

7. RAZNO

7.1. Poudarek na sistematskem šolanju ter stalni specializaciji vseh razpoložljivih kadrov (sistemski pristop in program usposabljanja kadrov na različnih ravneh, postopno ter koordinirano uvajanje sprememb in ustrezna kadrovska politika).

7.2. Način dela (timsko, konzultiranje ustreznih domačih in zunanjih strokovnjakov, natečaji ter zdrava konkurenca alternativ, itd.).

7.3. Koncept in časovni plan postopnega uvajanja predlaganih neodvisnih sprememb.

mag. Radoš Šumrada

Prispelo za objavo: 17.10.1991

Predvidene rešitve pravnega zavarovanja lastniških mej v novem geodetskem zakonu

UVOD

Zemljiški kataster kot uradna evidenca osnovnih tehničnih podatkov o zemljiščih polagoma izgublja nekdanjo primarno davčno funkcijo, vse bolj pa se krepi njegova lastniška funkcija. Zemljiški kataster naj bi nudil čim bolj ažurne in točne podatke o legi, obsegu in površini posameznih zemljišč. Ti podatki so nujno potrebni za uveljavljanje lastninske in drugih stvarnopравnih pravic. Prvi pogoj za določitev navedenih osnovnih tehničnih podatkov pa so zanesljivi podatki o legi lastniških mej.

V Republiki Sloveniji se s točnimi podatki o legi lastniških mej ne moremo ravno pohvaliti. Meje posameznih zemljišč so v zemljiškem katastru prikazane na katastrskih načrtih merila 1:2 880, v gorskih predelih celo v merilu 1:5 760 in to za okoli 80% območja Republike Slovenije. Razen grafičnih prikazov poteka mej, v teh katastrskih načrtih navadno ni drugih podatkov o mejah. Nova zakonodaja naj bi omogočila postopno zagotovitev točnih podatkov o mejah zemljišč. Lastniške meje naj bi postale ključni faktor za dokazovanje in določanje oblike, lege, obsega in površine posameznih zemljišč, obenem pa naj bi nudile lastnikom zemljišč pravno varnost in zaščito pred neupravičenimi posegi. Geodetski zakon vsebuje v posebnem poglavju relativno številne in podrobne določbe o ugotavljanju, določanju in evidentiranju lastniških mej. Dokazno moč in veljavo dobijo lastniške meje pod naslednjimi pogoji:

- meje morajo biti v naravi na predpisan način ugotovljene ali določene v upravnem ali sodnem postopku
- meje morajo biti v naravi zamejničene s trajnimi mejnimi znamenji
- mejne točke morajo biti geodetsko izmerjene in vezane na geodetsko mrežo v enotnem geodetskem koordinatnem sistemu.

Na opisan način pridobljeni in zavarovani podatki o mejah bi predstavljali novo kvaliteto evidence zemljiškega katastra in zakon bi na take podatke vezal določene

pravne učinke, zlasti obvezno upoštevanje mej in prepoved ponovnega ugotavljanja ali določanja mej. Zaradi kvalitetnejših podatkov o mejah bi se taka evidenca zemljiškega katastra imenovala zemljiškomejni kataster (v Avstriji poznajo t.i. Grenzkataster).

NAČINI VZPOSTAVLJANJA ZEMLJIŠKOMEJNEGA KATASTRA

Iluzorno je pričakovati, da bi se zemljiškomejni kataster lahko kmalu vzpostavil na celotnem območju republike. Za nekatera območja tudi nikdar ne bo vzpostavljen (v Avstriji npr. ocenjujejo, da je samo za 60% območja Avstrije primerna in racionalna vzpostavitev Grenzkatastra). Zato zakon predvideva postopno vzpostavljanje zemljiškomejnega katastra, in sicer parcialno za posamezna zemljišča ali manjše število zemljišč in kompleksno za širša območja, praviloma ob novih izmerah. Parcialna vzpostavitev zemljiškomejnega katastra bo prišla v poštev ob reševanju različnih zahtevkov strank, s katerimi se spreminjajo podatki o mejah zemljišč (parcelacije, ugotavljanje mej in podobno ali pa v upravnih in sodnih postopkih, pri čemer se spreminjajo obstoječe meje (razlastitve, parcelacije v zvezi z načrti za urejanje prostora, komasacije, arondacije, sodno urejanje mej, razdruževanje solastnine ipd.). Kompleksno vzpostavitev zemljiškomejnega katastra predvideva zakon v primeru, ko se država odloči za obnovo zemljiškega katastra na določenem območju s tako imenovano novo izmero. Praviloma so to cele katastrske občine ali njeni strnjeni deli, kjer natančnost obstoječih podatkov zemljiškega katastra ne zadošča potrebam, ki jih zahteva predvidena izraba prostora. Poudariti je treba, da predvideva zakon za postopek nove izmere z ene strani poenostavitev upravnega postopka, z druge strani pa zagotavlja lastnikom zemljišč večjo pravno varnost, saj prejme vsak lastnik po končanem postopku odločbo o podatkih svojega zemljišča in s tem uraden dokument o obsegu svojega zemljišča.

PRIDOBIVANJE PODATKOV O MEJAH ZA ZEMLJIŠKOMEJNI KATASTER

Predvideni so trije načini pridobivanja ustreznih podatkov o mejah za vpis v zemljiškomejni kataster:

- ugotavljanje mej v upravnem postopku
- določanje mej v upravnem postopku
- prevzem podatkov sodno določenih mej.

Poleg naštetih načinov pridobivanja podatkov je predvidena tudi preveritev in potrditev dosedanjih mejnih ugotovitvenih postopkov.

Ugotavljanje mej v upravnem postopku:

Ta postopek, ki ga zakon poimenuje „mejni ugotovitveni postopek“, vodi uradna oseba geodetskega organa ali pa oseba z javnim pooblastilom. V tem postopku se poskuša pod vodstvom uradne osebe doseči sporazum med strankama glede poteka lastniške meje. Predpostavka za uspešno ugotovitev lastniške meje je torej soglasje strank. Če soglasja ni, ne glede na razloge, meje v upravnem postopku pač ni mogoče ugotoviti. Dosedanji potek meje, evidentiran v zemljiškem katastru, ostane nespremenjen; prav tako tudi njen status in veljavnost dosedanjih podatkov. Načina ugotavljanja meje v mejnem ugotovitvenem postopku sta dva, in sicer:

- ugotovitev meje na podlagi dosedanjega nespornega uživanja zemljišča

- ugotovitev meje s pomočjo podatkov obstoječega zemljiškega katastra. Pomembna je pri tem vloga uradne osebe geodetskega organa, ki mora preprečiti morebitne špekulacije s prikritim prometom in zavriniti evidentiranje meje, ki je očitno posledica odtujitve dela zemljišča. Nasprotno pa je uradna oseba dolžna pomagati lastnikom, ki želijo lastniške meje urediti na podlagi podatkov zemljiškega katastra kot najverjetnejšega pripomočka za ugotovitev meje. Uradna oseba mora kot geodetski strokovnjak oceniti zanesljivost konkretnih katastrskih podatkov ter lastnike opozoriti na morebitna odstopanja glede natančnosti načrtov. Od lastnikov je potem odvisno, ali bodo po opozorilu še vedno vztrajali na ureditvi meje po podatkih katastra. Opozorilo mora biti dokumentirano z zapisnikom.

Zakon določa tri primere, v katerih je treba meje ugotavljati v upravnem postopku, in sicer:

- če lastnik zemljišča izrecno zahteva ugotovitev meje v mejnem ugotovitvenem postopku;
- če lastnik zemljišča zahteva parcelacijo in je zato potrebna predhodna ugotovitev obstoječih mej parcele, ki naj bi se delila;
- če je uveden postopek nove izmere.

Vsak od navedenih primerov ima svoje posebnosti in izjeme, zato vsebuje zakon tudi posebna pravila postopkov za posamezne primere.

Razen v navedenih treh primerih zakon ne predvideva niti ne zahteva ugotavljanja mej. V pripravi zakona so bile od nekaterih občinskih geodetskih uprav in društev postavljene zahteve, naj bi geodetski zakon prepovedal kakršen koli promet z zemljišči (odtujitev, dedovanje), dokler meje ne bi bile evidentirane v zemljiškomejnem katastru. Predlagatelji navajajo zlasti dva razloga:

- družba si bo na stroške občanov, ki odtujujejo oziroma pridobivajo lastninsko pravico na zemljiščih, zagotovila točne podatke o zemljiščih
- pridobitelj lastninske pravice na zemljišču bo zavarovan pred sedanjimi, ponekod netočnimi, podatki o površini pridobljenega zemljišča.

Republiška geodetska uprava meni, da uzakonitev navedenega pogoja presega področje, ki naj bi ga urejal geodetski zakon, obenem pa ugotavlja, da bi taka uzakonitev povzročila še večjo neažurnost pri urejanju evidenc o lastnini nepremičnin, zlasti zemljiške knjige. Uzakonitev navedenega pogoja bi povzročila velike dodatne stroške strankam; nastale bi ogromne časovne zamude pri izvajanju prometa, saj se okoli 30% mejnih ugotovitvenih postopkov ne konča uspešno in mora urejati meje sodišče, prodajalci pa bi zaradi tega prenašali lastnino in posest zemljišča le s pogodbami brez vpisa v uradne evidence. Dosegli bi ravno nasproten učinek kot ga predvidevajo predlagatelji. Nadalje je treba upoštevati dejstvo, da se pravnomočni sklep o dedovanju vpiše v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti. Ker zemljiška knjiga ne vodi podatkov o parcelnih mejah, za zemljiški kataster pa ni pomembno, kdo je lastnik zemljišča, meni Republiška geodetska uprava, da uzakonitev prepovedi prometa z zemljišči, katerih meje še niso evidentirane v zemljiškomejnem katastru, ne spada v geodetski zakon. Na posebno prošnjo za mnenje glede ustreznosti uzakonitve predlaganega pogoja je negativno stališče zavzelo Vrhovno sodišče Slovenije, Ministrstvo za pravosodje in upravo ter Javno pravobranilstvo Republike Slovenije.

Določanje mej v upravnem postopku:

Precejšnje število posegov v prostor, pri katerih je treba določiti nove meje parcel, izvrši geodetski organ po uradni dolžnosti ali na zahtevo pristojnih organov. Taki posegi so potrebni zlasti ob razlastitvah, komasacijah, arondacijah, ekspropriacijah. Lastniki zemljišč takim posegom navadno niso naklonjeni, niti ne morejo vplivati na določitev novih mej. Zato se nove meje ne ugotavljajo v mejnem ugotovitvenem postopku, temveč določajo v skladu z odločbami pristojnih organov in ureditvenimi načrti. Obstoječe meje parcel, ki so tangirane z določitvijo novih mej, se pred uvedbo postopka prav tako ne ugotavljajo, čeprav še niso evidentirane v zemljiškomejnem katastru. Dosedanje meje kot tudi drugi podatki zemljišč se za namene predvidenega postopka prevzamejo iz zemljiškega katastra. Predhodno ugotavljanje dosedanjih mej bi zelo upočasnilo postopek, v primeru nasprotovanja lastnikov tangiranih zemljišč pa ga celo onemogočilo. Lahko pa bi posamezni lastnik na svoje stroške zahteval ugotovitev mej svojega zemljišča pred nameravano uvedbo prej navedenih postopkov. Čeprav na potek postopka lastniki ne morejo vplivati, je vendar potrebno, da se jim omogoči sodelovanje v postopku. Zato morajo biti k sodelovanju pravočasno in primerno povabljeni, po končanem postopku pa prejme vsak posamezni lastnik še odločbo o novem stanju z možnostjo uporabe rednih in izrednih pravnih sredstev, s katerimi bi se odpravile morebitne nepravilnosti. Meje, določene v takih postopkih, se štejejo kot dokončno urejene meje, novo stanje pa se evidentira v zemljiškomejnem katastru.

Prevzem podatkov sodno določenih mej:

V sodnih postopkih določene meje se obvezno evidentirajo v zemljiškomejnem katastru. Da bi se take meje tudi dejansko lahko evidentirale kot dokončne meje, je potrebno, da so geodetskemu organu dostavljeni poleg sodne odločbe, v kateri je opisano novo stanje, tudi vsi potrebni izmeritveni podatki in skica zamejničenja, izdelana v skladu z geodetskim zakonom. Na to obveznost napotuje več določb zakona. Pomanjkljivo odločbo sodišča ali odločbo brez ustreznih podatkov geodetski organ vrne sodišču kot neizvedljivo v zemljiškomejnem katastru. Morebitno vztrajanje na izvedbi take sodne odločbe zavrne geodetski organ z odločbo.

Prevera in potrditev dosedanjih mejnih ugotovitvenih postopkov:

Zakon predvideva posebno prevero mej, ki so bile ugotovljene ali določene po dosedanjih predpisih. Mejni ugotovitveni postopek je namreč uvedel že Zakon o zemljiškem katastru leta 1974, ki pa je praktično zaživel po izdaji Navodila za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel leta 1976. Ne moremo sicer trditi, da so bili vsi dosednji mejni ugotovitveni postopki res zakonito in pravilno izpeljani, vendar domnevamo, da je bila večina teh postopkov dobrih in bi bilo neracionalno in nepošteno do strank, če bi te postopke obnavljali. Zakon priznava mejam, ugotovljenim v mejnem ugotovitvenem postopku po dosedanjih predpisih, položaj dokončnih mej v upravnem postopku pod pogojem, da so bile meje zamejničene s trajnimi mejnimi znamenji, mejnimi točkam pa določene koordinate na obstoječo geodetsko mrežo v enotnem geodetskem koordinatnem sistemu. Take meje se po uradni dolžnosti vpišejo v zemljiškomejni kataster, o čemer izda območna enota Republiške geodetske uprave sklep. Na ta način se preverijo dosednji mejni

postopki, stranke – lastniki pa dobijo uradni akt o dokončno urejenih mejah njihovih zemljišč.

Stanko Pristovnik

Prispelo za objavo: 23.10.1991

Denacionalizacija

Odprava krivic, storjenih v povojnem obdobju s podržavljanjem premoženja, bo mnogo težja, kot so politiki pričakovali v predvolilnem obdobju. Stališča glede upravičencev, oblike in načina vračanja nepremičnin so med strankami v skupščini zelo različna. Pogoj, da se zakon o denacionalizaciji in druga dva zakona, ki se nanašata na lastninjenje, sprejemajo v Skupščini istočasno z dvotretjinsko večino, še poveča problem. Nič manj zapletov ni pričakovati pri izvajanju zakona, saj se bodo političnim problemom pridružili tehnični, pravni in ekonomski.

Z večanjem pomembnosti premoženja se povečujeta občutljivost in odgovornost odločanja o njem. Med obravnavo predloga Zakona o denacionalizaciji se je večkrat ponovilo mnenje, da si bodo največ dobička pri njegovem izvajanju prislužili odvetniki, kar se bo uresničilo, če k nalogi ne bomo pristopili strokovno in odgovorno.

Vračanje zemljišč bo vodil in o njem odločal pristojni občinski upravni organ za kmetijske zadeve, enako kot v komasacijskem postopku. Pomagala mu bo 5-članska komisija, enake sestave kot pri komasacijah. Ugotovitev, da so v nekaterih občinah komasacijski postopki zaključeni, v drugih pa po več letih še niso vročene odločbe o razlastitvi zemljišč udeležencem, kaže, da je odgovornost po občinah zelo različna. V republiki ni organa, ki bi bil dolžan poskrbeti, da se začeti postopek tudi zaključi. K dolgotrajnemu izvajanju komasacijskega postopka često pripomore tudi retrospektivni vpliv zakonskih sprememb. Vse navedeno vpliva, da posestno stanje v zemljiškem katastru vedno manj ustreza stanju v naravi, za kar so odgovorni geodeti. Na podlagi preglednega načrta in ugotovitev o veljavnem lastninskem stanju na razlaščenih parcelah, načinu obdelave, gostoti in obliki razlaščenih parcel in kvaliteti zemljiškokatastrskih načrtov se bo komisija odločala o načinu in obliki vračanja nepremičnine. Parcele, ki se vračajo v naravi, katerih meje so upravičencem poznane, bo mogoče na enostaven način vrniti v last in posest.

Kako vračati parcele ali skupine parcel v posest, če posestne meje v naravi niso označene in so upravičencem nepoznane? Glede na razpoložljive podatke o mejah bo treba v navodilih predvideti načine in tehnične pogoje za obnovo posestnih meja. Na območjih, kjer je večje število razlaščenih zemljišč, ki so bila z arondacijami, komasacijami ali na kak drug način združena in se obdelujejo skupaj, bo le v komasacijskem postopku možno vrniti upravičencem ustrezna nadomestna zemljišča. Zaradi gospodarnosti bo treba na območjih manjših parcel izdelati ekonomsko analizo o upravičenosti vračanja razlaščenih zemljišč skupaj z ostalimi parcelami v komasacijskem postopku.

Z zložbo vseh zemljišč upravičencev in drugih se bodo bistveno zmanjšale negativne gospodarske posledice delitve družbenih kompleksov. V zahodnih deželah na podoben način zelo uspešno urejajo posestno stanje tudi pri izgradnji infrastrukturnih