu: nevpisana zemljiška parcela) in
2. če predlagatelj postopka verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli lastninsko pravico oziroma drugo stvarno pravico.

(2) Predlog za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige lahko vloži vsak, ki verjetno izkaže, da ima na nevpisani zemljiški parceli stvarno pravico.

(3) Predlogu iz prejšnjega odstavka mora biti priložen izpisek o nevpisani zemljiški parceli iz katastra in potrdilo pristojnega organa, ki vodi kataster, da je zemljiška parcela, ki je predmet postopka, v katastru vpisana in da iz podatkov katastra ni mogoče ugotoviti z delitvijo oziroma združitvijo katere prejšnje zemljiške parcele je nastala.

(4) Šteje se, da je lastninska pravica določene osebe na nevpisani zemljiški parceli verjetno izkazana, če je ta oseba kot lastnik oziroma posestnik vpisana v katastru.

(5) Če so pogoji za dopolnitev zemljiške knjige iz prvega odstavka tega člena izpolnjeni, zemljiškoknjižno sodišče izda sklep o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige.

(6) Proti sklepu iz prejšnjega odstavka ni posebne pritožbe in se ta lahko izpodbija z ugovorom v postopku dopolnitve zemljiške knjige, oziroma s pritožbo proti sklepu o dovolitvi dopolnitve zemljiške knjige.

Oklic o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige

231. člen

Oklic o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige mora obsegati:

1. identifikacijski znak nevpisane zemljiške parcele,
2. podatke o osebi, katere lastninska pravica na nepremičnini je verjetno izkazana,
3. podatke o drugih pravicah, katerih obstoj je v predlogu za začetek postopka verjetno izkazan,
4. poziv imetnikom pravic na nepremičnini, da v dveh mesecih od objave oklica z ugovorom izpodbijajo pravilnost oziroma popolnost podatkov o pravicah, navedenih v oklicu o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige, oziroma obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz 1. točke prvega odstavka 229. člena tega zakona.

Ugovor v postopku dopolnitve zemljiške knjige

232. člen

(1) Vsaka oseba, katere pravni interes bi bil z vpisom v zemljiško knjigo na podlagi podatkov, navedenih v oklicu o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige, prizadet, lahko vloži ugovor.

(2) Z ugovorom se lahko izpodbija obstoj pogojev za začetek postopka dopolnitve zemljiške knjige iz 1. točke prvega odstavka 229. člena tega zakona.

(3) Ugovor iz prvega odstavka tega člena je treba vložiti v dveh mesecih od objave oklica o začetku postopka dopolnitve zemljiške knjige.