

PARCELA

Tomaž Kocuvan

Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Prispelo za objavo: 1998-09-17

Pripravljeno za objavo: 1999-03-18

Izvleček

Pojma parcele kot enote evidentiranja nepremičnin veljavna zakonodaja ne opredeljuje. To vrzel zapolnjujejo avtorji prispevkov z opredeljevanjem parcele z njenega vsebinskega vidika. Poleg vsebinskega vidika je za opredelitev pojma parcele pomemben tudi formalni vidik, ki v sedanjih opredelitvah nima pravega mesta. V prispevku je poleg prikaza opredelitve pojma parcele različnih avtorjev opredeljen pojem parcele s formalnega vidika s poudarkom, da je evidentiranje parcele v uradnih evidencah konstitutivni element formiranja parcele.

Ključne besede: parcela, parcelacija, uradne evidence, zemljišče, zemljiška knjiga, zemljiški kataster

Abstract

The notion of a land parcel regarded as a unit in the real estate registration is not defined by the legislation currently being in use. This gap is filled by the authors of articles defining the parcel from taking into consideration the aspect of its content. Besides this aspect, the formal one is also very important, which does not occupy the proper place in the current definitions. Apart from the overview of land parcel definitions by various author, the article also brings into light the definition of a land parcel based on the formal aspect stressing that the registration of a land parcel in the official registers represents the constitutive element in the formation of land parcel.

Keywords: land, land cadastre, land parcel, land register, official records, parceling

V veljavnih zakonih, ki urejajo razmerja v zvezi z nepremičninami in njihovo evidentiranje, pojem parcele ni opredeljen oziroma pojasnjen, zato se v njegovi vsakdanji uporabi pojavljajo različna mnenja o njegovi vsebini. Gojmir Mlakar je o pojmu parcele zapisal: "Pojem parcele v zemljiškem katastru, način njenega formiranja, postopek spreminjanja in način njene oštevilčbe se od nastanka zemljiškega katastra ni spremenil" (Mlakar, 1991). V nadaljevanju prispevka avtor ni opredelil parcele, ugotovil pa je, da definicija parcele, ki se uporablja v zemljiškem katastru, ni najbolj ustrezna za potrebe zemljiške knjige, saj je njen pomen podrejen davčnemu namenu. V komentarju 4. člena zdaj veljavnega Zakona o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, 1974, št. 16 in 1986, št. 42) je avtor komentarja Zorko Ukmar (zbirka, 1975) zapisal: "Definicije parcele, katastrske občine in katastrskega okraja ter merila in normativi za njihovo ustanavljanje in spreminjanje bodo določeni

s predpisi za izvrševanje tega zakona. Do izdaje podzakonskih predpisov pa se bodo še naprej uporabljale določbe nekaterih zveznih predpisov in to: a) za parcelo veljajo definicija, merila in normativi Pravilnika za državno izmero – III. del – izdanje Zvezne geodetske uprave iz leta 1958 in Pravilnika o tehničnih predpisih za izdelavo izvornikov načrtov in za določanje površin parcel pri izmeritvi zemljišč (Uradni list SFRJ, 1970, št. 8)."

Pравilnik za državno izmero, III. del – Zamejničenje in merjenje detajlov in reliefa zemljišča ter detajlni nivelman, je sprejela Zvezna geodetska uprava na podlagi določbe 48. člena Uredbe o zemljiškem katastru (Uradni list FLRJ, 1953, št. 43, 1956, št. 23, 1959, št. 52 in 1961, št. 13) v letu 1958. Člen 36. povzema predelitev parcele, kot je določena v 13. členu Uredbe o zemljiškem katastru: parcela je del zemljišča ene kulture, ki pripada istemu posestniku (lastniku posestva). V istem členu določa Pravilnik s tehničnega in pravnega vidika tudi elemente parcele, ki določajo pogoje njenega nastanka:

- parcela mora biti v eni katastrski občini,
- parcela mora tvoriti zaključeno lastninsko pravno celoto, kar pomeni, da mora biti v celoti v lasti enega ali v solastnini več lastnikov z določenimi solastninskimi deleži,
- na parceli je ena kultura (vrsta rabe) ne glede na morebitne različne katastrske razrede oziroma, da v celoti služi istemu namenu oziroma rabi. Lahko se ji pripoji tudi del zemljišča istega lastninskega stanja, ki ima drugo vrsto rabe, če z njo meji in nima minimalne predpisane površine 200 m²,
- parcela mora tvoriti topografsko celoto, kar pomeni, da je ne sme prekiniti objekt, ki ima sam zase lastnosti parcele (SGU, 1958).

Uredba, ki je bila podlaga sprejema pravilnika, je bila razveljavljena z uveljavitvijo temeljnega Zakona o izmeritvi zemljišč in zemljiškem katastru (Uradni list SFRJ, 1965, št. 15), zato so prenehali veljati podzakonski predpisi, ki so bili sprejeti na njeni podlagi. Med te podzakonske predpise spada tudi omenjeni pravilnik. Pravilnik o tehničnih predpisih za izdelavo izvornikov načrtov in za določanje površin parcel pri izmeritvi zemljišč (Uradni list SFRJ, 1970, št. 8), ki je bil sprejet na podlagi določbe 42. člena Uredbe o izdelavi izmeritve in zemljiškega katastra in njunem vzdrževanju (Uradni list SFRJ, 1967, št. 44) določa v 31. členu naslednjo definicijo parcele: "Parcela je po tem pravilniku zemljišče, ki je pod eno kulturo ali je nerodovitno, ali pa rabi za poseben namen, in pripada enemu lastniku, uporabniku ali uživalcu oziroma solastnikom, souporabnikom oziroma souživalcem na idealne dele." Po določbi 44. člena Zakona o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, 1974, št. 16 in 1986, št. 42) so se za območje SR Slovenije prenehale uporabljati določbe navedenega pravilnika, ki so se nanašale na zemljiški kataster, določbe, ki so se nanašale na izmeritev zemljišč, pa so se za območje SR Slovenije prenehale uporabljati po izrecni določbi 21. člena Zakona o temeljni geodetski izmeri (Uradni list SRS, 1974, št. 16 in 1986, št. 42). Ker so navedeni predpisi, ki so določali definicijo parcele, prenehali veljati, lahko ugotovimo, da veljavni predpisi ne določajo definicije parcele in tako še vedno obstaja potreba po njeni opredelitvi, kar bo vsekakor treba storiti v bodočih predpisih.

Za posvet o temi Obnova zemljiškega katastra v Portorožu, decembra 1985, je Marijana Černe pripravila referat ter v njem predlagala novo definicijo parcele: "Parcela je kos zemljišča, ki je odmerjeno, pripada enemu lastniku (imetniku pravice uporabe) oziroma solastnikom idealnih deležev in leži v eni katastrski občini" (Černe, 1986). Tudi Edvard Mivšek je pri obravnavanju problematike povezave grafičnega dela operata zemljiškega katastra z njegovim opisnim delom v okviru računalniško vodene baze podatkov zemljiškega katastra opredelil parcelo. Predlagal je dve različici definicije parcele:

- 1) parcela je del zemljišča istega lastnika, vendar ima lahko vodenih več poligonov, na katere vežemo katastrske kulture (vrste rabe),
- 2) parcela je zaokrožen kos zemljišča istega lastnika, vrste rabe pa vodimo ločeno."

Avtor predlaga kot najugodnejšo drugo različico definicije parcele (Mivšek, 1991). Zaradi različnega tolmačenja pojma parcele je Geodetska uprava Republike Slovenije v svojem obveznem navodilu navedla naslednjo definicijo parcele: "Parcela je zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in tvori zaključeno celoto ter ima enako lastninsko pravno stanje ter iste obremenitve (bremena, služnosti, omejitve) in svojo parcelno številko (GU, 1997).

S pojmom parcela so se predvsem z lastninskopravnega vidika v povezavi z evidentiranjem lastninske pravice na nepremičninah ukvarjali tudi pravni teoretiki. Za primerjavo naj navedem definicijo parcele Martina Vedriša, profesorja Pravne fakultete v Zagrebu: "Parcela ali katastrska parcela je del zemljiške površine, ki je v zemljiškem katastru označena s posebno številko (takoimenovano katastrsko številko). Parcela kot del enega zemljiškoknjižnega telesa mora biti po številki, površini in označbi kulture popolnoma skladna s številko, površino in oznako kulture, kot je to za parcelo navedeno v zemljiškem katastru" (Vedriš, 1997). Nikola Dmitrovič ob definiranju parcele ugotavlja, da je parcela enota, na kateri počiva katastrski operat posamezne občine in predstavlja del površine zemlje, ki ima enako kulturo in pripada istemu lastniku (Dmitrovič, 1980). Za nadaljnje obravnavanje problematike v zvezi z definiranjem parcele navajamo še določili v dveh zakonih, ki vplivata na definicijo parcele:

- 1) paragraf 4 Zakona o notranji ureditvi, osnavljanju in popravljanju zemljiških knjig (Službene novine kraljevine Jugoslavije z dne 1. jul. 1930, št. 146/LIII/308) določa:

"(1) Zemljiško knjižno telo sme biti sestavljeno iz enega ali več zemljišč. Zemljišče v smislu tega zakona so deli zemeljske površine, ki so označeni v zemljiškem katastru s posebnimi številkami (katastrske parcele).

(2) Več zemljišč, ki pripadajo istemu lastniku, se sme spojiti v eno zemljiškoknjižno telo samo, če niso ta zemljišča razločno obremenjena in če ni v utesnitvi lastninske nobene razlike ali če se odstranijo ob spajanju vse zapreke, ki ovirajo spojitve."

- 2) Avstrijski Zemljemerski zakon o deželni izmeri in mejnem katastru iz leta 1968 v 7. a členu določa:

"(1) Zemljišče je tisti del katastrske občine, ki je v mejnem katastru ali v zemljiškodavčnem katastru označeno kot tako s svojo številko.

(2) Zemljišča se na novo oblikujejo ali izbrišejo z zemljiškoknjižno odločbo ali ob izdelavi nove zemljiške knjige" (Zlobec, 1968).

Pojem parcele je bil uveden v naš pravni sistem z uvedbo zemljiškega katastra in zemljiške knjige kot del uradnih evidenc o zemljiških in njihovem lastninskopravnem stanju predvsem zaradi določanja davčnih obveznosti njihovih lastnikov. Prav z vidika evidentiranja nepremičnin v uradnih evidencah lahko ugotovimo oziroma postavimo najosnovnejšo opredelitev parcele. S tega vidika je parcela poleg katastrske občine enota evidentiranja zemljišča v uradnih evidencah zemljišč. Ob tem je treba ugotoviti, da se s pojavom lastnine pri stanovanju kot posameznem delu večstanovanjske stavbe pojavlja v zemljiški knjigi tudi stanovanje kot enota evidentiranja lastninske pravice na nepremičnini. Stanovanje kot enota evidentiranja nepremičnin se bo prav gotovo pojavilo tudi v registru stavb kot evidenci nepremičnin, zato jo bo treba v bodoče opredeliti. Navedena opredelitev parcele še vedno ne pomeni njene definicije, saj ta opredelitev ne določa njene vsebine in elementov njenega določanja.

Vse predhodno navedene definicije parcele določajo parcelo kot del zemljišča, samo Marijana Černe je dodala bistveni element parcele: del zemljišča, ki tvori parcelo, mora biti odmerjen. Parcela ne more biti katerikoli del zemljišča, temveč le individualiziran del, to je z njegovo izmero določen del zemljišča. Prav na podlagi te zahteve lahko trdimo, da je izmera zemljišča prvi konstitutivni element določitve parcele. Ker pa mora biti izmera zemljišča izvedena po predpisanem postopku in jo lahko opravi le pooblaščen oseba, lahko izmeri kot konstitutivnem delu oblikovanja parcele dodamo še opis skladnosti s predpisanim postopkom. Poleg tega, da mora biti izmera zemljišča izvedena po predpisanem postopku in jo lahko opravi le pooblaščen oseba, morajo biti glede zemljišča, ki bo postalo parcela, izpolnjeni še vsi naslednji pogoji:

- zemljišče mora biti v eni katastrski občini in mora tvoriti zaključeno celoto,
- za zemljišče mora veljati enak pravni režim, kar pomeni, da mora biti zemljišče v lasti ene ali v solastnini oziroma skupni lastnini več fizičnih ali pravnih oseb in mora imeti enake obremenitve.

Ista vrsta rabe zemljišča, ki naj bi po izmeri postala parcela in je bila do nedavnega pogoj za določitev parcele, zdaj ni več pogoj za njeno oblikovanje, zato ima lahko ena parcela več vrst rabe.

Pri problematiki definiranja parcele moramo upoštevati, da so vsa zemljišča države v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi že evidentirana, razdeljena na katastrske občine in parcele ter imajo določen lastninskopravni status, razen zemljišča pod morsko gladino. Zaradi navedenega dejstva se lahko nova parcela ustanovi le z delitvijo ali združevanjem obstoječih parcel, zato se s postopkom parcelacije razume tako delitev obstoječe parcele kot tudi združevanje obstoječih parcel. Izmera zemljišča se za oblikovanje parcele opravi v postopku parcelacije, s katerim se ugotovijo obstoječe meje parcele oziroma parcel, ki je oziroma so predmet postopka, določi in zamejniči se meje bodoče parcele ter ugotovi njene opisne podatke, ki se bodo evidentirali v evidencah zemljišč (ugotovijo se njena površina, vrsta rabe in katastrski razred). Samo izmera zemljišča za določitev parcele še ni dovolj, saj mora biti izmera verificirana, novonastala parcela pa mora biti evidentirana v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Verifikacija izvedenega postopka parcelacije pomeni pregled pravilnosti opravljenega postopka ter izdajo

odločbe o ugotovitvi nastalih sprememb v zvezi z določitvijo nove parcele in parcelne številke ter drugih opisnih podatkov. Po izdaji odločbe o ugotovljenih spremembah, nastalih v postopku parcelacije, sledi še drugi konstitutivni element formiranja parcele – evidentiranje parcele v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Ker je pravno veljavna pridobitev lastninske pravice do nepremičnine na podlagi sklenitve pravnega posla povezana z vpisom v zemljiško knjigo, do vpisa te pravice ne more priti, če parcela ni predhodno evidentirana. Za evidentiranje nove parcele v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi pa mora biti izpolnjen pogoj izvršljivosti zgoraj navedene odločbe.

Ob upoštevanju navedenih dveh konstitutivnih delov določanja nove parcele lahko navedemo naslednjo definicijo parcele: parcela je po predpisnem postopku izmerjen in označen ter v uradnih evidencah evidentiran del zemljišča.

Literatura:

- Černe, M., *Definicija parcele*. *Geodetski vestnik*, Ljubljana, 1986, letnik 30, št. 1
- Dmitrovič, N., *Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci*. Center za samoupravno normativno dejavnost, Ljubljana, 1980
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GU). *Navodilo za izvajanje geodetskih storitev*, št. 013-21/1997-1, 1997
- Mivšek, E., *Parcela v informacijskem sloju zemljiškega katastra*. *Geodetski vestnik*, Ljubljana, 1991, letnik 35, št. 3
- Mlakar, G., *Zemljiški kataster danes*. *Geodetski vestnik*, Ljubljana, 1991, letnik 35, št. 4
- Pravilnik o tehničnih predpisih za izdelavo izvornikov načrtov in za določanje površin parcel pri izmeritvi zemljišč*. *Uradni list SFRJ*, 20. feb. 1970, št. 8, str. 189-272
- Savezna geodetska uprava (SGU), *Pravilnik za državni premer III deo-Razgraničenje i snimanje detalja i reliefa zemljišta i detaljni nivelman*, Beograd, 1958
- Slovar slovenskega knjižnega jezika*, Državna založba Slovenije, Ljubljana, 1994
- Vedriš, M., *Osnove imovinskega prava – Opći dio imovinskega prava, stvarno, obvezno i nasljedno pravo*, III. izdanje, Informator, Zagreb, 1977
- Zakon o notranji ureditvi, osnavljanju in popravljanju zemljiških knjig*. *Službeni list kraljevske banske uprave Dravske banovine*, 8. jan. 1931, letnik II., 2. kos.
- Zbirka predpisov s področja geodetske službe*, št. 1, ČZ *Uradni list SRS*, Ljubljana, 1975
- Zlobec, Ž., *Zemljemerski zakon – neuraden prevod avstrijskega Vermessungsgesetz – VermG*, 1968

Recenzija: Andreja Osolnik (v delu)
Stanko Pristovnik