

JAVNO DOBRO KOT LASTNIK V ZEMLJIŠKI KNJIGI – KDO JE ŽE TA LASTNIK?

PUBLIC GOOD AS A LAND REGISTRY LISTED OWNER – WHICH OWNER?

Marijana Vugrin

UDK: 347.235

IZVLEČEK

V prispevku so obravnavane pojavne oblike javnega dobra, ki jih danes lahko zasledimo kot lastnike, vpisane v zemljiško knjigo, in se kot prevzet podatke pojavljajo tudi v zemljiškem katastru. Oblikovan je bil vzorec 80 zemljiškooknjižnih vložkov, ki so bili preučeni glede na pojavno obliko naziva javno dobro v listu B zemljiške knjige in glede na pravne podlage za vključbo. Izvedena je bila tudi primerjava med podatki o lastniku v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Poleg tega je bil opravljen pregled uporabe termina javno dobro v zakonodaji, ki ureja področje zemljiške knjige od leta 1871 do danes. Rezultati preučevanja kažejo, da se kljub določilom Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1), ki uvaja pojem zaznambe javnega dobra in ne javnega dobra kot lastnika, ta še danes pojavlja kot oseba, vpisana v listu B zemljiške knjige.

KLJUČNE BESEDE

javno dobro, zemljiška knjiga, zemljiški kataster, list zemljiškooknjižnega vložka, lastnina

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.02

ABSTRACT

This research paper deals with the different forms of public good that are indicated as owners registered in the land registry; a copy of this information can also be found in the land cadastre. A sample of 80 land registry ledgers was assembled; these were examined in terms of the form of the title "Public good" in the B folio of the land registry and of the legal basis for the registration. A comparison of ownership data in the land registry and land cadastre has also been made. Use of the term "public good" in legislation governing the public registry system from 1871 until today has also been examined. The results indicate that The Land Registry Act provisions introduced the annotation of public good, but not public good as an owner; nevertheless, the results show that the latter is still listed as a person registered in the B folio of the land registry.

KEY WORDS

public good, land registry, land cadastre, B folio of the land registry ledger, ownership

1 UVOD

Lastnina je pravno primarna pravica do stvari in vseh koristi, ki jih daje (Humar et al., 1999, 163). Razmerje lastnika do stvari je v celoti pogojeno z lastninskim konceptom posamezne države in njenim političnim sistemom. Pravica do zasebne lastnine je v Ustavi Republike Slovenije podana kot ena izmed človekovih pravic. Torej lahko rečemo, da je to ena izmed najvišje uvrščenih pravic (Ustava Republike Slovenije, 1991, 33. člen). Glede na to bi lahko sklepali, da je lastninska pravica absolutna in je omejena samo z enako pravico druge osebe. To sklepanje lahko ovržemo

z nadaljnjim preučevanjem ustavnih določil, saj se že v naslednjem poglavju ustave pojavijo omejitve. Določeno je namreč, da mora biti pridobivanje in uživanje lastnine opredeljeno z zakonom, ki bo zagotavljal uresničevanje gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine. Čeprav smo lastniki zemljišča, ga torej ne smemo posedovati, uporabljati, uživati in z njim razpolagati po svoji volji, če obstaja zakon, ki nam to omejuje zaradi gospodarskih, socialnih ali ekoloških potreb drugih oseb.

Zakon, ki danes v Sloveniji opredeljuje pojem lastninske pravice in posledično pojem lastninske pravice na nepremičnini ter pojem nepremičnine, je Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002 in spremembe). To je temeljni zakon, ki ureja to področje v Republiki Sloveniji.

Lastninska pravica nad posamezno nepremičnino je razvidna iz zemljiške knjige, ki je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah. Če torej govorimo o lastninski pravici, govorimo o lastniku zemljišča, ki je vpisan v listu B zemljiške knjige. Vpis v zemljiško knjigo v Republiki Sloveniji zagotavlja tudi pravno varnost nosilcu vpisane pravice.

Koliko je lastnina absolutna in neomejena pravica, je razvidno predvsem v razmerju do javne koristi, ki omejuje zasebno lastnino (Hyman, 1993). Omejitev in lastninske pravice v javnem interesu pridejo najbolj do izraza pri javnem dobru (Juhart et al. 2004, 126). Ko govorimo o javnem dobru (večinoma o grajenem javnem dobru), to lahko obstaja, če so na njem objekti, ki zahtevajo tak režim zemljišč. Če bi na zemljišču stali objekti, ki služijo v javno korist ali bi zemljišče samo imelo take značilnosti, mora država ali lokalna skupnost pridobiti tako zemljišče v last in šele nato lahko zemljišče služi izvajanju javne koristi (Virant, 1995), šele nato zemljišče lahko pridobi status javnega dobra.

Na podlagi predstavljenih dejstev lahko ugotovimo, da imata država in lokalna skupnost v lasti zemljišča, s katerimi ne moreta prosto razpolagati. Sta torej vpisani kot lastnici v listu B zemljiške knjige in podana je zaznamba javnega dobra. Vendar pa stanje v zemljiški knjigi pogosto ni v skladu z zgoraj opisanim. Kot lastnik v listu B se pojavljajo različne pojavne oblike besede javno dobro in tako se nam pogosto zastavlja vprašanje: »Kdo je že ta lastnik?« Ker je javno dobro vpisano kot naziv lastnika, ga v nadaljevanju pišemo z veliko začetnico povsod, kjer je lastnik v listu B zemljiškooknjižnega vložka.

2 OBLIKOVANJE VZORCA ZA PREUČEVANJE IN UPORABLJENE METODE

2.1 Oblikovanje vzorca

Podatek o lastništvu parcele je podatek o imetniku lastninske pravice, ki se vodi v zemljiški knjigi kot izvorni podatek. Kljub določilu, da se osebam, ki podatke glavne knjige potrebujejo za vzdrževanje svojih informatiziranih evidenc, zemljiška knjiga posreduje te podatke v informatizirani obliki (Zakon o zemljiški knjigi, 2003, 198. člen), je dostop do tako oblikovanih podatkov omejen. Večinoma jih lahko pridobivamo samo prek rednih izpiskov iz informatizirane glavne knjige, zato smo pri oblikovanju vzorca v prvem koraku uporabili podatke zemljiškega katastra. V evidenci zemljiškega katastra se namreč vodijo podatki o lastniku kot prevzeti podatki zemljiške knjige (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 13. člen).

Ozemlje Slovenije je bilo med oblikovanjem vzorca razdeljeno na 5.272.257 parcel. Na podlagi pregleda podatkov o lastnikih smo ugotovili 195 različnih poimenovanj oseb, ki bi jih lahko opredelili kot lastnike parcel s statusom javno dobro. Nekatera poimenovanja so enaka, drugačna je samo matična številka, pod katero so vodena v zemljiškem katastru. Pojavljajo se tudi razlike zaradi ločil in okrajšav (npr. Javno dobro – ceste in pota, Javno dobro – ceste, pota). Najpogostejše oblike so Javno dobro, Javno dobro ceste in pota, Javno dobro z imenom občine ali kraja, kjer stoji parcela (npr. Javno dobro v lasti Občine Bled).

Pojavna oblika poimenovanja javnega dobra	število
Grajeno javno dobro	1
Javno dobro ceste in pota	42
Javno dobro ceste	6
Javno dobro pota	6
Javno dobro v lasti RS	10
Javno dobro	48
Javno dobro vode (vodovja)	19
Javno dobro banovinsko	1
Javno dobro DARS	1
Javno dobro nerodovitno	2
Javno dobro ceste in vode	2
Javno dobro (ime občine ali kraja)	33
Javno dobro vode RS	1
Javno dobro vode (ime občine)	1
Javno dobro železniška infrastruktura (železnica)	17
Naravno javno dobro RS	2
Družbena lastnina – javna last	1
Družbena lastnina – javno dobro	1
Javna posest	1
Skupaj	195

Preglednica 1: Pojavne oblike poimenovanja javnega dobra v zemljiškem katastru

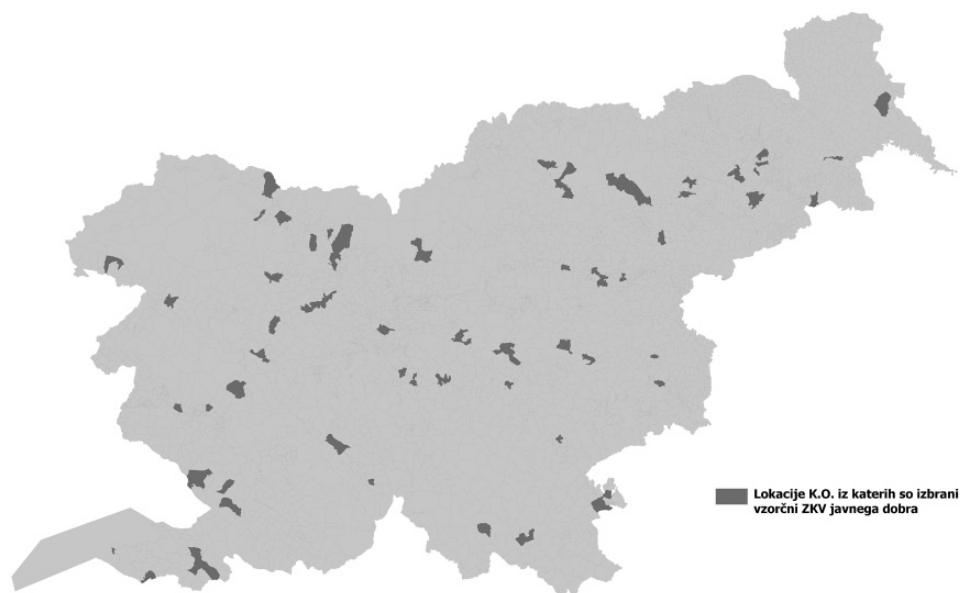
Teh 195 oseb je povezanih s 7590 zemljiškooknjižnimi vložki in se pojavljajo kot lastniki na 157.847 parcelah, kar znaša 3 % vseh parcel na ozemlju Slovenije. Za nadaljnjo obdelavo – ročni pregled posameznega zemljiškooknjižnega vložka, smo izbrali sto zemljiškooknjižnih vložkov. Izбира zemljiškooknjižnih vložkov je temeljila na naslednjih pogojih:

- lokacijska pokritost ozemlja Slovenije,
- enakovredna zastopanost posameznih pojavnih oblik poimenovanj javnega dobra in
- enakovredna zastopanost urbanih in ruralnih območij.

Vzorec smo morali zmanjšati, ker je bilo dvajset zemljiškooknjižnih vložkov neuporabnih za nadaljnjo obravnavo. Razlogi za izločitev so bili:

- zemljiškooknjižni vložek ni vseboval več parcel,
- zemljiškooknjižni vložek je bil neuskladen z ročno zemljiško knjigo in
- zemljiškooknjižni vložek še ni bil prenesen v elektronsko zemljiško knjigo.

Vzorec, ki je bil podlaga za nadaljnje preučevanje, je sestavljalo osemdeset zemljiškoknjižnih vložkov, ki so imeli v zemljiškem katastru kot lastnika zavedeno eno izmed pojavnih oblik poimenovanj javnega dobra.



Slika 1: Razporeditev katastrskih občin, v katerih so zemljiškoknjižni vložki iz preučevanega vzorca.

2.2 Uporabljene metode

Za preučevanje vzorca smo uporabili metodo preučevanih primerov, pri čemer smo vsebino vsakega zemljiškoknjižnega vložka preučili glede na vsebino, podano v zemljiškoknjižnem vložku, in podatke, ki se vežejo na parcele v zemljiškoknjižnem vložku prek drugih prostorskih evidenc in stanja v naravi.

Vsebina, ki smo jo preučevali in je že podana kot vsebina zemljiškoknjižnega vložka, se je nanašala na:

- identifikator parcele in število parcel znotraj zemljiškoknjižnega vložka,
- naziv lastnika v listu B zemljiške knjige,
- pravno podlago vknjižbe lastnika v listu B zemljiške knjige,
- morebitne spremembe lastninske pravice v preteklosti in
- pravne podlage za te spremene lastninske pravice v preteklosti.

Preučevani podatki, ki se vežejo na parcele v zemljiškoknjižnem vložku prek drugih prostorskih evidenc in stanja v naravi, se nanašajo na:

- prevzetega lastnika v zemljiškem katastru in odstopanja od podatkov v zemljiški knjigi,

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Banovinsko javno dobro potok Rogoznica)	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Banovinsko javno dobro potok Rogoznica)

št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Dnev. števil.1806/35. Po naznanilnem listu in situacijskem načrtu z dne 25. marca 1935 se v smislu paragrafa 15 - 20 in 34 na predlog Državnega pravobranilstva v Ljubljani z dne 4. junija 1935 št. II 778/35-3 se vknjiži lastninska pravica.

Slika 2: Primer lista B zemljiškoknjižnega vložka (Vir: Elektronska zemljiška knjiga)

- vrsto rabe posamezne parcele v zemljiškem katastru,
- upravljavca državnega premoženja za posamezno parcelo, ki je podan v zemljiškem katastru, in njegov status,
- potek gospodarske javne infrastrukture po obravnavanih parcelah (vrsta gospodarske javne infrastrukture) in
- dejansko stanje v naravi, določeno prek podatkov digitalnega ortofota.

Zgodovinsko metodo smo uporabili za preučevanje pravnih podlag na področju zemljiškoknjižnega prava. Pravne podlage, ki so bile predmet preučevanja, so bili zakoni, ki so od leta 1871 do danes urejali vpise v zemljiško knjigo. To so:

- Obči zemljiškoknjižni zakon,
- Zakon o zemljiškoknjižni oddružitvi zemljišč za namene javnih cest ali poti, nadalje za namene kake javne koristi pričete naprave ali odvrčanje kake vode,
- Zakon o zemljiških knjigah,
- Zakon o notranji ureditvi, osnavljanju in popravljanju zemljiških knjig,
- Zakon o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini,
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK) in
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1).

Vsebina preučevanja zgoraj naštetih zakonov je bila vknjižba lastninske pravice in posledično pojavnost javnega dobra v zemljiški knjigi kot lastnika ali zaznambe posebnega stanja lastnine in pravila za njegovo vknjižbo.

Na podlagi rezultatov, pridobljenih z metodo preučevanja posameznih vsebin zemljiškoknjižnih



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m ²)	Številka ZKVL	Urejena parcela	Grafični prikaz	
401 BRSTJE	838/3	840	293	NE		

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

Katastrska občina 401 Številka parcele 838/3

Podrobni podatki o parceli

VRSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI RAZRED	POVRŠINA (M ²)	ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNEM DELU (PARCELI)
GOZD	3	840	-

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M ²)
Gozdna zemljišče	840

NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M ²)
Gozdna zemljišča	840

BONITETA	POVRŠINA (M ²)
32	840

NAČIN SPRAVILA LESA	RAZDALJA (M)
5 traktorjem	150

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
JAVNO DOBRO BANOVINSKO	(POTOK ROGOZNICA)	-	1/1	Lastnik
Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije	LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 58	5729963		Začasni upravljavec

Slika 3: Primer podatkov iz zemljiškega katastra in registra nepremičnin (Vir: javni vpogled v nepremičnine prek portala Prostor Geodetske uprave RS)

vložkov in z zgodovinsko metodo preučevanja za pravne podlage na področju zemljiškoknjižnega prava, smo z induktivno metodo oblikovali splošna pravila pojavljanja javnega dobra kot lastnika v listu B zemljiške knjige.

3 REZULTATI IN RAZPRAVE

3.1 Rezultati preučevanja posameznih primerov

Pri preučevanju se je najprej pokazalo odstopanje med podatkom o lastniku, podanem v listu B posameznega zemljiškoknjižnega vložka, in med podatkom o lastniku iz zemljiškega katastra, kjer naj bi bil prevzet podatek iz zemljiške knjige. Ugotovljeno je bilo, da se po nazivu identičen lastnik pojavlja v 33 primerih, kar je dobrih 41 % preučevanega vzorca, v 21 (26 % proučevanega vzorca) primerih je odstopanje v nazivu majhno, pri 11 osebah (13 % proučevanega vzorca) so odstopanja veliko večja.

IME KO	ŠT. ZKV	LASTNIK PO ZEMLJIŠKEM KATASTRU	LASTNIK PO ZEMLJIŠKI KNJIGI
BRSTJE	293	JAVNO DOBRO BANOVINSKO	BANOVINSKO JAVNO DOBRO (POTOK ROGOZNICA)
PETROVČE	1109	JAVNA ŽELEZNIŠKA INFRASTRUKTURA	JAVNO DOBRO – JAVNA ŽELEZNIŠKA INFRASTRUKTURA
MALI VRH	601	JAVNO DOBRO – DRUŽBA ZA AVTOC.	JAVNO DOBRO – DRUŽBA ZA AVTOCESTE
POTOKI	128	JAVNO DOBRO – JAVNA ŽELEZNIŠKA INFRASTRUKTURA	JAVNO DOBRO – JAVNA ŽELEZNIŠKA INFRASTRUKTURA
KOKRICA	1697	JAVNO DOBRO V LASTI MOK	JAVNO DOBRO V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ
KRANJ	2243	JAVNO DOBRO	JAVNO DOBRO V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ
CERKNICA	2842	GRAJENO JAVNO DOBRO OBČ. CERKN.	JAVNO DOBRO V LASTI OBČINE CERKNICA
HRAŠE	405	JAVNO DOBRO – V LASTI OBČINE RADOVLJICA	JAVNO DOBRO V LASTI OBČINE RADOVLJICA
SELO	745	JAVNO DOBRO R SLOVENIJA	JAVNO DOBRO V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE
KOBARID	690	JAVNO DOBRO REPUB. SLOVENIJE	JAVNO DOBRO V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE
AJDOVŠČINA	604	JAVNO DOBRO VODE	JAVNO DOBRO VODE
ROJE	121	JAVNO DOBRO – VODOVJE	JAVNO DOBRO – VODOVJE
VRSNIK I	254	JAVNO DOBRO NERODOVITNO	JAVNO DOBRO ZA K.O. VRSNIK I
METLIKA	1539	JAVNO DOBRO	DRUŽBENA LASTNINA – NEPREMIČNINE V SPLOŠNI RABI
DOBROVNIK	2673	JAVNO DOBRO – POTA	DRUŽBENA LASTNINA V SPLOŠNI RABI
ZADLOG	248	JAVNO DOBRO NERODOVITNO	DRUŽBENA LASTNINA V SPLOŠNI RABI
VIŠEVEK	356	JAVNA POSEST	JAVNA POSEST
KOMPOLE	817	JAVNO DOBRO V LASTI RS	JAVNO DOBRO
PODGRAD	188	JAVNO DOBRO HRPELJE – KOZINA	JAVNO DOBRO

Preglednica 2: Poimenovanje v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi

Kot minimalna odstopanja so bila obravnavana poimenovanja oseb, ki se razlikujejo po vrstnem redu besed v pojavni obliki naziva javno dobro. V zemljiškem katastru je zavedeno Javno dobro v lasti RS, v zemljiški knjigi pa Republika Slovenija - javno dobro ali Javno dobro - ceste in pota se pojavlja v zemljiškem katastru, v zemljiški knjigi pa je lastnik preučevanega zemljiškooknjižnega vložka kar Javno dobro.

Bistvena odstopanja se pojavijo, ko je v eni od navedenih evidenc oseba deklarirana kot izpeljanka javnega dobra na državni ravni, medtem ko pri drugi ne zasledimo, za katero raven gre; podobno velja za lokalno raven. Tako imamo v zemljiškem katastru kot prevzet podatek o lastniku Javno dobro – Rep. Slovenije, v zemljiški knjigi pa samo javno dobro, v drugem primeru je lastnik po zemljiškem katastru Javno dobro občine Slov. Gradec, po zemljiški knjigi pa zopet samo Javno dobro.

V 18 % proučevanega vzorca (v 15 primerih) je v zemljiški knjigi zavedena družbena lastnina v obliki splošnega ljudskega premoženja ali družbene lastnine v splošni rabi, medtem ko je v zemljiškem katastru kot lastnik parcele zavedena ena od pojavnih oblik javnega dobra.

Razlike v poimenovanju nastopajo predvsem zaradi daljše tradicije vodenja podatkov zemljiškega katastra v digitalni obliki. V posamezni, takrat še občinski geodetski upravi je bila oblikovana oseba, ki naj bi predstavljala javno lastnino, in zemljiškoknjižne vložke so ne glede na pojavno obliko naziva javnega dobra v zemljiški knjigi pripisovali že obstoječi osebi, ki je predstavljala javno lastnino. Podobno so po letu 1992 obravnavali družbeno lastnino v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje.

Preučevani zemljiškoknjižni vložki vsebujejo 1582 parcel. Polovica vložkov vsebuje eno do tri parcele, pet vložkov pa več kot sto parcel.

Znotraj posameznega vložka pri preučevanih primerih se večinoma pojavljajo enake vrste rabe, in sicer:

- pot,
- cesta,
- železnica,
- vodotok in
- neplodno.

Izjeme smo zasledili v 15 zemljiškoknjižnih vložkih, kjer so poleg cest in poti njive, travniki in gozdovi. V enem zemljiškoknjižnem vložku je parcela z vrsto rabe pokopališče in parkirišče.

Po parcelah, ki imajo vrsto rabe cesta in pot, v 75 % potekajo kategorizirane državne, lokalne in gozdne ceste.

Pravne podlage za vknjižbo lastnika v list B zemljiške knjige se precej razlikujejo. Kot pravne podlage nastopajo zakoni in uredbe ali tudi posamični pravni akti, kot so odločbe, sklepi, naznanilni listi in izjave. Zakonski akti, ki se pojavljajo kot pravne podlage, so:

- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK in ZZK-1),
- Zakon o železniškem prometu,
- Zakon o stavbnih zemljiščih,
- Zakon o javnih cestah,
- Uredba o kategorizaciji javnih cest in
- Zakona o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini.

Kadar je kot pravna podlaga naveden Zakona o zemljiški knjigi (ZZK in ZZK-1), to pomeni, da je bila parcela pred vknjižbo v informatizirano zemljiško knjigo vodena kot javno dobro v ročno vodeni zemljiški knjigi. Prenos v informatizirano zemljiško knjigo poteka po uradni dolžnosti (Zakon o zemljiški knjigi, 1995, 141. člen) in je pri tej parceli treba podati zaznambo, da gre za javno dobro (Zakon o zemljiški knjigi, 2003, 247. člen). Postavlja se vprašanje, kje je mesto vpisa zaznambe. Ker ima javno dobro vedno lastnika, bi se v list B moral vpisati lastnik parcele s »statusom« javno dobro (Tratnik, Vrenčur, 2009, str.105), kar pa večinoma ne drži. Pri preučevanju posameznih primerov znotraj vzorca je bila vknjižba na zgoraj opisan način izvedena v trinajstih zemljiškoknjžnih vložkih in niti v enem primeru nimamo v listu B podanega pravega lastnika, ampak kot lastnik nastopa Javna posest in Javno dobro. Le v enem primeru je v listu B kot lastnik naveden Javno dobro v lasti Mestne občine Kranj. V treh primerih je zaznaba javnega dobra podana v listu B, vendar kljub temu ni zavedena kot lastnica občina ali republika.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Javno dobro	V	(naslov ni podan)	1/1	
1/1	JAVNO DOBRO	V	9950290238880 KRANJ 0, 4000 Kranj	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro				
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	2539/2004	07.04.2004	zaznamba	Na podlagi 141. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. l. RS št. 33/95) in 4. odstavka 247. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. l. RS št. 58/2003) se zaznamuje JAVNO DOBRO.

Ime lastnika: JAVNO DOBRO				
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1			uskaditev	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	2539/2004	07.04.2004	zaznamba	Na podlagi 141. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. l. RS št. 33/95) in 4. odstavka 247. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. l. RS št. 58/2003) se zaznamuje JAVNO DOBRO.

Slika 4: Primer vknjižbe javnega dobra po ZZK in ZZK-1 (Vir: Elektronska zemljiška knjiga)

Odgovor na zastavljeno vprašanje o mestu vpisa zaznambe podaja Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra. Po določilih te uredbe se v listu B lahko zaznamujejo tudi dejstva, ki se nanašajo na lastnikovo razpolaganje z nepremičninami, kamor lahko uvrščamo zaznambo javnega dobra ali pa bi bil mogoč vpis zaznambe v listu C.

Če je bil vpis izveden na podlagi Zakona o zemljiški knjigi (ZZK), že sam zakon določa, da se nepremičnine, ki predstavljajo javno dobro v ročno vodeni zemljiški knjigi, v informatizirano zemljiško vknjižijo po uradni dolžnosti kot javno dobro.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	JAVNO DOBRO	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: JAVNO DOBRO					
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa	
1	uskladitev		vknižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.	
2	uskladitev		vknižba	Vloženo 26.06.2003, Dn.št. 3332/2003	
				Na podlagi 141. čl. Zakona o zemljiški knjigi Ur.l. RS št. 33/95 se vknjiži lastninska pravica.	

Slika 5: Primer vknjižbe javnega dobra po ZZK (Vir: Elektronska zemljiška knjiga)

Vknjižba Javnega dobra – javne železniške infrastrukture je v zemljiški knjigi izvedena na podlagi pravne podlage, in sicer Zakona o železniškem prometu. Ta določa, da je javna železniška infrastruktura grajeno javno dobro v lasti države, vendar pri preučevanju posameznih primerov znotraj vzorca Republika Slovenija ne nastopa kot lastnik v listu B. Tudi pri pridobitvi s pravnim poslom po uveljavitvi Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1), torej po letu 2003, Republika Slovenija ni vknjižena kot lastnik.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Javno dobro - javna železniška infrastruktura	V	(naslov ni podan)	1/1	
1/1	Rojac Ida roj.-Svetina	V 5.3.1957	Gažon 30 a, 6274 Šmarje	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro - javna železniška infrastruktura					
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa	
1	1651/2008	19.05.2008	vknižba	Na podlagi kupoprodajne pogodbe za dosego javne koristi z dne 20.09.2006, št. Ov. 1341/07 se vknjiži Javno dobro - javna železniška infrastruktura.	

Slika 6: Primer vknjižbe Javnega dobra – javne železniške infrastrukture (Vir: Elektronska zemljiška knjiga)

Zakon o stavbnih zemljiščih nastopa kot pravna podlaga pri vknjižbah javnega dobra za zemljišča pod objekti gospodarske javne infrastrukture, ki so bili že zgrajeni pred uveljavitvijo tega zakona. Kadar nastopa ta pravna podlaga, imamo kot lastnika v listu B zavedeno Javno dobro.

Zakon o javnih cestah in Uredba o kategorizaciji javnih cest sta pravni podlagi za vpis javnega dobra na zemljiščih, po katerih potekajo kategorizirane ceste. V listu B sta zavedena lastnik Javno dobro in Javno dobro v lasti Republike Slovenije, medenem ko je prevzet podatek o lastniku v zemljiškem katastru Javno dobro – ceste in pota, Javno dobro v lasti občine (npr. Javno dobro v lasti Mestne občine Kranj) in Javno dobro v lasti Republike Slovenije.

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Javno dobro v lasti Mestne občine Kranj	V	(naslov ni podan)	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Javno dobro v lasti Mestne občine Kranj				
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	VI. 19.10.2001, Dn. št. 4323 Na podlagi 85. člena Zakona o javnih cestah, Ur.l. RS št. 29/97, 7. člena Odloka o občinskih cestah in kolesarskih poti v Mestni občini Kranj, Ur.l. RS št. 20/2001 in potrdila o kategorizaciji občinske ceste, št. 1697/2001-46/07 z dne 28.9.2001 se vknjiži Javno dobro v lasti Mestne občine Kranj.

Slika 7: Primer vknjižbe Javnega dobra v skladu z Zakonom o javnih cestah (Vir: Elektronska zemljiška knjiga)

Zakon o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini je pravna podlaga pri nepremičninah, ki so v splošni rabi. V okviru obravnavanega vzorca nastopa ta zakon kot pravna podlaga pri vknjižbi parcel v tri zemljiškooknjižne vložke.

3.2 Rezultati preučevanja pravnih podlag

Obči zemljiškooknjižni zakon opredeljuje vpis zemljiškooknjižnih teles in sprememb na njih ter vpis stvarnih pravic za zemljiškooknjižna telesa. Če gre za zemljišča, ki se uporabljajo za železniško infrastrukturo, izkoriščanje naravnih bogastev, ali za zemljišča, ki pripadajo veleposestvom, so predmet obravnave posebnih zakonov in se vpisujejo v posebne knjige. Tako v obdobju, ko velja Obči zemljiškooknjižni zakon, obstajajo tako imenovane železniške, rudarske in deželne knjige. V zemljiško knjigo se ne vpisujejo tudi ceste, potoki in reke ter kanali, ki so javna imovina ali javno dobro. Ta zemljišča se vpisujejo na posebne sezname (Volčič, 1908).

V zakonodaji Avsto-Ogrske se termin javno dobro pojavlja v Zakonu o zemljiškooknjižni oddružitvi zemljišč za namene javnih cest ali poti, nadalje za namene kake javne koristi pričete naprave

ali odvracanje kake vode. Zakon določa, da se zemljišča, ki so namenjena cestam, potem in vodotokom, odmerijo in evidentirajo v posebnih načrtih, ki so podlaga za vpis odmerjenih delov, ki pripadajo cestam, potem in vodotokom, v posebne sezname. Preostanek zemljišč ostane vknjižen v zemljiški knjigi (Volčič, 1908).

Leta 1930 je bil v Kraljevini Jugoslaviji sprejet Zakon o zemljiških knjigah, v katerem so prevzeli večino določil Občega zemljiškoknjžnega zakona in seveda uvedli tudi nekaj novosti. Zakon vpeljuje pojem Javnega dobra v zemljiško knjigo. Da je zemljišče javno dobro, »se počti to svojstvo v lastninskem listu na prvem mestu« (Zakon o zemljiških knjigah, 1930, 10. člen). Tako postane javno dobro oseba, zabeležena v lastninskem listu, Javno dobro torej postane lastnik. Zakon o notranji ureditvi, osnavljanju in popraviljanju zemljiških knjig, ki je bil izdan istega leta, je postavil pravne temelje za vnos zemljišč s seznamov v zemljiško knjigo.

Po drugi svetovni vojni je vse do leta 1996 za vknjižbo zasebne lastnine veljal Zakon o zemljiških knjigah iz leta 1930. Vpise družbene lastnine pa je urejal Zakon o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini, ki ni obravnaval vpisa javnega dobra, ampak je opredeljeval samo vpis nepremičnin, ki so v splošni rabi.

Z Zakonom o zemljiški knjigi (ZZK) se ponovno uvede termin javno dobro kot »lastnik« v zemljiški knjigi. Določila tega zakona, ki ponovno uvaja termin javno dobro, pa veljajo pod posebnimi pogoji še po uveljavitvi novega zakona o zemljiški knjigi. Zato še vedno dogaja, da se pojavne oblike besede javno dobro vpisujejo kot lastnik v listu B, čeprav novi zakon izrecno določa, da se samo »zaznamuje, da gre za javno dobro« (Zakon o zemljiški knjigi, 2003, 247. člen).

3.3 Splošna pravila pojavljanja javnega dobra kot lastnika v listu B zemljiške knjige

Pojavne oblike besede javno dobro kot naziv lastnika v listu B zemljiške knjige lahko razdelimo v:

- skupino pojavnih oblik besede javno dobro, na podlagi katere je mogoče ugotoviti, kdo je pravi lastnik (država, lokalna skupnost), in
- skupino pojavnih oblik besede javno dobro, na podlagi katere ni mogoče ugotoviti, kdo je pravi lastnik.

V prvo skupino tako uvrščamo nazive Republika Slovenija – javno dobro, Naravno vodno javno dobro v lasti Republike Slovenije, Javno dobro – javna železniška infrastruktura, Javno dobro v lasti občine »ime občine« (npr. Radovljica) in Javno dobro – Družba za avtoceste. V drugo skupino pa Javno dobro, Javna posest, Javno dobro ceste in pota, Javno dobro vode, torej vse nazive, ki lahko predstavljajo državno ali občinsko javno dobro.

Če hočemo z veliko verjetnostjo trditi, da so obravnavane parcele v lasti države ali občine, je vedno treba preveriti:

- pravno podlago za vknjižbo, podano v zemljiškoknjžnem izpisku,
- vrsto objekta, ki določa, da ima zemljišče status javnega dobra, in
- listino iz zbirke listin, ki je bila podlaga za vknjižbo javnega dobra v preteklosti.

Seveda pa obstajajo primeri, ko kljub pregledu vse razpoložljive dokumentacije ne vemo, kdo

je pravzaprav lastnik zemljišča, kdo je ta Javno dobro.

Radi bi opozorili na naslednje: če hočejo lastniki, država in občine zaščititi svojo lastnino, ki ima status javnega dobra, je treba zadeve v zemljiški knjigi urediti tako, da bo pravi lastnik razviden iz vpisa v listu B in bo iz zaznambe javnega dobra jasno razvidno – če gre za državno javno dobro –, kdo lahko razpolaga s to nepremičnino.

4 SKLEP

Preučevanje je bilo zaradi časovne in finančne omejenosti na eni strani in pridobivanja podatkov iz zemljiške knjige samo v obliki elektronskih zemljiških izpiskov omejeno na majhen vzorec. To je samo en odstotek pojavnih primerov javnega dobra po podatkih zemljiškega katastra, tako po številu zemljiškknjižnih vložkov kot po številu parcel. Za bolj reprezentativno analizo bi potrebovali večji vzorec in dostop do izvornih listin iz zbirke listin zemljiške knjige.

Kljub temu predvidevamo, da glede na stanje podatkov v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru, ki ga spremljam pri vsakdanjem delu z nepremičninami, rezultati preučevanja ne bi bistveno odstopali od opisanih v članku. Mogoče bomo imeli po vzpostavitvi nove informacijske podpore zemljiški knjigi po letu 2011 možnost izvesti podobno raziskavo na bolj reprezentativnem vzorcu in bodo rezultati te raziskave lahko podlaga za oblikovanje hipoteze.

Med nastajanjem tega članka je bil v postopku medresorskega usklajevanja predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o zemljiški knjigi, v katerem je predlagana ukinitve vseh zaznamb, ki naj bi se kot »pravna« dejstva vodile v Prostorskem informacijskem sistemu, definiranem v skladu z Zakon o prostorskem načrtovanju. S črtanjem 111. člena in črtanjem zaznambe javnega dobra iz 247. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1) predlog zakona pojem javnega dobra izenačuje z drugimi pravnimi dejstvi na področju prostora in ukinja javno dobro kot »pojem« v zemljiški knjigi.

Z ukinitvijo zaznambe javno dobro pa ne ukinjamo osebe, ki je vpisana v listu B zemljiške knjige, tudi če se imenuje Javno dobro. Predlog zakona tudi ne opredeljuje, kako ravnati s temi osebami. Zato lahko glede na rezultate raziskave in število parcel, katerih lastnik je Javno dobro, z gotovostjo trdim, se bomo pri vsakdanjem urejanju nepremičnin še dolga let srečevali s to »osebo« in se vsakič znova spraševali: Kdo je že ta lastnik?

Literatura in viri:

Elektronska zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal> (1. 4. 2010).

Finžgar, A. (1972). Stvarno pravo – lastnina. Ljubljana, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani: 305 str.

Humar, M., et al. (1999). Pravni terminološki slovar. Ljubljana, Založba ZRC SAZU: 163.

Hyman, D. N. (1993). Public Finance – A Contemporary Application of Theorx to Policy. Orlando, The Dryden Press: 644 str.

Juhart, M., et al. (2004). Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana, GV Založba: 1077 str.

Portal prostor – Zemljiški kataster. <http://prostor.gov.si/vstop/index.php?id=105> (1. 4. 2010).

Portal prostor – Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. <http://prostor.gov.si/vstop/index.php?id240> (27. 6. 2009) (1. 4. 2010).

