

MODEL VZPOSTAVITVE KATASTRA ZGRADB

Mojca Glinšek

Geodetski zavod Celje, Celje

Prispelo za objavo: 18.8.1994

Izvleček

Prispevek obravnava namen in organizacijo katastra zgradb. Predstavljeno bo predvideno delovanje katastra zgradb v okviru geodetske službe, vsebina katastra zgradb ter delovni in upravni postopki, potrebni za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra zgradb.

Ključne besede: Geodetski dan, kataster zgradb, model, postopek, Radenci, vsebina, 1994

Abstract

The article discusses the aim and organization of a building cadastre. It presents some intended building cadastre operations within the frame of the surveying service, building cadastre summary, and working and administrative methods needed for setting up, managing, and maintaining a building cadastre.

Keywords: building cadastre, Geodetic workshop, method, model, summary, Radenci, 1994

UVOD

V prispevku bo na kratko opisan model vzpostavitve katastra zgradb razvojno-raziskovalnega projekta vzpostavitve digitalne baze katastra zgradb (v nadaljevanju: projekt katastra zgradb), katerega naročnik je bila Republiška geodetska uprava (RGU), izvajalca pa Geodetski zavod Celje, kot nosilec, in Igea, kot soizvajalec. Za spremljanje dela na katastru zgradb je RGU imenoval posebno komisijo, ki je s svojimi mnenji in stališči usklajevala potek izvajanja projekta.

IZHODIŠČA ZA PROJEKT KATASTRA ZGRADB

Pred začetkom dela na katastru zgradb je bilo jasno postavljeno samo eno izhodišče: „Kataster zgradb funkcionira v okviru geodetske upravne službe. Njegova osnovna funkcija je tehnično podpreti vpise etažne lastnine v zemljiško knjigo.“ To izhodišče je imelo pravno osnovo v Zakonu o geodetski službi (Ur.l. SRS 23/76), ki opredeljuje, da je kataster zgradb zadeva geodetske službe, in v Stanovanjskem zakonu (Ur.l. RS 18/91), ki opredeljujejo, da se podatki za register stanovanj zajemajo iz katastra zgradb. Na tej osnovi je bil izoblikovan model vzpostavitve katastra zgradb. Poleg tega naj bi bile opredeljene še nekatere druge funkcije katastra zgradb: kataster zgradb je urejena, časovno preverjena zbirka osnovnih podatkov o zgradbah in delih zgradb, ki so osnova za izmenjavo podatkov o zgradbah in delih zgradb za druge evidence. Realna potreba po vzpostavitvi katastra

zgradb kot tehnične podpore za vpis pravnih razmerij na delih zgradb v zemljiško knjigo je nastala s sprejemom Stanovanjskega zakona, ki opredeljuje, da so lastniki stanovanj dolžni vpisati stanovanja v zemljiško knjigo v treh letih po njegovi uveljavitvi.

CILJI PROJEKTA KATASTRA ZGRADB

1. cilj: Opredeliti minimalno vsebino katastra zgradb in postopke za njegovo izvedbo, ki bodo omogočali v času zaključka projekta praktično izvajanje osnovne funkcije tehnične podpore za vpise etažne lastnine v zemljiško knjigo v pogojih obstoječe ali spremenjene zakonodaje.
2. cilj: Dobiti osnove za pripravo poglavja o katastru zgradb v novem geodetskem zakonu, ki je še vedno v pripravi.
3. cilj: Izdelati operativna navodila in minimalno računalniško podporo za izvedbo testne vzpostavitve katastra zgradb.
4. cilj: Izvesti testno vzpostavitev katastra zgradb na testnih območjih geodetskih uprav Trebnje in Celje, kjer se je v praksi preizkusila zmožnost postavitve predhodnih metodološko-tehnoloških rešitev v realno okolje za celotni sistem vodenja katastra zgradb.

DOSEDANJI NAČIN VPISOVANJA ETAŽNE LASTNINE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Zakonsko osnovo za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo dajeta Zakon o pravicah na delih stavb (Ur.l. SRS 19/76) ter Navodilo o vknjižbi pravic na delih stavb in o vodstvu zemljiške knjige E (Ur.l. SRS 22/77). V pripravi je nov zakon o zemljiški knjigi, ki je že v skupščinski obravnavi. Obstoječi prepisi predvidevajo, da se za vpis etažne lastnine ustanovi zemljiška knjiga E, ki je sestavljena enako kot glavna knjiga. V knjigo E se vpišejo zemljišče, na katerem stavba stoji, stavba in posamezni deli stavbe, ki so v etažni lastnini. Vpis v knjigo E poteka tako, da se iz glavne knjige prenese v knjigo E zemljišče, na katerem stoji stavba v etažni lastnini, za katero se predlaga vpis v zemljiško knjigo. O odpisu zemljišča v knjigi E se naredi posebna zaznamba. V enem zemljiškoknjžnem E vložku so tako zbrani podatki o zemljišču in stavbi kot celoti, ki sta v lasti vseh vsakokratnih lastnikov vseh posameznih delov ene stavbe ter o posameznih delih stavbe, ki so v lasti različnih etažnih lastnikov. V predlogu novega zakona se predvideva enotna zemljiška knjiga za vpis vseh nepremičnin, vendar pa tehnični postopek vpisa stavb v etažni lastnini še ni znan.

Način vpisovanja nepremičnin v zemljiško knjigo

Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so: zemljišča, stavbe in posamezni deli stavb ter drugi objekti, če tako določa zakon. Vpis nepremičnin v zemljiško knjigo se izvede na osnovi zemljiškoknjžnega predloga, ki ga predloži lastnik nepremičnine. Zemljišča je možno vpisati le s podatki, s katerimi so opisana v zemljiškem katastru, v katerem so zemljišča enolično označena s parcelnimi številkami, opisana pa s podatki o vrsti rabe, površini, katastrskem razredu ... Komunikacija o medsebojnem usklajevanju podatkov zemljiškega katastra je prek listin (sklepov sodišč in odločb ali sklepov geodetske uprave).

Za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo morajo lastniki po obstoječi zakonodaji predložiti naslednje:

- listine, ki se zahtevajo za vpis v splošno knjigo
- načrt vseh posameznih delov stavbe, izdelan od organizacije, registrirane za to dejavnost, ki mora obsegati (ti deli dokumentacije bi se po vzpostavitvi katastra zgradb zamenjali z listinami, ki bi jih izdajali iz katastra zgradb):
 - zemljiškoknjižno označbo zemljišča, na katerem stoji stavba, in njegovo površino
 - označbo stavbe z ulico, hišno številko in posebnim imenom
 - risbo, iz katere je jasno razviden razpored stavbe
 - označbo, lego in mere posameznih delov stavbe, na katerih se zahteva vknjižba etažne lastnine
 - označbo, lego in mere tistih delov stavbe, ki služijo stavbi kot celoti ali samo njenim posameznim delom
 - razmerja med vrednostjo posameznih delov glede na vrednost vse stavbe
- pogodbo o ustanovitvi etažne lastnine ali pravnomočno odločbo sodišča, izdano v nepravdnem postopku, če gre za spremembo pravic na dosedanjih idealnih deležih v etažno lastnino
- pogodbo o vzajemnih razmerjih med etažnimi lastniki, na kateri so overjeni podpisi po pristojnem organu, ali sodni sklep, ki nadomešča to pogodbo.

Za zgradbe se vodi v državi Sloveniji več različnih zbirk podatkov (registri stanovanj bivših samoupravnih stanovanjskih skupnosti za stanovanja, ki so bila v družbeni lasti, evidence za pobiranje nadomestil za uporabo stavbnega zemljišča, evidenca črnih gradenj ...), vendar nobena od teh zbirk ni izdelana tako, da bi zbrani podatki o zgradbah zagotavljali primerno osnovo za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Vse sedanje zbirke podatkov o zgradbah in delih zgradb funkcionirajo kot neodvisni samostojni sistemi, ki jih ni mogoče povezovati med seboj, imajo slabo izdelan mehanizem vzdrževanja, zbrani in urejeni pa so enonamensko. Za potrebe vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo se največkrat izdelajo vsi potrebni dokumenti za vpis na novo, zaradi neskladnosti obstoječega stanja s stanjem v veljavnih dokumentih.

Predlog novega zakona o zemljiški knjigi predvideva, da se bodo vse nepremičnine vpisovale v zemljiško knjigo z: identifikacijskim znakom, površino in splošno vrsto rabe, kot so evidentirane v katastru. To pomeni, da se bodo podatki za vse nepremičnine prevzemali iz zemljiškega katastra in katastra zgradb. Dokler kataster zgradb ne bo vzpostavljen, pa smiselno uporablja sedanji način vpisa.

Medsebojna odvisnost pravnih razmerij na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb

Pri vpisih stavb v etažni lastnini v zemljiško knjigo E se upošteva pravno pravilo „superficies solo cedit“, kar pomeni, da imata zemljišče in na njem stoječa stavba isto pravno usodo. To pravilo izhaja iz rimskega prava in je upoštevano v vseh pravnih odnosih med zgradbo in zemljiščem, na katerem le-ta stoji, tudi v Zakonu o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Zakonu o prometu z nepremičninami, Stanovanjskem zakonu, Zakonu o graditvi objektov, Zakonu o pravicah na delih stavb, Zakonu o stavbnih zemljiščih.

Sodelovanje geodetske službe pri sedanjem načinu vpisovanja nepremičnin v zemljiško knjigo

Na osnovi izhodišča za oblikovanje modela katastra zgradb je bilo treba poiskati mesto katastru zgradb v obstoječem načinu funkcioniranja zemljiške knjige in geodetske upravne službe. Zato je bila narejena analiza sedanjega načina vpisovanja nepremičnin v zemljiško knjigo in sodelovanja geodetske službe pri tem. Ugotovljeno je bilo naslednje: Na področju zemljišč prihaja do delitve dela med geodetsko službo in zemljiško knjigo. Najprej geodetska služba določi lego in obliko zemljišč, jih enolično označi s parcelnimi števkami in opiše s predpisanimi podatki, ki jih uvede v zemljiški kataster – upravno tehnično evidenco o zemljiščih. Geodetska služba da torej tehnično osnovo za vpis zemljišč v zemljiško knjigo. S podatki zemljiškega katastra se ravna v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (Ur.l. SFRJ 47/86). Zemljiška knjiga in geodetska služba usklajujeta podatke o zemljiščih z medsebojnim obveščanjem o nastalih spremembah z uradnimi listinami. Usklajevanje je možno z enakimi podatki o zemljiščih, ki jih vodita obe evidenci. Na področju zgradb in delov zgradb v geodetski službi ni urejene zbirke podatkov, ki bi dajala tehnično osnovo za vpis zgradb in delov zgradb v zemljiško knjigo. Zaradi tega mora stranka sama poskrbeti za podatke in jih predložiti skupaj z zemljiškooknjižnim predlogom za vpis pravnih razmerij na zgradbah in delih zgradb v zemljiško knjigo.

OPREDELITEV POGOJEV ZA VZPOSTAVITEV KATASTRA ZGRADB

Na osnovi predhodne analize sedanjega načina vpisovanja nepremičnin v zemljiško knjigo in sodelovanja geodetske službe pri tem je bilo opredeljeno, da lahko kataster zgradb v odnosu do zemljiške knjige določi lego in obliko stavbam in posameznim delom stavb, jih enolično označi in opiše z najmanj tistimi podatki, ki so nujno potrebni za vpis stavb in posameznih delov stavb v zemljiško knjigo. Da bi imeli ti podatki uradno veljavo, morajo biti urejeno zbrani, vodeni in vzdrževani po predpisanih merilih, v uradni evidenci, organizirani v okviru geodetske službe. V zvezi z zajemom, spreminjanjem in izdajanjem podatkov je treba uporabljati merila, določena z Zakonom o splošnem upravnem postopku. Zemljiška knjiga mora od vzpostavitve katastra zgradb naprej vpisovati stavbe in posamezne dele stavb le na osnovi podatkov katastra zgradb. Za medsebojno usklajevanje podatkov je treba vzpostaviti sistem, ki bo zagotavljal medsebojno usklajevanje podatkov obeh.

Pomemben vidik pri postavljanju meril za izgradnjo modela vzpostavitve katastra zgradb je bilo dejstvo, da imata zemljišče in na njem stoječa stavba isto pravno usodo. Zaradi tega zemljiška knjiga z načinom vpisa vedno zagotavlja povezavo med obema. K temu jo zavezujejo zakonske osnove, v katerih je opredeljen odnos med zemljiščem, in na njem stoječo stavbo, ki jih mora zemljiška knjiga pri svojem delu upoštevati. Zaradi tega je treba že pri zajemu podatkov zagotoviti takšno tehnično izvedbo, ki bo v nadaljevanju omogočila geodetski službi določitev lege zgradbe na parceli. Pri vzpostavljanju meril za izgradnjo sistema katastra zgradb je treba pri tehničnem opredeljevanju podatkov upoštevati merila natančnosti, ki se uporabljajo v geodetski stroki.

VSEBINA KATASTRA ZGRADB

Vseбина katastra zgradb je bila v projektu opredeljena tako, da je možno z njo v celoti zagotavljati osnovno funkcijo katastra zgradb – podpreti vpise etažne lastnine v zemljiško knjigo. Z opredelitvijo vsebine katastra zgradb naj bi bilo omogočeno, da bi kataster zgradb lahko zadovoljeval še kakšne druge funkcije. Zaradi tega je bila celotna vsebina katastra zgradb razdeljena v dva dela:

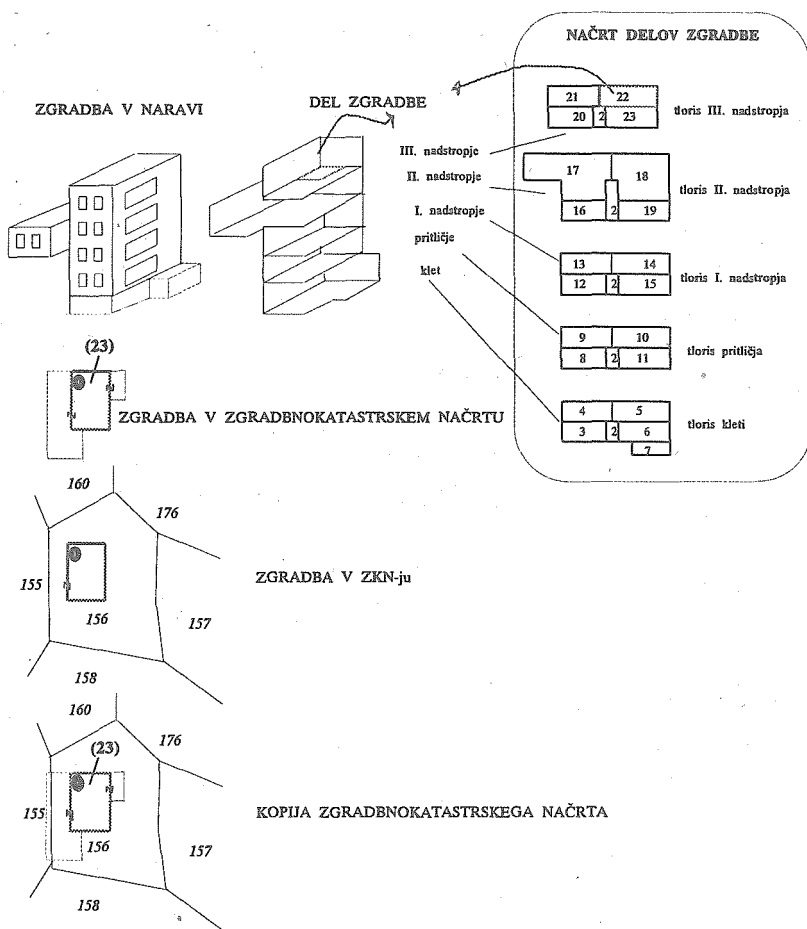
- obvezni del vsebine predstavljajo tisti podatki, ki izpolnjujejo osnovno funkcijo katastra zgradb – podporo vpisom etažne lastnine v zemljiško knjigo in podatki, potrebni za funkcioniranje samega sistema. Ta del podatkov bi bil lahko tudi osnova za izmenjavo podatkov o zgradbah in delih zgradb, ki se že zbirajo neodvisno na različnih mestih za različne namene;
- ostali del vsebine predstavljajo podatki, ki bi lahko podpirali urejanje prostora, bili bi osnova za odmero davka

Kataster zgradb je bil opredeljen kot uradna evidenca (obvezni del) o zgradbah in delih zgradb, ki služi kot tehnična podlaga za vodenje pravnih razmerij na zgradbah in delih zgradb. V povezavi z zemljiško knjigo je kataster zgradb evidenca objektnega stanja posamezne zgradbe in posameznega dela zgradbe. Kataster zgradb je tudi osnova za povezovanje drugih podatkov (ostali del) o zgradbah in delih zgradb, za katere tako določa zakon.

V sedanji zakonodaji se uporabljajo izrazi stavbe, posamezni deli stavb in kataster stavb. Projekt je nosil naslov kataster zgradb zaradi večje splošnosti izraza zgradba. Tako so bile zgradbe opredeljene kot izgrajeni objekti, ki imajo temelje. V katastru zgradb so to stavbe, trajni gradbeni objekti in ruševine. Stavbe so objekti, ki imajo stene in streho. V katastru zgradb so to zgradbe, ki se uporabljajo za prebivanje ali za opravljanje poslovne ali druge dejavnosti v zaprtih ali v pokritih prostorih (pod skupno streho). Trajni gradbeni objekti v katastru zgradb so zgradbe, zgrajene za delovanje komunalnih, energetskih ali drugih naprav in za druge dejavnosti ali namene. Ruševine so v katastru zgradb zgradbe, ki nimajo funkcije stavbe ali spomenika, a jim je možno nedvoumno določiti tloris. Del zgradbe je osnovna enota vodenja v katastru zgradb, na katero je možno vpisovati različna pravna razmerja (najmanjša enota pravnega prometa v zgradbi). Sestavljen je iz enega ali večih površinsko opredeljenih delov zgradbe (prostorov) in običajno predstavlja notranjo gradbeno celoto, ki ima potencialni značaj lastniške enote.

Kataster zgradb vsebuje opisne in lokacijske podatke, ki so vsebinsko in časovno kurejeni in medsebojno kontrolirani. Temeljna prostorska enota za vodenje katastra zgradb je katastrska občina. Za zgradbe se vodijo (obvezni del) podatki o vrsti, identifikacijski označbi, legi in obliki zgradbe. Poleg teh podatkov se vodijo (ostali del) še podatki o neto površini, koordinate x , y , z GK centroida zgradbe, minimalna in maksimalna višina zgradbe ter vrsta in koordinate zgradbnih točk (x , y , z GK). Za povezavo z zemljiškim katastrom se vodi parcelna številka, na kateri zgradba stoji, ki je opredeljena v zemljiškem katastru. Za povezavo z registroma ROTE in EHIŠ se vodi naslov zgradbe kot je opredeljen v teh registrih. Za dele zgradb se vodijo (obvezni del) podatki o vrsti, identifikacijski označbi, površini, legi in obliki dela zgradbe. Poleg teh podatkov se vodijo (ostali del) še podatki o označbi

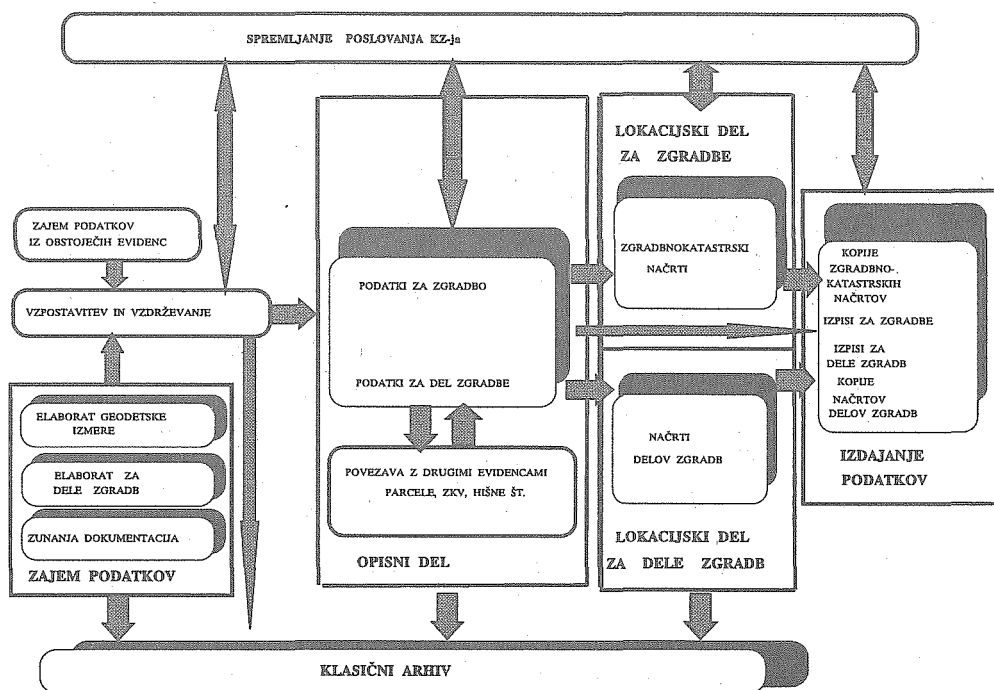
vhoda, o označbi in tipu funkcionalnosti enote ter podatki o vrsti in površini površinskih delov. Za povezavo z registroma ROTE in EHIŠ se vodi naslov dela zgradbe. Za povezavo z zemljiško knjigo se vodi številka zemljiškoknjižnega vložka in prevzeti podatki o lastniku. Zgradbe so enolično označene z identifikacijskim znakom, ki je številka zgradbe, dodeljena po kronološkem redu v okviru katastrske občine. Deli zgradb so enolično označeni z identifikacijskim znakom, ki je številka dela zgradbe, dodeljena po kronološkem redu v okviru zgradbe. Za vrste zgradb in delov zgradb je bil v projektu izoblikovan začasni šifrant, ki ga je treba pred dokončnim oblikovanjem preveriti pri uporabnikih. Lega in oblika zgradbe sta določeni v državnem koordinatnem sistemu. Prikazani sta v zgradbnokatastrskih načrtih, ki so izdelani kot prosojnice k zemljiškokatastrskim načrtom. Lega in oblika dela zgradbe sta določeni v lokalnem koordinatnem sistemu v okviru zgradbe. Prikazani sta v načrtih delov zgradb, ki so izdelani v obliki prosojnic po tlorisih etaž za vsako zgradbo posebej. Spodnja slika shematično ponazarja prikaze zgradb in delov zgradb.



Slika: Prikazi zgradb in delov zgradb v katastru zgradb

ORGANIZACIJA KATASTRA ZGRADB

Evidenca katastra zgradb ima naslednje razvojne faze: Vzpostavitev je faza, v kateri se vzpostavljajo merila za funkcioniranje katastra zgradb. Nastavitev je naslednja faza, ki nastopi potem, ko so že izoblikovana merila za funkcioniranje katastra zgradb. V tej fazi se podatki o zgradbah in delih zgradb prvič vnašajo v kataster zgradb. V projektu sta bili opredeljeni: popolna nastavitev v primeru, ko se istočasno nastavijo podatki za vse dele zgradbe v zgradbi (npr. nova zgradba, ki je bila zgrajena za prodajo, pred odprodajo posameznih delov) in delna nastavitev v primeru, ko se nastavijo podatki za samo en ali pa za samo nekatere dele zgradbe v zgradbi. Predpogoj za takšno nastavitev je, da so predhodno vnešeni v kataster zgradb podatki za zgradbo kot celoto. Vodenje in vzdrževanje je zadnja faza, ki nastopi potem, ko je že izoblikovan sistem funkcioniranja katastra zgradb in so podatki že vnešeni vanj. V tem obdobju je treba zagotoviti dvoje: ohranjanje in izboljševanje sistema, ki omogoča funkcioniranje katastra zgradb ter ohranjanje in vzdrževanje podatkov o zgradbah in delih zgradb, ki jih vodi sistem katastra zgradb. Kataster zgradb je trenutno v fazi vzpostavitve. Sedaj predvideni sistem organizacije znotraj geodetske službe je prikazan na spodnji sliki.



Slika: Organizacija katastra zgradb

VPIS ZGRADB IN DELOV ZGRADB V ZEMLJIŠKO KNJIGO PO VZPOSTAVITVI KATASTRA ZGRADB

Po vzpostavitvi katastra zgradb bo geodetska služba določala lego in obliko zgradb in delov zgradb in jih opisala s podatki, ki jih zemljiška knjiga potrebuje. Vpis v zemljiško knjigo se bo lahko izvršil le na osnovi podatkov katastra zgradb. Po njegovi vzpostavitvi bo zemljiška knjiga namesto načrtov (projektov), ki jih sedaj sprejema za prikaz delov zgradbe sprejemala le sklep, ki bo vseboval vse podatke o zgradbi ali delu zgradbe in grafično prilogo, izdelano v formatu papirja A4 ali A3. Za zemljiško knjigo bo to pomenilo poenostavitev dela, za lastnika pa vsekakor ne. Postopek vpisa dela zgradbe v zemljiško knjigo bo po vzpostavitvi katastra zgradb za lastnika tekkel po naslednjem vrstnem redu:

- vložitev zahteve za vnos podatkov o zgradbi in delu zgradbe v kataster zgradb na geodetski upravi
- sodelovanje pri izmeri zgradbe in dela zgradbe na terenu in podpis ugotovitvenega zapisnika
- sprejem sklepa za dele zgradb z grafično prilogo in izkaza o povezavi zgradbe, parcele in naslova z grafično prilogo geodetske uprave
- priprava pogodbe ali pogodb na osnovi podatkov, navedenih v sklepu in v izkazu
- priprava zemljiškooknjižnega predloga na osnovi pogodbe
- predložitev zemljiškooknjižnega predloga in ostalih dokumentov, potrebnih za vpis v zemljiško knjigo
- vpis v zemljiško knjigo
- izdaja sklepa zemljiške knjige o vpisu zgradbe in dela zgradbe lastniku in geodetski upravi.

Postopek je opisan zelo splošno. V primeru vpisa stanovanja, kupljenega po postopku, ki ga določa stanovanjski zakon, bi bila dopuščena možnost, da bi vpis delov zgradbe v zemljiško knjigo v imenu lastnikov (obvezno pooblastilo lastnikov) izvedel upravnik večstanovanjske hiše. Postopek bi bilo možno za lastnika poenostaviti z dobro organizacijo geodetske službe in zemljiške knjige in njenega medsebojnega sodelovanja, z obveznostjo vpisa, ki bi povzročil vezane postopke v različnih upravnih službah ...

ZAKLJUČEK

Možnost praktične vzpostavitve opisanega modela katastra zgradb je bila preverjena na dveh testnih območjih, v Trebnjem in Celju. Testna vzpostavitev je obsegala vzpostavitev celotnega modela in poizkusni vpis v zemljiško knjigo. Za podporo vodenju opisnih podatkov katastra zgradb v testnem obdobju je bila izdelana minimalna računalniška podpora. Testna vzpostavitev je pokazala, da je s predhodnimi manjšimi korekcijami in dopolnitvami možno prenesti prej opisani model v realna okolja. Upoštevana mora biti predhodna odločitev zemljiške knjige, da bo vpisovala zgradbe in dele zgradb le na osnovi podatkov katastra zgradb.

Literatura:

Geodetski zavod Celje, Igea, 1992, Projekt za pripravo metodološko-tehnoloških rešitev vzpostavitve in vzdrževanja digitalne baze katastra zgradb, Republiška geodetska uprava, Ljubljana.

Geodetski zavod Celje, Igea, 1993, Nadaljevanje projekta metodološko-tehnoloških rešitev nastavitve in vzdrževanja digitalne baze katastra zgradb, Republiška geodetska uprava, Ljubljana.

I. Faza testne nastavitve projekta metodološko-tehnoloških rešitev vzpostavitve in vzdrževanja digitalne baze katastra zgradb, Republiška geodetska uprava, Ljubljana.

*Recenzija: Andrej Černe
mag. Samo Drobne*