

Vodopivec, F., Breznikar, A., Kogoj D., Koler, B., 1990, Izmera nivelmanske mreže I. reda Ljubljanskega barja, FAGG, Ljubljana.

Vodopivec, F., Breznikar, A., Kogoj D., Koler, B., 1992, Izmera nivelmanske mreže I. reda Ljubljanskega barja, FAGG, Ljubljana.

mag. Božo Koler

Prispelo za objavo: 15.9.1992

# Problematika evidentiranja katastrskih podatkov v zemljiški knjigi

Zemljiški kataster in zemljiška knjiga sta dve uradni evidenci o zemljiščih, ki sta med seboj nujno ozko povezani in se dopolnjujeta. V zemljiškem katastru se vodijo podatki o lokaciji, legi, površini in vrsti rabe zemljišč; v zemljiški knjigi pa podatki o pravnih razmerjih na teh zemljiščih. Zemljiški kataster vodijo geodetski upravni organi, zemljiško knjigo pa sodišča; torej dve različni ustanovi, pač glede na različen pomen in vsebino podatkov, ki jih uradno registrirata. Tudi predpisi, ki urejajo ti dve evidenci, so različni. Zemljiški kataster ureja Zakon o zemljiškem katastru (Ur.l. SRS št. 16/74 in 42/86) ter vrsta podzakonskih predpisov. Za vodenje zemljiške knjige nimamo novejšega predpisa. Še vedno se uporabljajo kot pravna pravila predpisi, izdani okrog leta 1930. Nedorečenost Zakona o zemljiškem katastru in toga uporaba pravnih pravil nekdanjih zemljiškoknjižnih predpisov sta glavni vir problemov in sporov glede evidentiranja katastrskih podatkov v zemljiški knjigi.

Funkcionalna povezanost zemljiške knjige in zemljiškega katastra zahteva skladnost podatkov o zemljiščih, ki se nujno vodijo v obeh evidencah, ter jih posamezna evidenca prevzema iz druge evidence. Osnovni razlog za neskladnost skupnih podatkov, zlasti pa za kronično in dolgotrajno zaostajanje ažuriranja podatkov, je v medsebojni neuskkljenosti in nedorečenosti predpisov, po katerih se vodita obe evidenci. Zakon o zemljiškem katastru je določil nove pristojnosti geodetskimi upravnimi organom, predpisal posebne postopke za ugotavljanje sprememb katastrskih podatkov, načelno pa je predpisal tudi obveznosti upravnih in sodnih organov, da bi bila zagotovljena ažurnost obeh evidenc. Ker novih predpisov o zemljiški knjigi še ni, novejši katastrski predpisi pa imajo vsekakor prednost pred uporabo starih zemljiškoknjižnih predpisov, večkrat ni lahko ugotoviti, kaj od nekdanjih predpisov za vodenje zemljiške knjige se še lahko uporabi kot pravno pravilo. Dodatne težave predstavlja tudi pravna terminologija, ki se je sčasoma spreminjala, ne da bi se posamezni ključni pojmi dovolj definirali.

Ob taki nedorečenosti oziroma neuskkljenosti predpisov se kaj lahko zgodi, da geodeti in pravniki ne najdejo skupnega jezika, posledica tega pa je še večja neskladnost in neažurnost podatkov v obeh uradnih evidencah. Ker pa se nujne zadeve le morajo dokončati, si pravniki pomagajo z analogno uporabo drugih

predpisov, geodeti pa dajejo prednost določenim rešitvam tudi mimo predpisov, skratka, pravniki iščejo luknje v zakonu, geodeti pa delajo luknje v zakonu. Glavni krivec pa je nerazumljivo čakanje in zavlačevanje priprave in izdaje ustreznih in usklajenih predpisov za vodenje zemljiške knjige in zemljiškega katastra.

Poseben problem predstavlja zadnjih 15 let evidentiranje sprememb katastrskih podatkov v zemljiški knjigi. Do sprejetja Zakona o zemljiškem katastru leta 1974 je geodetski organ sporočal spremembe katastrskih podatkov s tako imenovanim naznanilnim listom (starejši izraz je bil prijavitni list). V primeru delitve parcele je bil naznanilnemu listu priložen tudi delilni načrt kot grafični prikaz sprememb lege in oblike zemljišča. Če po presoji sodišča ni bilo ovir, je zemljiška knjiga izvedla spremembe, sklicujoč se pri tem na naznanilni list in morebitni delilni načrt. Sklepu sodišča je potem sledil dokončni vpis in vris sprememb v katastrskem operatu.

Zakon o zemljiškem katastru je leta 1974 uvedel nov način in postopek za ugotavljanje sprememb katastrskih podatkov ter dodelil geodetskim upravnim organom nove pristojnosti. Spremembe katastrskih podatkov ugotavlja geodetski upravni organ v posebnem postopku z uporabo pravil splošnega upravnega postopka. Postopek se konča z ugotovitveno odločbo (30. člen zakona). Nekdanji način ugotavljanja katastrskih podatkov z javno razgrnitvijo katastrskih podatkov in izdelavo naznanilnih listov oz. izkazov sprememb je zakon kot izjemo zadržal za tako imenovane nove izmere in revizije vrste rabe, kjer gre le za usklajevanje katastrskih podatkov z dejanskim stanjem v naravi pri večjih zemljiških kompleksih (20. do 23. člen in 32. člen zakona).

Pri tem je Zakon o zemljiškem katastru ostal nedorečen. Pomanjkljivost je zlasti v tem, da zakon ni določil načina ali oblike sporočanja sprememb katastrskih podatkov zemljiški knjigi; ni določil ustreznih listin, na podlagi katerih naj bi sodišče vpisovalo ugotovljene spremembe tudi v zemljiški knjigi. Vsekakor lahko štejemo kot ustrezno listino odločbo, s katero je geodetski organ ugotovil spremembo katastrskega podatka (30. člen zakona). Toda geodetski organ ugotavlja spremembe z odločbo le pri posameznih posegih v prostor ob vzdrževanju zemljiškega katastra. Ob izdelavi zemljiškega katastra, kamor spadajo nove izmere in revizije vrste rabe zemljišč, predpisuje zakon poseben postopek s tako imenovano razgrnitvijo podatkov (21. do 32. člen zakona). Za usklajevanje katastrskih podatkov v teh postopkih zakon ne predvideva odločb, razen v primeru ugovora stranke ob razgrnitvi. Po 23. členu zakona se postopek razgrnitve podatkov konča z izdelavo novega katastrskega operata. Predpostavlja se, da je zakon zadržal nekdanji način izkazovanja sprememb, to pa je nov katastrski načrt in izkaz sprememb, ki po vsebini odgovarja nekdanjim prijavitnim oziroma naznanilnim listom. Po vsebini obsega naznanilni list prikaz dosedanjih katastrskih podatkov kot staro stanje in novo ugotovljene podatke za ista zemljišča kot novo stanje, vse pregledno razvrščeno v posebnih razpredelnicah. Poleg sprememb podatkov lahko vsebuje naznanilni list še razne zaznamke uradne osebe ter izjave in podpise v postopku sodelujočih strank. Čeprav naznanilnega lista formalno ne moremo upoštevati kot ugotovitvene odločbe iz 30. člena zakona, vsebuje le-ta precej elementov odločbe in je prav gotovo uradni dokument, ki dokazuje pravno relevantna dejstva.

Posledice nedorečenosti zakona in neusklajenosti novih predpisov zemljiškega katastra s pravnimi pravili, po katerih se še vedno ravna zemljiška knjiga, so se kmalu pokazale. Praksa sodišč pri sprejemanju in obravnavanju aktov geodetskih organov je postala neenotna. Nekatera sodišča so začela enačiti naznanilni list z odločbo, druga sodišča pa naznanilnega lista sploh več ne priznavajo kot ustrezne listine za izvedbo sprememb katastrskih podatkov v zemljiški knjigi, temveč le ugotovitvene odločbe. Očitno gre za pomanjkljivo poznavanje novih predpisov zemljiškega katastra. Tako prvi kot drugi dokument je lahko ustrezna listina za izvedbo sprememb v zemljiški knjigi, odvisno od postopka, v katerem so bile spremembe ugotovljene. Zakon namreč loči postopek izdelave zemljiškega katastra (kamor spada tudi nova izmera in revizija vrste rabe) od vzdrževanja zemljiškega katastra in za vsakega določa posebna pravila.

Da bi se praksa sodišč le nekako poenotila ter da bi se ob pomanjkanju novejših predpisov za vodenje zemljiške knjige le uvedel določen red, je Ministrstvo za pravosodje in upravo poslalo temeljnim sodiščem v Republiki Sloveniji okrožnico št. 713-4/91 z dne 7.11.1991 glede evidentiranja zemljiškooknjižnih zadev, s katero opozarja tudi na spremenjene pristojnosti ugotavljanja katastrskih podatkov. Tej okrožnici je sledila še dopolnitev okrožnice št. 713-4/92 z dne 11.2.1992, ki taksativno našteva uradne listine, s katerimi občinske geodetske uprave sporočajo spremembe katastrskih podatkov zemljiški knjigi. Kot take se štejejo:

- pravnomočne odločbe o spremembah v oštevilčbi, površini in vrsti rabe v primerih sprememb pri posameznih posegih geodetskih upravnih organov;
- izkazi sprememb, opremljeni s podpisi strank; če teh ni, pa s pravnomočnimi odločbami, s katerimi je bilo odločeno o ugovorih na razgrnjene podatke ali vročilnicami, iz katerih je razvidno, da je bila stranka pravilno vabljena na razgrnitev v primerih izpeljave novih izmer ali revizij vrste rabe zemljišč;
- pravnomočni sklepi, če gre za popravo očitnih napak ali sklepi za preoštevilčbe parcel zaradi poenotenja in preureditve katastrske evidence.

Na ta način so vsaj do neke mere odpravljene nedorečenosti Zakona o zemljiškem katastru, vsaj za sporočanje sprememb katastrskih podatkov zemljiški knjigi. Vprašanje je le, koliko se bodo sodišča držala stališč v omenjenih okrožnicah. V primeru odstopanja oziroma neupoštevanja stališč Ministrstva za pravosodje in upravo ostane geodetskim upravnim organom le še možnost, da prek Javnega tožilstva Republike Slovenije dajo pobudo za vložitev zahtevka za varstvo zakonitosti, o čemer pa bi odločalo Vrhovno sodišče Republike Slovenije. To pa je dolga in mučna pot. In vse to zaradi že zdavnaj obljubljenih, vendar še vedno nedočakanih novejših, usklajenih predpisov o zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.

*Stanko Pristovnik*

*Prispelo za objavo: 9.9.1992*