

# Lastništvo v zemljiškokatastrskem in zemljiškoknjžnem operatu

## Izvlček

*V članku so navedene nekatere nedorečenosti v predpisih in v načinu dela, ki povzročajo neskladnost lastništva v zemljiškoknjžnem in zemljiškokatastrskem operatu. Zaradi neskladnosti je delo geodetske službe na prvi stopnji in pooblaščenih geodetskih izvajalcev ovirano. Novi Zakon o evidenci nepremičnin in prilagojeni Zakon o zemljiški knjigi bosta temelja za ureditev razmer.*

**Ključne besede:** lastništvo, nepremičnine, zemljiška knjiga, zemljiški kataster

## Abstract

*The article presents certain unclear points in the regulations and work method which cause ownership conflicts in the land register and land cadastre records. Conflicts have made the work of the geodetic service and authorized contractors difficult. The new law on real estate and the amended Law on the Land Register will serve as the basis for settling such claims.*

**Keywords:** land cadastre, land register, real estate, ownership

## UVOD

Najpomembnejša naloga izpostav Geodetske uprave Republike Slovenije (izpostava GU) je vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra. Opredeljujeta jo Zakon o geodetski službi in Zakon o zemljiškem katastru. Pooblaščen delavci Izpostave GU vodijo upravne postopke, povezane z zemljiškim katastrom, odločajo in rešujejo pritožbe na prvi stopnji. V zadnjem obdobju vodijo postopke od popolnih vlog do odločanja zunanji izvajalci s popolnim pooblastilom (izvajalci). V zemljiškem katastru evidentiramo le lastnike zemljišč, v zemljiški knjigi pa so vpisani lastniki nepremičnin. Pogosto ni jasno, kdo je stranka v postopkih vzdrževanja zemljiškega katastra. Zelo pomembno je, da pri mejnem ugotovitvenem postopku sodelujejo in podpišejo ugotoviteljni zapisnik vse stranke v postopku – prizadeti lastniki. Odločbe o ugotovljenih spremembah katastrskih podatkov morajo biti pravnomočne in izvedljive v zemljiškokatastrskem in zemljiškoknjžnem operatu.

## ZEMLJIŠKOKNJŽNI VPISI

Podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah vodi zemljiška knjiga. Nepremičnine v glavni knjigi so zemljišča, stavbe in deli stavb ter drugi z zakonom določeni objekti. Nepremičnine so vpisane v evidenčnem listu A zemljiškoknjžnega vložka. Lastninska pravica se vpisuje v evidenčnem listu B. V evidenčnih listih B ali C je vpisan imetnik

pravice uporabe družbene lastnine. To pravico omenja Zakon o zemljiški knjigi le v prehodnih določbah v povezavi s procesom preoblikovanja družbene lastnine. Vpisi v evidenčne liste zemljiškoknjžnih vložkov so v različnih jezikih, vpisani so z različnimi pisavami, uporabljena so bila različna navodila in listine. Zemljiška knjiga, ki jo vodi Okrajno sodišče v Ljubljani, izdaja in overja kot izpiske iz glavne knjige fotokopije evidenčnih listov zemljiškoknjžnih vložkov. Na fotokopiji z rdečo označijo dejstva, ki ne veljajo več. Stari in prometni zemljiškoknjžni vložki so izredno težko berljivi.

#### **Vpisi v evidenčni list A zemljiškoknjžnega vložka**

Nepremičnine, spremembe podatkov o nepremičninah in odpisi ter pripisi nepremičnin z enako lastninsko pravico so vpisani v oddelek A1 evidenčnega lista A zemljiškoknjžnega vložka. Podatki o nepremičnini se vpišejo na podlagi listine izpostave GU. Nepremičnina je določena s parcelno številko, površino in vrsto rabe. To pomeni, da zemljiška knjiga uporablja parcelno številko, ki je v zemljiškem katastru identifikator zemljišča, ne samo za identifikator zemljišč, temveč še za identifikator stavb, delov stavb in drugih objektov. V oddelku A2 so vpisane spremembe, zaznamovana dejstva in poočitene pravice v zvezi z nepremičninami iz oddelka A1.

#### **Vpisi v evidenčni list B zemljiškoknjžnega vložka**

V evidenčnem listu B so vpisani lastniki nepremičnin, ki so navedene v evidenčnem listu A. Pri solastnikih je vpisan idealni delež lastnine. Zaznamujejo se dejstva, ki vplivajo na razpolaganje določenega lastnika z nepremičnino. Poočitena dejstva omejujejo razpolaganje vsakokratnih lastnikov.

#### **Vpisi v evidenčni list C zemljiškoknjžnega vložka**

V ta list se vpisujejo zastavna pravica, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, zakupna pravica, predkupna in odkupna pravica, prepoved odsvojitve in obremenitve in druge z zakonom določene pravice. Ker se lahko ti vpisi nanašajo na posamezno nepremičnino, so za postopke vzdrževanja zemljiškega katastra zelo pomembni.

### **ZEMLJIŠKOKATASTRSKI VPISI**

Vse spremembe parcel, ki nastanejo s postopki vzdrževanja zemljiškega katastra, imenujemo jih tehnične spremembe, vnesemo v opisno bazo na podlagi pravnomočnih ali izvedljivih odločb. 5. člen Zakona o zemljiškem katastru nalaga geodetski službi, da evidentira nosilce stvarnih pravic na zemljiščih – lastnike in imetnike pravice uporabe na osnovi zemljiškoknjžnega stanja ali sklepov sodišča (pravne spremembe). Vrst sklepov sodišča zakon ne določa. Osnovna enota za evidentiranje lastnika je parcela s svojo parcelno številko, površino, vrsto rabe in katastrskim razredom.

### **PRIMERJAVA OPERATOV**

Izvajalci preverjajo vpise v zemljiškoknjžni vložek, kjer so vpisane parcele v postopku, pred terenskim delom postopka in pred izdelavo osnutka odločbe.

Posebej pozorni so na vpise v oddelku A1 in vpise v evidenčnem listu B.

Neskladnost parcelnih števil in površin parcel nastane zaradi neizvedenih listin izpostave GU ali zaradi napačnih vpisov na podlagi javne listine izpostave GU. Ugotovil sem, da je usklajevanje stanja v oddelku A1 z zemljiškokatastrskim stanjem nedokončano. Še pred nekaj leti je izpostava GU takšne probleme reševala z zamenjavo vrstnega reda odločb, z razveljavljanjem vmesnih načrtov in vpisom zemljiškoknjižnega stanja kot stanja pred spremembo v aktualni odločbi. Reševanju so se izogibali s kopičenjem pravnomočnih neizvedljivih odločb, ki pa so zelo uporabne za promet z zemljišči ali izdajo dovoljenj, še posebej takrat, ko so vnešene v opisno bazo zemljiškega katastra.

### 1. zgled

V katastrski občini Vič so geodetski strokovnjaki izvedli parcelacijo. V ugotovitvenem zapisniku so poudarili, da je meja med parcelo v postopku in sosednjo parcelo na osnovi mirnega uživanja južneje, in ne tam, kjer je vrisana v katastrskem načrtu. Na osnovi upravnega akta so investitorji kupili parcele. Ker javna listina ni bila izvedena v zemljiški knjigi, so kupci po nasvetu pravnikov postali solastniki osnovne parcele. Vsi solastniki so na svojem zamejničenem delu zemljišča z gradbenimi dovoljenji zgradili stanovanjske stavbe. Petnajst let po parcelaciji so zahtevali objektne spremembe. Geodetski strokovnjaki so izmerili objekte. Pred izdajo odločbe in vrisom v katastrski načrt so preverili zemljiškoknjižno stanje in ugotovili, da je tam še vedno osnovna parcela in so naročniki njeni solastniki. Da bi bila odločba izvedljiva, so načrt parcelacije razveljavili in objekte evidentirali na osnovni parceli. Na žalost je med njimi objekt, ki je postavljen na območju med parcelno mejo v načrtu in mejo, ki so jo po uživanju ugotovili ob parcelaciji. Ta objekt je dobil parcelno številko, ki izhaja iz parcelne številke južne parcele. Sedaj posestnik tega objekta in zemljišča že nekaj let poskuša urediti zadevo. Ugotovil je namreč, da ni lastnik zemljišča pod stanovanjsko stavbo in ostalega zemljišča, ki ga je kupil pred več kot dvajsetimi leti.

### 2. zgled

Oče je zahteval spremembo v vrsti rabe na svojih parcelah. Strokovnjaki so postopek izvedli in izdali upravni akt, ki ni bil izveden v zemljiški knjigi. Pri postopku so varčevali s parcelnimi številkami in so eno prestavili. Parcelna številka zemljišča pod stanovanjsko stavbo je postala številka zemljišča pod delčkom gospodarskega poslopja. Po smrti očeta sta sinova sklenila dedni dogovor na osnovi javne listine GU in kopije katastrskega načrta. Po petnajstih letih je izpostava GU ugotovila, da je zaradi dedovanja spremenjeno lastništvo parcel in izdala nadomestne odločbe. Odločbe so v zemljiški knjigi izvedli. Brata sta šele na osnovi hipotek ugotovila, da sta lastnika drugih zemljišč, kot so navedena v dednem dogovoru.

Rešitev problemov z neskladnimi površinami je le v dopolnitvi postopkov s temeljitimi zaslišanji strank in v izdaji izvedljivih odločb.

Probleme z napačno površino v A1 so reševali z naznanilnimi listi. V njih so kot stanje pred spremembo uporabili zemljiškoknjižno stanje, pravilno zemljiškokatastrsko stanje so vpisali kot stanje po spremembi. Še danes se srečujemo s prepričanjem, da „ima zemljiška knjiga vedno prav“. V evidenčnem listu B včasih v zadnjem vpisu piše, da je zemljišče družbena lastnina, ki jo upravlja Občina. V listu C

vpisa imetnika pravice uporabe ni. Po sedanjih navodilih je imetnik pravice uporabe družbene lastnine tisti, ki je podčrtan(!) pred zadnjim vpisom v listu B in ga evidentiramo v zemljiškokatastrski evidenci.

Ko je oddelek A1 razdeljen na več zemljiškoknjižnih teles, je potrebna še posebna natančnost pri prebiranju vpisov v evidenčnih listih B in C. V zemljiškoknjižnem telesu I so vpisana zemljišča, v ostala telesa pa stavbe ali skupine stavb na teh zemljiščih. Idealni deleži so vpisani ločeno za vsako zemljiškoknjižno telo. Po sedanjih navodilih so vsi lastniki zemljiškoknjižnih teles evidentirani v zemljiškokatastrski evidenci. Stanovanjski zakon opredeljuje v 9. členu funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše in funkcionalno zemljišče, ki služi več stanovanjskim hišam. V 12. členu določa, da je funkcionalno zemljišče solast lastnikov stanovanjske stavbe. Takšen način določanja lastništva povzroča izvajalcem velike težave pri vodenju upravnih postopkov. Ker lastniki še niso imenovali upravnikov ali pa ti nimajo pooblastil za sodelovanje v upravnih postopkih, so po pojasnilu pravnikov stranke vsi lastniki delov stanovanjske stavbe.

Izpostava GU včasih rešuje pripombe lastnikov zemljiškoknjižnih teles (dohodnina) z razbijanjem zemljiškoknjižnega vložka na več posestnih listov. Tako npr. vpišemo lastnika poslovne stavbe s parcelno številko, ki je zemljiškoknjižno telo II, kot lastnika posestnega lista s to parcelno številko in vrsto rabe poslovna stavba. Ob tem vemo, da pomeni v zemljiškem katastru poslovna stavba zemljišče pod njo. Zemljišče je vpisano v zemljiškoknjižnem telesu I kot stavbišče.

Zanimivo je, da v zemljiški knjigi izvedejo odločbo, kjer je kot lastnik parcele naveden le lastnik zemljiškoknjižnega telesa II, in tudi odločbo, ko so na njej navedeni lastniki vseh zemljiškoknjižnih teles. Pri solastnih vložkih so kot lastniki na posestnih listih vpisani vsi lastniki osnovnih vložkov. Referenti opozarjajo, da v sklepih o spremembi lastništva na osnovnem vložku ne piše, da so tudi lastniki parcel v solastnih vložkih. Zato morajo izvajalci paziti na lastništvo solastnih vložkov.

Zemljiško knjigo bi prisilili v natančnejše delo in ureditev stanja z zahtevo, da je razmerje med posestnimi listi in zemljiškoknjižnimi vložki 1:1. Zdaj celo izpostave GU na željo strank (zemljiškoknjižna telesa, manjša taksa za PL) razdružujejo ali združujejo zemljiškoknjižne vložke.

## ZAKLJUČEK

Ugotavljam, da bi bili zemljiškokatastrska in zemljiškoknjižna evidenca skladni le, ko bi bili operativno povezani. Tako bi imeli praktično eno evidenco. To bo najverjetneje možno po sprejetju Zakona o evidenci nepremičnin, ki bo uredil identifikatorje nepremičnin in s tem omogočil jasno določitev lastništva.

Ker bodo vpisi v zemljiški knjigi še veliko let ostali enaki današnjim, se bomo morali dogovoriti o pomenu vpisov, enolično razlagati lastništvo in pravično obdavčiti državljane. Z usklajeno zemljiškoknjižno in zemljiškokatastrsko evidenco bi se povečala pravna varnost lastnikov nepremičnin. Olajšali bi se postopki državnih organov (razlastitve, denacionalizacija, agrarne operacije, gradnja infrastrukturnih objektov, izvedba prostorskih načrtov, sodni postopki). Delo zemljiških knjig in izpostav GU ter pooblaščenih izvajalcev bi bilo učinkovitejše.

#### Literatura:

- Dmitrovič, N., *Priručnik o zemljiški knjigi. 2. dopolnjena izdaja. Ljubljana, Samozaložba, 1995*  
Mlakar, G., *Kataster 1. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije, 1986*  
*Zakon o zemljiškem katastru. Uradni list SRS, 26.apr. 1974, št. 16*  
*Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 16. jun. 1995, št. 33, str. 2325-2335*

Miran Brumec

Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1997-09-30

# Pilotski projekt Obnova katastra na območju Bakarskega zaliva

## Izvleček

Opisani so rezultati dela pilotskega projekta Bakarskega zaliva. Izdelani so bili preizkusi za modernizacijo pridobivanja podatkov za katastrski elaborat. Ta naj bi bil kot geometrijske osnove LIS-a z registracijo nujnih opisov, povezanih z nepremičnimi. Priložen je koncept zelo poenostavljene baze podatkov, ki je z največjo enostavnostjo geometrije povezana s parcelno številkco.

**Ključne besede:** obnova, pilotski projekt, zemljiški kataster

## Abstract

The results of the work on the Bakar Bay pilot project are described in the paper. Testing was performed with the aim of modernizing data acquisition for cadastral surveys as the geometric basis of LIS to be used exclusively for registering indispensable attributes connected with real estate. The concept of a rather simplified database was suggested with a maximally simplified geometry connected with the base through plot numbers.

**Keywords:** land cadastre, pilot project, renewal

## 1 UVOD

Na Hrvaškem se kataster spopada z enakimi problemi kot druge države v prehodu; gre za prehod iz socialistične ureditve v tržno gospodarstvo, kar med drugim zahteva tudi ustrezno in učinkovito urejeno registracijo zasebne lastnine. Ti podatki morajo najprej omogočiti vrnitev nepremičnin bivšim lastnikom in kasneje tudi promet z nepremičninami, saj je trg z nepremičninami temelj splošnega napredka družbe. Trg z nepremičninami ne deluje v vseh nerazvitih državah sveta in prav tako v državah srednje in vzhodne Evrope. Zato je bila izdelana vrsta programov s pogoji za trgovanje. Programi so uporabljeni v (verjetno) vseh državah, ki so v prehodu, razen na Hrvaškem. Iz objektivnih in subjektivnih razlogov je bila dosedanja finančna pomoč neučinkovita, tako da se bo izvedba tako velikega in predvsem dragega posega vršila z naslonitvijo na lastne moči s pomočjo avstrijskega in nizozemskega katastra.