

več let. Iz povedanega se vidi, kako katastrski podatki o vrsti rabe, katastrskem razredu in površini zemljišč odločilno vplivajo na končno vrednost parcel.

Podatki o vrsti rabe in katastrskem razredu zemljišč so tudi izhodišče za določitev višine prispevka za spremembo namembnosti zemljišča iz kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. Površino funkcionalnega zemljišča za gradnjo in višino prispevka določa občinski oddelek za urbanizem.

CENITVE NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI

V Sloveniji cenimo nepremičnine zapriseženi sodni cenilci. Strokovno združenje skrbi za strokovni razvoj in usposabljanje novih cenilcev. Nepremičninska zveza Slovenije je članica mednarodne nepremičninske zveze FIABCI. Z lastninjenjem se je pokazala potreba po vrednotenju podjetij in sestavi otvoritvenih bilanc za lastninjenje. Pri tem se je v Sloveniji močno uveljavil ameriški sistem ASA.

Žal pa slovenski izvedenci in cenilci nismo člani evropskega združenja TEGOVOFA.

In za zaključek: pogled v prihodnost – za vso državo vzpostavljen mejni kataster z vsemi v praksi že dokazanimi prednostmi.

Željko Zlobec

Območna geodetska uprava Kranj, Kranj

Prispelo za objavo: 1996-02-28

Vloga zemljiškega katastra pri nacionalizaciji in denacionalizaciji zemljišč v Republiki Sloveniji

Na 12. strokovnem srečanju geodetskih uprav (iz Avstrije, Republike Češke, Hrvaške, Furlanije-Juljske krajine, Slovaške, Slovenije, Madžarske in pokrajine Trentino-Južna Tirolska) v Pragi (april 1995) je slovenska delegacija med drugim predstavila vlogo zemljiškega katastra pri nacionalizaciji in denacionalizaciji zemljišč v Republiki Sloveniji. Strokovnega srečanja se udeležujejo države in pokrajini v Italiji, v katerih so stari avstrijski zemljiškokatastrski načrti osnova zemljiškega katastra in zemljiške knjige.

UVOD

V Sloveniji, kot delu Jugoslavije, je bila pred drugo svetovno vojno spoštovana zasebna lastnina. Pravila o vodenju zemljiške knjige in zemljiškega katastra so bila v glavnem prevzeta iz staroavstrijskih predpisov in uzakonjena okrog leta 1930. Med drugo svetovno vojno je bila poleg narodnoosvobodilne vojne izvedena še socialistična revolucija po sovjetskem vzoru. Zasebna lastnina je bila v glavnem ukinjena, nadomestila jo je družbena lastnina.

Prehod iz zasebne lastnine v državno in pozneje družbeno lastnino je bil opravljen na podlagi devetindvajsetih zakonov na tri načine: z zaplembo, z agrarno reformo, z nacionalizacijo. Zaplenjene nepremičnine so bile podlaga za nastanek sklada državnega premoženja. Zemljiška knjiga in zemljiški kataster na srečo nista imela za nove oblastnike nobenega posebnega pomena in so ju pustili pri miru, tako da sta obe ustanovi vsa leta delovali po utečenih postopkih. V postopku vračanja nacionaliziranih nepremičnin se je pokazala neprecenljiva vrednost obeh evidenc.

PODROBNEJŠI OPIS PODRŽAVLJENJA

Zaplemba vsega nepremičnega in premičnega premoženja je bila dodatna kazen. Zasebna lastnina je prešla iz zasebne v državno lastnino brez odškodnine. Zaplemba je bila izvedena po odloku, ki ga je sprejela začasna partizanska vlada že med vojno (novembra leta 1944). V zemljiški knjigi je bilo preprosto vpisano: na osnovi te in te odločbe o zaplembi preide celotna nepremičnina v tem zemljiškooknjižnem vložku v last Socialistične Federativne Jugoslavije. Prve zaplembe so bile izvedene že v prvih mesecih po osvoboditvi leta 1945. Iz državne lastnine so te nepremičnine po letu 1955 prešle v last lokalnih občin.

Zakon o agrarni reformi je bil sprejet decembra leta 1945. Prva agrarna reforma se je začela in končala v letu 1946. Temeljila je na načelu: zemljo tistemu, ki jo obdeluje. Odvzete so bile vse kmetijske obdelovalne površine v lasti nekmetov in vse obdelovalne površine nad 25 ha na kmetijsko gospodarstvo. Iz razlaščenih površin je nastal kmetijski sklad, ki je obsegal čez 14% vseh obdelovalnih površin. Druga agrarna reforma je leta 1953 uzakonila tako imenovani zemljiški maksimum: dovoljenih je bilo 10 hektarjev obdelovalnih površin na kmetijo, v hribovitih predelih 20 hektarjev na kmetijo. Delno so bile izplačane minimalne odškodnine.

Slovenija je gorata dežela, ravnine ni veliko in, razen v Prekmurju, ni bilo velikih kmetijskih veleposestev. Za Slovenijo je značilna precejšnja razdrobljenost zemljišč. Pri površini 2 025 660 hektarjev ima Slovenija 5 988 074 parcel. Na 3 100 000 parcelah je možna kmetijska pridelava. Za Slovenijo je tako značilno veliko manjših in razdrobljenih kmetij in nekaj velikih družbenih posestev. S podržavljenjem in nastajanjem večjih družbenih posestev se zemljiškookatastrsko stanje v večini primerov ni spreminjalo. Podržavljene parcele so bile v zemljiški knjigi preprosto prepisane na enega lastnika, zemljiškookatastrski načrti so v večini primerov ostali nespremenjeni, zato se število parcel ni zmanjševalo. V naravi so družbena posestva oblikovala obdelovalne komplekse v velikosti 5-50 hektarjev. Na teh kompleksih so bile napravljene nove poti, stare poti in ozare so bile preorane.

Nacionalizacija je prisilno podržavljenje zasebne lastnine, praviloma s plačilom odškodnine. Z nacionalizacijami se je v Sloveniji povečeval sklad državnega premoženja.

NACIONALIZACIJA

Opravljene so bile tri nacionalizacije:

- Prva je bila decembra leta 1946. Z njo so bila nacionalizirana vsa zasebna gospodarska podjetja.

- Druga je bila aprila leta 1948. S prvo in drugo nacionalizacijo so prešli v državno last celotna industrija, trgovina, bančništvo, zavarovalništvo, promet, gostinstvo, kultura, prosveta in zdravstvo.
- Tretja je bila decembra leta 1958. To je bila nacionalizacija (prek določenega maksimuma) vseh najemnih zgradb, gradbenih zemljišč, zasebnih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov. Z zakonom je bila priznana pravica do odškodnine, ki pa ni bila nikoli izplačana. Izpeljani so bili samo cenilni postopki.

ZNAČILNOST NACIONALIZACIJE V SLOVENIJI

Pri nacionalizaciji je za Slovenijo značilno, da je bila lastniku odvzeta samo lastninska pravica do zemljišča, ne pa tudi pravica do uporabe enostanovanjske hiše ali enega ali več stanovanj v večstanovanjski hiši. Na zemljišču v družbeni lastnini je ostala pravica posesti, dokler ni bilo družbene potrebe po teh zemljiščih. Dotedanja zasebna lastnina je bila tako razdeljena znotraj enega samega zemljiškoknjžnega vložka: zemljišče je postalo zemljiškoknjžno telo I, stavba pa zemljiškoknjžno telo II.

Obvezen vpis spremembe lastništva v zemljiško knjigo je veljal samo za zasebno lastnino, za družbeno lastnino pa se je opravil le na predlog zainteresiranega družbenega podjetja ali organa. To ohlapnost v predpisih so družbena podjetja močno izkoriščala. Za svojo širitev so pridobivala zemljišča na tak ali drugačen način, zgradila velike proizvodne objekte, ne da bi prepisala lastništvo v zemljiški knjigi in zahtevala odmero zgrajenih objektov. Desetletja trajajoče zanemarjano in pomanjkljivo ažuriranje lastništva v uradnih evidencah je povzročilo velika nesoglasja v naravi, zemljiški knjigi in v opisnem in grafičnem delu katastrskega operata.

DENACIONALIZACIJA

Denacionalizacijo je uzakonil Zakon o denacionalizaciji dne 20. novembra 1991.

Denacionalizacijo so do 1. januarja 1995 vodile občinske uprave, po tem datumu pa njihove pravne naslednice, ki so v skladu z Zakonom o denacionalizaciji oblikovale po tri strokovne komisije za vračanje podržavljenih nepremičnin, in sicer: strokovno komisijo za denacionalizacijo kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetijskih gospodarstev, strokovno komisijo za denacionalizacijo zasebnih gospodarskih podjetij in strokovno komisijo za denacionalizacijo stanovanjskih hiš, stanovanj, poslovnih stavb, poslovnih prostorov in stavbnih zemljišč. Po Zakonu o denacionalizaciji je obvezno po en član vsake strokovne komisije geodet.

VRAČANJE PODRŽAVLJENIH ZEMLJIŠČ

Gozdovi se v glavnem vračajo v naravi v last in posest.

Kmetijska zemljišča se vračajo v last in posest:

- če se s tem ne okrne funkcionalnost kompleksov kmetijskih zemljišč,
- če s tem ne pride do takšne razdrobljenosti parcel, ki bi onemogočala ekonomično obdelavo. Če ni možno vrniti zemljišča v last in posest, se določi solastninska pravica na kompleksu ali pa se upravičencu določi odškodnino v obliki vrednostnega papirja.

Vračanje kmetijskih zemljišč, ki ležijo znotraj družbenih kompleksov, poteka na dva načina:

- če se lastniki ne ukvarjajo s kmetijstvom, se zemljišča običajno prepíšejo na zasebnika in takoj dajo nazaj v najem posestvu,
- če so lastniki še kmetje, se vsota odvzetih površin po dogovoru običajno odmeri od družbenega kompleksa v enem ali več kosih.

Družbena posestva so katastrski razred svojih zemljišč izboljšala. Pri vračanju odvzetih zemljišč v naravi upoštevajo samo odvzeto površino in vrsto rabe, ne glede na razred. Podatki o vrsti rabe in katastrskem razredu so za zemljišča v družbeni lasti običajno stari šez petdeset let. Pri vračanju kmetijskih zemljišč v naravi družbena posestva opozarjajo, da ni dovolj samo pravnomočna odločba o denacionalizaciji, končan mora biti tudi zapuščinski postopek. Zaradi možnih sporov med dediči bi kmetijska zemljišča lahko ostala neobdelana in bi prišlo do nepotrebne škode.

Zaradi že opisanih razmer so nastala nesoglasja med evidencami zemljiškega katastra, zemljiške knjige in stanja v naravi. Denacionalizacija, lastninjenje družbenih podjetij in tuja vlaganja v našo industrijo zahtevajo jasne in usklajene lastniške odnose. Geodetske uprave so se nenadoma znašle pred kopico nujnih zahtev za ureditev desetletja zanemarjanega zemljiškokatastrskega in zemljiškoknjžnega stanja. Vsa zahtevana dela presegajo običajno vsakodnevno delo. Pri strokovnem delu nam veliko pomaga, da smo že prešli na digitalno obliko katastrskih načrtov v merilu 1:1 000. Desetine kilometrov novozgrajenih in rekonstruiranih cest desetletja dolgo niso bile izpeljane v zemljiški knjigi. Živahen promet z zemljišči se je nadaljeval in zelo težko preračunavamo načrte ekspropriacij v odločbe o parcelacijah za vsakega lastnika posebej in tako skušamo nadomestiti zamujeno.

Literatura:

Kako izboljšati posestno strukturo v Sloveniji. IX. posvet kmetijske svetovalne službe, Bled, 1994

Željko Zlobec

Območna geodetska uprava Kranj, Kranj

Prispelo za objavo: 1996-02-28

Zemljiški kataster in zemljiškokatastrski načrti

(Polemiki o ravnanju robov listov na rob)

V do zdaj objavljenih člankih o problematiki ravnanja robov listov zemljiškokatastrskih načrtov grafične izmere (NGI) sem pogrešal dve stvari:

- vpliv ravnanja robov listov na detalj znotraj lista glede na Instrukcije za izvršitev deželne izmere za namen splošnega katastra – iz let 1824, 1856 in 1905 (INSTR 1824, INSTR 1856, INSTR 1905)
- analizo vpliva ravnanja robov na zaris parcel glede na dejstvo, da so tudi NGI-ji tehnična podlaga pravnemu varovanju nepremičnin, torej zemljiški knjigi.