

ZAPISNIKI ZA UREDITEV MEJE V PRISOTNOSTI GEODETSKE SLUŽBE

Božo Demšar

Meje zemljiških parcel se v upravnem postopku urejajo v pristojnosti geodetske službe z ugotovitvenim zapisnikom s skico zamejičenja (v nadaljevanju: zapisnik). S podpisom zapisnika lastnikov meječnih parcel o nespornem poteku posestne meje v naravi je meja urejena (ZZKat, člen 11 in 14 (1*); Navodilo, člen 12 (2*)). Zapisnik je nato podlaga za evidentiranje meja parcel v zemljiškem katastru, in sicer z vrisom tako ugotovljenih meja v zemljiškokatastrski načrt. Zapisnik je torej za oba lastnika dokazna listina o ureditvi meje in dejanskem poteku urejene meje v naravi ter zato razumljivo za oba pomembna listina. Zato čudi vztrajna praksa geodetskih upravnih organov, ki lastnikom zemljiških parcel, strankam v postopku ureditve meja, ne izročijo izvoda zapisnika. Nekatere izpostave zavračajo celo zahteve za izdajo overjenih prepisov oziroma kopij zapisnika ali izdajo le pisni del zapisnika. Menim, da bi se stranke v takih primerih lahko sklicevale na 3. odst. 134. člena ZUP. Ker vemo, da arhivi in evidence o urejenih mejah ne izključujejo izgube zapisnikov, je priporočljivo, da lastnik zahteva in si pridobi overjen zapisnik s skico zamejičenja.

Pripomniti je treba, da je Republiška geodetska uprava takoj po uveljavitvi sedaj veljavnega zakona dala tedanjim občinskim geodetskim upravam navodilo, naj se vsaki stranki v postopku izroči izvod zapisnika in so bili za ta namen tiskani in na razpolago samokopirni obrazci zapisnikov.

Drugo, na kar je predvsem treba opozoriti, je sestava zapisnikov. Kljub mnogim opozorilom o korektni sestavi zapisnikov so ti vse bolj pomanjkljivi. Zaskrbljujoče pa je, da so pomanjkljivi že pripravljene obrazci zapisnikov, ki jih je izpostavam GU posredoval Glavni urad GU RS (3*). Obrazci so sestavljeni v slabi slovenščini in le za najenostavnejše primere, zato so zapisniki za primere, ki izstopajo iz osnovnega vzorca in so za te primere kljub temu uporabljeni predlagani obrazci, pogosto nesmiselni. Dokazne vrednosti takega zapisnika raje ne omenjamo. V tem sestavku se bom omejil le na pripombe o bistvenih pomanjkljivostih obrazcev.

Pripombe na zapisnik o izvedenem mejnem ugotovitvenem postopku:

- **Vpis številke in datuma levo nad naslovom** - nekateri vpisujejo številko in datum zahteve, drugi številko in datum zapisnika, zato sta tu zapisani datum in datum sestave zapisnika, zapisan v tekstu v 6. vrstici, praviloma različna.
- **Vpis k.o. desno nad naslovom** - ker v nadaljevanju navedba imena k.o. ni več predvidena, naj bi veljal za vse parcele v zapisniku. Ne pogosto, včasih pa

je le treba zapisati ureditev meje med parcelama v različnih, sosednjih k.o. Ta zapisnik je dovolj pomemben, da se lahko pri vsakem zapisu zemljiške parcele ali skupine parcel korektno vpiše identifikacija parcele v celoti, to je katastrska občina in številka parcele.

- **Obrazec predvideva, da bo zahtevek vložil lastnik** – ker pa zahteve ne vložijo vedno lastniki, zapis lastnika parcele v ta prostor ni vedno resničen.
- **Postopek naj bi vodil le predstavnik GU RS** - ni prostora za vpis imena podjetja, navedbe pooblastila in strokovnega naziva osebe, ki postopek vodi. Večinoma je nečitljivo vpisano le osebno ime izvajalca, celo kot paraf, brez strokovnega naziva (tudi zato, ker s tem zamolči, da nima zahtevane izobrazbe in pooblastila).
- **Obrazec ima predviden le prostor za vpis "vabljenih lastnikov zemljišč oz. njihovih zastopnikov"** - skupnih predstavnikov in pooblaščenec ne pozna. Ne ugotovijo se prisotni in ne pravočasno vabljeni neprisotni. Tudi zato se meje pogosto ugotovijo enostransko, čeprav eden od mejašev ni bil pravočasno vabljen ali sploh ni bil vabljen. To postaja že kar praksa.
- **Čeprav zakon ureja ugotovitev meja med parcelama različnih lastnikov, se v obrazcu "izvaja postopek za zemljiški kos"** - če želimo, da bo ugotovitev natančna in nedvoumna, naj ne bo odveč korekten zapis meje z navedbo obeh parcel, med katerima se je meja ugotovila, oziroma del meje med parcelama od - do, s sklicevanjem npr. na oštevilčbo detajlnih točk v skici zamejičenja. Skico zamejičenja naj kot sestavni del zapisnika stranke razumljivo tudi podpišejo. Tako bo onemogočeno "nepravilno" naknadno dopisovanje sosednjih parcel na že podpisanim zapisniku, kar se nedvomno šteje kot falsifikat, vendar je že kar udomačeno.
- **Čemu v dobro in kje je podlaga, da se v pripisu k 2. točki zapisnika lastnike vabi, da sprožijo sodni postopek, kar razumejo kot dolžnost** - korektno je, da jih seznanimo z nadaljnjo možnostjo ureditve meje. Nenavzočih mejašev iz 3. točke zapisnika (kateri so, ni vredno zapisati?) ne bomo vabili k izvajalcu na seznanitev z mejami (kot informacijo), temveč zato, da potrdijo ali odklonijo soglasje za tako ugotovljeno mejo. In če že vse to zapišemo, naj ne bo odveč zapisati tudi pravno podlago za tak postopek in pravico strank, da jim "izvajalec" to mejo pokaže tudi v naravi. Ugotovitev naknadnega soglasja za ugotovljeni potek meje naj bi se po določenih ZUP-a zapisala v dodatku, vendar to v tem obrazcu ni predvideno (je pa v obrazcu za mejni ugotovitveni postopek in parcelacijo). Zato s kasnejšim podpisom tako izpolnjenega zapisnika lastnik ne soglaša s potekom enostransko ugotovljene meje, kot si to predstavlja sestavljalec obrazca, temveč le potrdi ugotovitve zapisnika, t. j. ugotovitve 3. točke zapisnika.
- **V peti točki zapisnika "se stranke seznanjajo z zapisnikom in skico terenske meritve"** - pravilno: s skico zamejičenja. Ni pa jim dana možnost pripomb, kar v sodni praksi velja kot bistvena kršitev pravil postopka.

Pripombe na zapisnik o izvedenem mejnem ugotovitvenem postopku in parcelaciji zemljišč:

- **Za prvi del zapisnika veljajo že navedene pripombe.**

Drugi del zapisnika (B), parcelacija:

- **Manjka ugotovitev, da je izpolnjen pogoj iz 27. člena ZZKat**, da so urejene vse obstoječe meje parcele, ki se deli, oziroma, ali je pogoj kljub temu izpolnjen (npr. pogoj 3000 m² površine itd.), sicer ugotovitev parcelacije (ne izvedba parcelacije) ni dovoljena in bi bila v nasprotju z zakonom. Kako postopa Geodetska uprava, če pogoj ni bil izpolnjen (glej 15. člen ZZKat in 53. člen Navodila)?
- **Točka 1** - parcelacija se je izvedla s soglasjem lastnika v skladu s pogoji... Parcelacija se ugotovi na zahtevo lastnika tako, kot ta pač zahteva, in po veljavnih predpisih, če potek nove meje ni v nasprotju z veljavnimi ureditvenimi načrti ali drugimi predpisi. Kdo komu postavlja pogoje? Ali je pogoj plačilo storitve?
- **Ugotovitev spremenjene vrste rabe zemljišča v 3. točki je pomanjkljiva** - brez konkretnih ugotovitev dejanskega stanja zemljišča in argumentov za uvrstitev v vrsto rabe zemljišča. Ker v obrazcu ni zapisano, da se zemljišče uvrsti v katastrski razred na podlagi primerjave z vzorčno parcelo, se vzorčna parcela ne navaja (očitno zapis: "določitev na osnovi" ni dovolj), niti ni navedeno, kar je za stranke in pritožbeni organ pomembno, da je opravljena primerjava in zemljišče uvrščeno v tisti katastrski razred, ki ga ima vzorčna parcela (katera?), ki ji je glede na naravne in gospodarske pogoje najbolj podobna (glej Pravilnik čl. 25 (5 *) in zapisnike, ki jih izdelajo katastrski agronomi za enake primere).
- **Točka 5** - ne glede na terminologijo zakona se izogibajmo novo vzpostavljeno mejo imenovati "posestno mejo". Tudi v tej točki je namesto "skica zamejičenja" zapisano "terenska skica".
- **Predvideni so podpisi strank v postopku za različne parcele** - ta del zapisnika podpiše lastnik oziroma solastniki parcele, ki se deli. V praksi tudi ta del zapisnika podpisujejo vse stranke, tudi sosedje, ki so sodelovali v prvem delu postopka, vsak za svojo parcelo, kar je odveč in nesmiselno.
- **Uradni zaznamek v nadaljevanju zapisnika** - soglašanje enega od lastnikov mejašev z enostransko ugotovljeno mejo ni uradni zaznamek, temveč je nadaljevanje zapisnika (glej 14. člen ZZKat, 75 in 77. člen ZUP ter pripombo v prvem delu). Da se bo urejena meja evidentirala v zemljiškem katastru, ni stvar soglašanja lastnikov (uradnega zaznamka). Lastniki soglašajo o poteku posestnih meja, zahtevajo ugotovitev poteka novovzpostavljenih meja, evidentiranje ugotovljenih meja pa je dolžnost pristojne geodetske uprave (14. člen ZZKat).

Predlagam: Seznanjen sem s podatki o poteku enostransko ugotovljene

posestne meje med parcelama št. xy in št. yx. k.o. St. vas, v postopku dne ..., s tem zapisnikom št. S tako ugotovljeno posestno mejo soglašam.

Pripombe na zapisnik o prenosu posestne meje po podatkih zemljiškega katastra:

- **Za uvodni del obrazca zapisnika in 1. in 2. točki veljajo že zapisane pripombe.**
- **Točka 2.1** - v naravi se ni določil potek posestne meje (še predvsem ne posestne), temveč se je prenesel potek meje itd. Prenos je bil opravljen ne na osnovi nove izmere ali IDPOS, temveč na podlagi podatkov ugotovitve meje (ureditve meje) z zapisnikom št. ... z dne ..., ali podatkov zarisa meje v zemljiškokatastrskem načrtu, veljavnem na dan prenosa. Če je na razpolago "grafično" izdelan katastrski načrt, je pač po uveljavljeni terminologiji to grafični katastrski načrt, ni pa vedno.
- **Ker je opravljen prenos meje med parcelama, ni potrebno uvajati zemljiškega kosa, ki pogosto ne daje nedvoumne ugotovitve** - ugotovitev naj bo jasna in razumljiva, torej: da lastniki soglašajo s potekom meje med p. št.... in med p. št...., kot je bila v naravi pokazana s prenosom v točki 2.1, zato se meja zamejiči in se šteje kot urejena meja.
- **Točke 2.3, 2.4 in 2.5 kot že v danih pripombah, vendar v točki 2.3 še tole:** bistvena je ugotovitev, da meja ni urejena, da ni soglasja, da se meja ne evidentira, je le posledica, če ureditev meje ne uspe.

Predlagam: zaradi nesoglasja o poteku oziroma ureditvi meje med parcelo št. in parcelo št. ... meja ni urejena (ni ugotovljena).

Lastnike se seznaniti, da zaradi nesoglasja lastnikov glede ureditve meje lahko zahtevajo ureditev meje pri pristojnem sodišču. Čemu naj bi jih GU vabila?

Pripombe na zapisnik o obnovi dokončne meje

Sporen je termin "obnova meje", ki sem ga sicer sam uvedel pred leti pri pripravi novelacije predpisov. Zdaj veljavna zakonodaja obnove meje ne pozna. Tudi dokončnih meja še nimamo.

Sicer pa je uporaba izraza "dokončna meja" neprimerna. Ureditve meje v mejnem ugotovitenem postopku, kar je v bistvu pogodba med lastniki (6*), ni primerno povezovati z izrazom "dokončnost odločbe v upravnem postopku". Meja je urejena ali ni urejena, vendar se še kljub temu lahko spreminja in tudi se spreminja. Torej ni dokončna, kar naj bi ta izraz sicer pomenil. Gre le za to, da po veljavnih predpisih urejene meje ni več dovoljeno v upravnem postopku ponovno ugotavljati. To velja za vse meje, ki so urejene, zato je dodatno poimenovanje dokončna odveč.

V obrazcu je uporabljen izraz "se je določil potek posestne meje", kar ne drži. Meja se prenese in pokaže lastnikom njen potek, ne pa posestna meja.

Uporabljen je nov, še nedefiniran izraz "skica obnove posestne meje", ki ga predpisi ne poznajo.

Manjka navedba uporabljenih podatkov "za obnovo". Tudi ko bo obnova meje (pravilno obnova označbe poteka meje) z zakonom opredeljena, tako sestavljen obrazec ne bo uporaben.

V tem sestavku sem se omejil le na pripombe na navedene obrazce zapisnikov in delno na njihovo izpolnjevanje kot posledico sestave obrazcev. Kljub temu je treba povedati, da so zapisniki "za parcelacijo cest, za odmero zemljišč za ceste" in podobno, ki jih tu ne obravnavam, še veliko bolj problematični, če je ta izraz sploh še primeren. Pravzaprav je problematično izvajanje postopkov v zvezi z "odmero cest" od zahteve do ugotovitve sprememb podatkov parcel z odločbo. Pred časom sem že ponudil pripravo seminarja o tej problematiki, vendar za to ni bilo interesa.

Opozoriti je treba še na popolnoma udomačeno uporabo izraza "izvedba parcelacije" (glej pripombo k točki 1, B). Na to sem opozarjal že pri pripravi novelacije zakonov. Nič ne pomaga. Večina verjame, da geodeti izvajajo parcelacijo in seveda z odločbo o parcelaciji tudi odločajo.

Na vprašanje, ki ga vsekakor pričakujem, ali je objava teh pripomb v Geodetskem vestniku primerna in smotrna, povem, da ne (*4). To je le še en poskus, da bi jih kdo prebral in morda upošteval.

Prispelo v objavo: 2000-01-14

1* ZZKat, Zakon o zemljiškem katastru, UI SRS, št. 16/74.

2* Navodilo, Navodilo za ugotavljanje in zamejičenje posestnih meja parcel, UI SRS št. 2/76.

3* Znano mi je le, da obrazce pripravlja skupina, ki jo je imenoval Glavni urad Geodetske uprave. Ker so obrazci posredovani vsem, ki opravljajo geodetske upravne storitve, jih zaradi prevelike uporabe prostora (9 strani) ne predlagam za objavo v okviru tega članka.

4* Neustrezno sestavo zapisnikov sem obravnaval na vseh seminarjih in nanjo opozoril tudi koordinacijo in kolegij GU RS.

5* Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, UI SRS, št. 28/79.

6* Odločba o parcelaciji, Pravna praksa, priloga, št.9/98.