

ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga namenjena vpisu nepremičnin.

Je javna evidenca, saj so njej vpisani podatki dostopni vsakomur.

Je v bistvu preslikava katastra. Vodi jo okrajno sodišče po katastrskih občinah.

Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin.

Glavna knjiga je sestavljena iz 3 listov:


1. POPISNI LIST
-> tukaj je navedena št. parcel
2. LASTNIŠKI LIST
-> naveden je lastnik
3. BREMENSKI LIST
-> navedena so bremena, npr. hipoteka, služnost

Obstajajo pa še pomožni registri in sicer:

Imenski register	Parcelni register
Vsebuje imena lastnikov parcel	V njem so parcele in (ob njih) njihovi lastniki.

NAČELA VODENJA ZEMLJIŠKE KNJIGE

Načelo zakonitosti	Načelo javnosti	Načelo zaupanja
ZK vodi sodišča, ki ga določa zakon. V knjigo se vpisujejo le pravice, ki so po zakonu določene.	Podatki iz glavne knjige so javni.	Kdor v pravnem prometu pošteno ravra in se zanese na vpisane podatke v ZK ne sme trpeti škodljivih posledic.

Načelo publicitete	Načelo učinkov vpisov	Načelo obveznosti uporabe zemljiške knjige
Obstajajo le pravice, ki so upisane v ZK. Domneva se, da vsakdo pozna vse podatke iz le-te.	Stvarne pravice do nepremičnin se pridobijo oz. prenehajo s trenutkom vpisa.	Glede nepremičnin moramo nujno uporabljati ZK.
Načelo vrstnega reda		
Vloge za vpis v ZK se upisujejo po kronološkem zaporedju, kot prispejo na sodišče.		

VPISI V ZEMLJIŠKO KNJIGO

STVARNE PRAVICE DO NEPREMIČNIN	OBLIGACIJSKE PRAVICE DO NEPREMIČNIN
<ul style="list-style-type: none"> • lastninska pr. • hipoteka • služnostna pr. • stavbna pr. 	<ul style="list-style-type: none"> • najemna pr. • predkupna pr. • prepoved obremenitve in odtujitve

Vpis stvarne pravice ima konstitutiven značaj, se pravi, da stvarna pravica nastane šele z upisom

Vpis obligacijske pravice ima deklaratorni značaj, se pravi, da pravica obstaja že prej, vpis ima vlogo obveščanja

PLOMBA JE pomožni vpis v ZK s katero se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiško knjižni postopek, v katerem zemljiško knjižno sodišče o vpisu še ni določilo.