



15. GEODETSKI DAN

SLOVENJ GRADEC

22. in 23. oktobra 1982.

GEODETSKI VESTNIK

izdaja zveza geodetov slovenije

published by the association of surveyors, slovenia, yugoslavia

3

, letnik 26, ljubljana, 1982

GEODETSKI VESTNIK

izdaja zveza geodetov slovenije

published by the association of surveyors, slovenia, yugoslavia

3

, letnik 26, str. 133-178, Ljubljana, oktober 1982, udk 528=863

Uredniški odbor: - predsednik - Vlado Kolman
- glavni in odgovorni urednik - Jože Rotar
- urednik za znanstvene prispevke - Boris Bregant
- urednik za splošne prispevke, informacije in zanimivosti - Peter Svetik
- član - Božo Demšar
- tehnična urednica - Albina Pregl

Izdajateljski svet: - delegati ljubljanskega geodetskega društva: Tomaž Banovec, Teobald Belec, Milan Naprudnik, Janez Obreza
- delegata mariborskega geodetskega društva: Ahmed Kalać, Janez Kobilica
- delegata celjskega geodetskega društva: Gojmir Mlakar, Srečko Naraks
- delegat dolenjskega geodetskega društva: Franc Jenič
- delegat primorskega geodetskega društva: Anton Špolar
- delegati uredniškega odbora: Vlado Kolman, Jože Rotar, Peter Svetik

Prevod v angleščino: Boris Bregant

Lektor: Božo Premrl

Izhaja: 4 številke na leto

Naročnina: Letna naročnina za delovne kolektive je za prvi izvod 1.000 din, za nadaljnje izvode 500 din. Letna naročnina za nečlane Zveze geodetov Slovenije je 100 din. Naročnina za člane Zveze geodetov je plačana v članarini.

Naročnino lahko poravnate na naš žiro račun št.: 50100-678-000-0045062 - Zveza geodetov Slovenije, Ljubljana

Prispevke pošiljajte na naslov glavnega oziroma odgovornega urednika: Republiška geodetska uprava, Kristanova 1, 61000 Ljubljana, telefon 312-773 in 312-315. Prispevki naj bodo zaradi lektoriranja tipkani vsaj s srednjim razmikom vrstic. Za navedbe in morebitne napake v rokopisu odgovarja avtor sam. Rokopisov ne vračamo.

Tiska: Inštitut za geodezijo in fotogrametrijo FAGG v Ljubljani

Naklada: 1050 izvodov

Izdajo Geodetskega vestnika sofinancira Raziskovalna skupnost Slovenije

Po mnenju republiškega sekretariata za prosveto in kulturo št.4210-35/75 z dne 24.1.1975 je glasilo opravičeno temeljnega davka od prometa proizvodov

V S E B I N A

Stran

UREDNIŠTVO BRALCEM

135

- Ob petnajstem jubilejnim geodetskem dnevu (Gojmir Mlakar)

137

IZ ZNANOSTI IN STROKE

- Stanje, izhodišča in naloge v razvoju enotne evidence nepremičnin v SR Sloveniji (Milan Naprudnik)

140

- Knjižne pravice in kritična obravnava zemljiškoknjižnih načel glede na sistem enotne evidence nepremičnin (Marjan Bele)

152

- Planiranje, evidence nepremičnin, skupne osnove družbenega sistema informiranja (Tomaž Banovec)

158

- Kritično razmišljanje o količini in kvaliteti podatkov, ki naj se vodijo v evidencah o nepremičninah, o njihovem povezovanju in uporabnosti (Janez Kobilica)

164

IZVLEČKI

169

C O N T E N T

THE EDITORIAL BOARD TO THE READERS

135

- 15th jubilee - geodetic day (Gojmir Mlakar)

137

FROM SCIENCE AND PROFESSION

- The state, the starting point and the tasks by the development of the unified real estate register in SR Slovenia (Milan Naprudnik)

140

- The rights associated with real estate and principles of land register with reference to the uniform real estate register (Marjan Bele)

152

- Planning, real estate registers, common basis for social information system (Tomaž Banovec)

158

- Critical reflection on quantity and quality of data, included in real estate register, and on their combining with other data and their utility (Janez Kobilica)

164

ABSTRACTS

169

UREDNIŠTVO BRALCEM

Zveza geodetov Slovenije v sodelovanju Zveze društev pravnikov Slovenije in Medobčinsko društvo geodetov Maribor vabita na 15.geodetski dan, ki bo 22. in 23.oktobra 1982 v Slovenj Gradcu v prostorih Umetnostnega paviljona.

Program:

Petek 22.10.1982

- od 9⁰⁰ do 10⁴⁰ : sprejem udeležencev
- od 10⁰⁰ do 11³⁰ : otvoritev posveta, pozdravi
- od 12⁰⁰ do 15⁰⁰ : strokovna tema PROBLEMATIKA EVIDENCE NEPREMIČNIN
V SR SLOVENIJI
- od 15⁰⁰ do 16⁰⁰ : odmor
- od 16³⁰ do 19⁰⁰ : nadaljevanje strokovne teme - referati in razprave
- ob 20⁰⁰ : tovariško srečanje v restavraciji NAMA-Slovenj Gradec

Sobota 23.10.1982

- od 9⁰⁰ do 11⁰⁰ : predstavitev raziskovalne dejavnosti s področja geodezije
- od 11³⁰ do 13⁰⁰ : predstavitev aktivnega terminala "KOPA 2500" tovarne TRISO Slovenj Gradec;
ali ogled kulturnih in zgodovinskih znamenitosti mesta Slovenj Gradec
- V razstavnih prostorih Umetnostnega paviljona bo v času od 21.10. do 27.10.1982 priložnostna strokovna razstava
- 22.10.1982 bo v uporabi priložnostni poštni žig.

SLOVENJ GRADEC - GOSTITELJ 15. GEODETSKEGA DNEVA

Verjetno ni udeleženca 15.geodetskega dneva, ki ne bi poznal občine in mesta Slovenj Gradec. Če že ni bil v mestu samem ga pozna vsaj iz kart. Za boljšo informiranost udeležencev pa še nekaj podatkov.

Občina Slovenj Gradec sodi med srednje velike občine v SR Sloveniji. Meri 28.596 ha in ima po popisu iz leta 1981 19.074 prebivalcev. Leži na obronkih Pohorja in Karavank. Med njiju se vrti Mislinjska dolina v kateri so vsa večja naselja v občini. Med njimi je tudi občinsko središče, mesto Slovenj Gradec, ki ima 5.668 prebivalcev (leta 1981).

Arheološke najdbe v okolici mesta Slovenj Gradca dokazujejo, da so bili tod ljudje naseljeni že v ilirski, keltski in rimski dobi. Vest o slovenski poselitvi pa segajo v 10.stoletje. Kraj Slovenj Gradec (Windischgraz) se prvič omenja kot trg leta 1251. Mestne pravice pa je dobil že leta 1267.

Morda je geografski položaj in zgodovino mesta zgoščeno in najlepše opisal koroški pisatelj Ksaver Meško, ki je dejal: "Kakor otrok si, mestec med gorami, srečen otrok. In vendar koliko si doživel v teku stoletij! Samotni popotniki in divje vojaške čete so korakale po tvojih ulicah iz Korotana ali v Korotan. Požari so divjali v tebi, kuga je kosila po tvojih hišah s vojo strupeno koso. Zasedbo sovražnika si doživelo,

krvavi boji so se bili v tvoji bližini. Pa vse si pretrpelo, vse preživel..."

Iz novejšje zgodovine moramo podčrtati, da je imel med NOB Slovenj Gradec oziroma Mislinjska dolina z gozdnimi pobočji Pohorja, Paškega Kozjaka, Razborja in Graške gore specifično vlogo. V grapah in temnih gozdovih so v varstvu in oskrbi naših zavednih ljudi delovale bolnišnice, partizanske tehnike in TV postojanke. Bogato dokumentacijo iz teh let hrani muzej ljudske revolucije v Slovenj Gradcu.

Slovenj Gradec je danes občinsko središče in središče nekaterih regionalnih služb - bolnišnica, sodišče, banka, muzej, šolski center. Ima velike geografske možnosti za nadaljnjo rast.

Zanimiva in pestra je struktura gospodarstva v Slovenj Gradcu. V zadnjih letih je gospodarstvo doživelo lep razmah. Nekateri industrijske veje, ki imajo skoraj stoletno tradicijo so našle svoj prostor v in ob mestu. Pestrost gospodarstva lahko razberemo tudi iz reklamnih oglasov slovenjgraških podjetij, ki so finančno podprle izvedbo 15.geodetskega dneva.

Seveda pa ne smemo pozabiti izredne kulturne dejavnosti Slovenj Gradca. V organizaciji Umetnostnega paviljona, v katerem bo tudi 15.geodetski dan, so bile v Slovenj Gradcu po vsem svetu znane razstave na temo "Mir in prijateljstvo v svetu". Prvo tovrstno razstavo si je leta 1967 ogledal tudi častni občan občine Slovenj Gradec tovariš Tito.

Več o Slovenj Gradcu pa lahko preberete v njegovi prelepi monografiji, ki jo je izdala Skupščina občine Slovenj Gradec v sodelovanju z Izobraževalno in kulturno skupnostjo Slovenj Gradec in založbo Spekta!

J. Rotar

OB PETNAJSTEM - JUBILEJNEM GEODETSKEM DNEVU

Tradicionalni geodetski dnevi so strokovna manifestacija Zveze geodetov Slovenije, ki odseva dejavnost širokega kroga geodetskih strokovnjakov, organiziranih v geodetskih društvih. Naj zato na tem mestu najprej navedem nekaj podatkov o društveni organiziranosti slovenskih geodetov.

Društvena dejavnost geodetov ima v Sloveniji dolgoletno tradicijo. Že leta 1911 je v Ljubljani delovala za takratno Kranjsko deželo podružnica osrednjega geodetskega društva, ki je imelo svoj sedež na Dunaju. Podružnica si je z leti priborila skoraj popolno avtonomijo in dobila slovenski značaj. O tem priča tudi ime društva: Društvo slovenskih geometrov. Pred prvo svetovno vojno je štel trideset članov. Izdajalo je tudi že svoje strokovno glasilo.

Ob ustanovitvi Jugoslavije 1. 1918 se je aktivnost geodetskega društva v Ljubljani zelo povečala. Prizadevalo si je združiti vse slovenske geodete v enotni strokovni organizaciji, povezovalo se je z drugimi jugoslovanskimi geodetskimi društvi, stike pa je navezalo tudi s češkimi geodeti. Likvidacijski odsek društva si je prizadeval pridobiti z Dunaja elaborate izmeritve, ki se nanašajo na naše ozemlje.

Zaradi vsestranske aktivnosti zagrebških geodetov je bilo v Zagrebu ustanovljeno centralno jugoslovansko geodetsko društvo, slovensko društvo pa je postalo njegova podružnica. Vseh geodetov je bilo tedaj v Jugoslaviji 500, slovensko društvo pa je štel 41 članov. Leta 1932 so ustanovili lastno združenje "civilni" geometri. Istega leta so bila sprejeta tudi pravila Združenja geometrov in geodetov Kraljevine Jugoslavije, ki naj bi imelo svoje sekcije v banovinah. V tridesetih letih je začel vpliv združenja zelo pešati. Slovensko društvo je postalo nezadovoljno z njegovim delom. To je razumljivo, če vemo, da je bilo zaradi splošne gospodarske in politične krize vedno več slovenskih geodetov nezaposlenih ali pa so morali iskati zaposlitev zunaj svoje ožje domovine v Srbiji, Črni gori ali Makedoniji, kjer so se izvajala večja dela pri izmerah za zemljiški kataster. Zaradi takih razmer je sekcija slovenskih geodetov 1. 1941 izstopila iz jugoslovanskega združenja.

Po osvoboditvi je delo strokovne organizacije inženirjev in tehnikov oživel že 1. 1946, ko je bilo v Ljubljani ustanovljeno Republiško društvo inženirjev in tehnikov. V njegovem okviru je od 3. februarja 1947 delovala tudi geodetska sekcija.

Naloge, ki si jih je ob ustanovitvi zastavila geodetska sekcija, so se nanašale predvsem na sodelovanje geodetov pri obnovi in graditvi domovine. Sekcija je sodelovala v razpravah o organizaciji geodetske uprave pri vladi SR Slovenije. Bila je pobudnik za ustanavljanje geodetskih šol in je pomagala pri organiziranju štiriinpolletnega študija na visoki tehniški šoli, štiriletnega študija na srednji tehniški šoli in enoletnega risarskega tečaja. V geodetski sekciji se je dosti razpravljalo o geodetskih kadrih. Iz opravljene analize je razvidno, da je imela geodetska služba na razpolago 130 geodetskih strokovnjakov, letne potrebe po novih kadrih pa so bile ocenjene na 20 geodetskih inženirjev, 50 geometrov in 60 risarjev.

* 63000, YU, Celje, Geodetska uprava
dipl.ing.geod., predsednik predsedstva ZGS,
načelnik Geodetske uprave
Prispelo za objavo 1982-09-14.

V geodetski sekciji pri Društvu inženirjev in tehnikov Slovenije so bili geodeti organizirani do 1.1951, ko je bilo ustanovljeno samostojno Društvo geodetskih inženirjev in geometrov Slovenije. Nadaljnji razvoj stroke in povečanje števila geodetskih strokovnjakov sta terjala ustanovitev podružnic republiškega društva. V Mariboru in Celju sta bili ustanovljeni 1.1955, v Ljubljani pa 1.1958.

V obdobju do 1.1954 je društvo sodelovalo v pripravi na prvi kongres geodetskih inženirjev in geometrov Jugoslavije, ki je potekal od 6. do 10. decembra 1953 v Zagrebu. Na njem so razpravljali o organizacijskih vprašanjih geodetske dejavnosti, metodah dela in povezavah geodetskih društev v jugoslovanskem prostoru.

Leta 1953 je začelo Društvo geodetskih inženirjev in geometrov Slovenije izdajati svoje strokovno glasilo Vestnik, predhodnik Biltena in današnjega Geodetskega vestnika. Kvaliteta geodetskega strokovnega glasila, ki neprekinjeno izhaja že šestindvajseto leto, se stalno izboljšuje. Današnji Geodetski vestnik priobčuje znanstvene in strokovne prispevke ter informacije o delu geodetske službe, društev in Zveze geodetov. Izhaja štirikrat na leto v nakladi 850 izvodov, z obsegom približno 16 avtorskih pol.

Tudi v naslednjem obdobju je društvo pomagalo pri reševanju kadrovskih problemov. V društvu so razpravljali o pristojnosti vojaške in civilne geodetske službe, o smotrnosti uvedbe zasebne geodetske dejavnosti, o delih pri obnovi in vzdrževanju zemljiškega katastra itd.

Leta 1961 se je Društvo geodetskih inženirjev in geometrov Slovenije reorganiziralo v Zvezo geodetskih inženirjev in geometrov. Ta pa se je 1. 1976 s sprejetjem novega statuta prilagodila določbam nove ustave in uskladila svoje delovanje z določbami Zakona o društvih. Odtlej posluje pod sedanjim imenom - Zveza geodetov Slovenije. Statut določa, da je Zveza geodetov strokovna prostovoljna zveza društev geodetov Slovenije. Sedaj jo sestavljajo tale območna društva geodetov: Ljubljansko geodetsko društvo, Društvo geodetov Maribor, Medobčinsko geodetsko društvo Celje, Dolenjsko geodetsko društvo (ustanovljeno 1.1977) in 1. 1979 ustanovljeno Primorsko geodetsko društvo.

Slovenski geodeti so prek Zveze geodetov Slovenije tudi člani Zveze geodetskih inženirjev in geometrov Jugoslavije. Na jugoslovanski ravni se aktivnost Zveze geodetov Slovenije oziroma njenih članov kaže v akcijah jugoslovanske zveze, zlasti na kongresih geodetskih inženirjev in geometrov Jugoslavije ter na strokovnih posvetovanjih in simpozijih, organiziranih na zvezni ravni.

V društvenem delovanju slovenskih geodetov je zaslediti tudi občasne krize. Kriza je bila zlasti v letih 1958 do 1966, ko je preživljala krizo tudi geodetska stroka. Z namenom, da bi društveno delo poživili in hkrati poiskali izhod iz stagnacije v geodetski dejavnosti, je bilo 1. 1968 v Ljubljani organizirano posvetovanje o nadaljnjem razvoju geodetske dejavnosti. Udeležilo se ga je več kot 200 geodetskih strokovnjakov, med gosti pa so bili tudi vidni družbenopolitični delavci. Smernice za nadaljnje delovanje geodetov, ki so bile ob tej priložnosti sprejete, so zato dobile široko družbeno verifikacijo. Takratni podpredsednik republiškega izvršnega sveta tov. Vinko Hafner je v svojem pozdravnem govoru naglasil pomen takih strokovnih posvetovanj in svetoval, naj bi jih organizirali vsako leto. Porodila se je ideja za organizacijo geodetskih dnevov, ki se kot strokovna manifestacija geodetov odtlej redno organizirajo.

Ob letošnjem petnajstem in zato jubilejnem geodetskem dnevu je prav, da širše ocenimo njihov pomen za razvoj geodetske dejavnosti in za popularizacijo geodetske stroke v Sloveniji.

Geodetske dneve organizira Zveza geodetov Slovenije s pomočjo območnih društev geodetov. Vsako leto so v drugem kraju. Trajajo dva dni in vsako drugo leto je drugega dne skupščina zveze, v skladu z določili statuta. Na geodetskih dnevih se obravnava tista strokovna tema, ki je najbolj aktualna v tekočem letu. V zadnjih petih letih so bili organizirani v Murski Soboti, Krškem, na Bledu, v Novi Gorici in Celju, obravnavane teme pa so bile: geodezija in prostorsko planiranje, inženirska geodezija, register teritorialnih enot in evidenca hiš, avtomatizacija zemljiškega katastra in kartografska dejavnost. Lahko rečemo, da so bila v petnajstih letih prirejanja geodetskih dnevov obravnavana vsa področja geodetske dejavnosti, poleg navedenih še problematika katastra komunalnih naprav, prostorskih informacijskih sistemov, zakonodaja z geodetskega področja in drugo.

Zelo koristna je bila odločitev, naj se geodetski dnevi organizirajo v različnih krajih. Tako se popularizira geodetska dejavnost v kraju, kjer poteka manifestacije, z udeležbo predstavnikov družbenopolitičnih skupnosti in družbenopolitičnih organizacij ter predstavnikov občinskih organov in samoupravnih organizacij pa se sklepi, ki se sprejemajo ob teh priložnostih širše družbeno verificirajo.

Geodetski dnevi so tudi priložnost za obravnavanje ožjih strokovnih področij geodezije, za katera so v sklopu Zveze ustanovljene strokovne sekcije ali komisije. Sekcije delujejo za področje zemljiškega katastra, katastra komunalnih naprav, inženirske geodezije in kartografije.

Letošnji geodetski dan bo po sklepu predsedstva Zveze geodetov Slovenije posvečen problematiki evidence nepremičnin. Izdelava sodobne enotne evidence nepremičnin je zdaj najbolj aktualna akcija jugoslovanskih geodetov, zaposlenih v upravni službi in pravnikov, ki delujejo na področju evidentiranja pravic na nepremičninah. Za izdelavo sodobne elektronsko vodene evidence nepremičnin se je izrekel V. kongres geodetskih inženirjev in geometrov Jugoslavije l. 1975, strokovna izhodišča pa so bila dana v prispevkih s posvetovanja o tej problematiki, ki sta ga organizirala Zveza geodetskih inženirjev in geometrov Jugoslavije in Zveza geodetov BiH. Posvetovanje o tej temi na geodetskem dnevu naj bi prispevalo k razjasnitvi nekaterih specifičnih problemov, ki se porajajo ob razmišljanju o uvedbi evidence nepremičnin v Sloveniji, hkrati pa naj bi s poznavanjem dogajanj v drugih republikah prispevalo k zagotovitvi tiste minimalne enotnosti, ki je v jugoslovanskem prostoru na tem področju nedvomno potrebna.

Tematika letošnjega geodetskega dneva pa presega geodetsko dejavnost. Evidentiranje stvarnih pravic na nepremičninah terja predvsem pravne rešitve, zato je Zveza geodetov pozvala k sodelovanju tudi Zvezo društev pravnikov Slovenije. Ta je zagotovila sodelovanje svojih članov - strokovnjakov s tega področja.

Geodetski dnevi naj bi bili od letos dalje tudi priložnost, ko bi raziskovalne ustanove predstavile raziskave, s področja geodetske dejavnosti, ki jih opravljajo v tekočem letu. Te predstavitve so potrebne, da bi se seznanili z dogajanjem na raziskovalnem področju in zagotovili vpliv uporabnikov na raziskovalno dejavnost. Med raziskavami iz letošnjega leta nekatere obravnavajo problematiko evidence nepremičnin; tako se bo predstavitev tudi vsebinsko ujemala z osnovno tematiko geodetskega dneva.

Kot prejšnji geodetski dnevi bo gotovo tudi letošnji, ki prvič poteka v središču koroške regije, mnogo prispeval k napredku geodetske stroke, želimo pa tudi, da bi prispeval k nadaljnjemu razvoju geodetske dejavnosti in njenemu vključevanju v družbene tokove v tem prostoru.

IZ ZNANOSTI IN STROKE

Milan NAPRUDNIK*

STANJE, IZHODIŠČA IN NALOGE V RAZVOJU ENOTNE EVIDENCE NEPREMIČNIN V SR SLOVENIJI

1. Uvodnik
2. Stanje evidence nepremičnin
3. Izhodišča za razvoj enotne evidence nepremičnin
 - 3.1. Družbeni sistem informiranja
 - 3.2. Politika gospodarjenja s prostorom
 - 3.3. Zemljiška politika in problematika rente
 - 3.4. Politika obdavčenja kmečkih gospodarstev
 - 3.5. Preobrazba državne uprave
4. Izkušnje drugih
5. Naloge v razvoju evidence nepremičnin

1. V skladu z ustavno pravico, da republika ureja zadeve zemljiškega katastra, lastninskih, zemljiških in drugih stvarno pravnih razmerij, promet z nepremičninami in evidenco družbenega premoženja ter sistem zbiranja in obdelave evidenčnih podatkov, potekajo v SR Sloveniji organizirana prizadevanja za povezovanje evidenc o nepremičninah v enotni sistem.

Za evidenco nepremičnin je na nivoju republike ustanovljena posebna komisija. Raziskovalne naloge s področja evidence nepremičnin so vključene v srednjeročni program Raziskovalne skupnosti Slovenije. Posamezne občine že uvajajo večjo ali manjšo stopnjo avtomatizacije zemljiškega katastra, raziskovalci pa preizkušajo možnosti za uvajanje računalništva v poslovanje zemljiške knjige. Ne le v Sloveniji, tudi v drugih republikah v Jugoslaviji in tujini, v državah s podobnim sistemom zemljiškega katastra in zemljiške knjige, si prizadevajo posodobiti nepremičninske evidence, bodisi pod naslovom "evidenca nepremičnin", "kataster nepremičnin" ali enostavno "modernizacija zemljiške knjige in zemljiškega katastra". Ponekod pa si postavljajo za cilj vzpostavitev celovitega "prostorskega informacijskega sistema". Poti za posodobitev tovrstnih evidenc pa so sveda v posameznih državah in republikah zelo različne, odvisne od specifičnosti obstoječih evidenc, od materialnih in drugih možnosti, kot tudi od ciljev, ki jih želijo uresničiti.

* 61000, YU, Ljubljana, predsednik začasne komisije Izvršnega sveta Skupščine SR Slovenije za evidenco nepremičnin, direktor Republiške geodetske uprave
Prispelo za objavo 1982-09-27.

2. Stanje evidence nepremičnin

Poleg zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ki predstavljata temeljni evidenci nepremičnin in pravnih razmerij (do njih), lahko med evidence nepremičnin štejemo še prejšnjo evidenco nepremičnin splošnega ljudskega premoženja ter evidence o stavbah.

Obstoječa zemljiška knjiga in zemljiški kataster sta organizacijsko in lokacijsko ločeni, čeprav sta po podatkih, ki jih vodita, povezani in soodvisni. Ocenjujemo, da je medsebojna usklajenost obeh evidenc v SR Sloveniji zelo visoka - preko 90 %. Obe evidenci neposredno ali posredno uporabljata isti dokument za vpis podatkov o lastnikih oziroma uporabnikih, temeljita na zajemanju istih podatkov in vodita iste podatke o številki parcele, o njeni površini in vrsti rabe. Medsebojna povezanost in zahtevana skladnost obeh evidenc sta vzrok in posledica podvajanja podatkov na eni strani in nenehnim usklajevanjem na drugi strani.

Usklajenost zemljiške knjige in zemljiškega katastra z dejanskim stanjem pa je po oceni le 70 %. Razlogi za to so zlasti v veljavnem pravnem pravilu, da se vpisi opravljajo le na predlog strank in na podlagi listin, za neusklajenost zemljiškega katastra pa se temu razlogu pridružuje še razlog, da se predpisane občasne revizije zemljiškega stanja ne izvajajo dosledno. Najbolj neugodno je stanje evidence o stavbah in zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja. Glede na predlagano načelo za vpis v zemljiško knjigo se občani ne čutijo dolžne predlagati vknjižbo lastninske pravice. Vknjižb etažne lastnine je izredno malo, čeprav so bili v letu 1976 za to področje sprejeti novi zakonski predpisi. Očitno gre za nezainteresiranost občanov, morda pa tudi za prikrivanje premoženja zaradi lastninskega maksimuma. Temu je treba dodati še zapletenost postopka za pridobitev listin za vpis in tudi dejstvo, da se še ne vodi kataster stavb. Pri takem stanju se kaj lahko dogaja, da se prenašajo nepremičnine tudi mimo davčnih uprav in odmere davkov.

Poseben problem predstavlja tudi vknjižba družbene lastnine na nepremičninah. Posledice nevpisane družbene lastnine v zemljiško knjigo se kažejo v nezakonitih posegih občanov na ta zemljišča, o prepočasnem pridobivanju stavbnih zemljišč v družbeno lastnino in drugje.

Zemljiška knjiga se po sodnem poslovníku za redna sodišča lahko ustanovi kot posebna organizacijska enota pri enoti Temeljnega sodišča. Danes se v Sloveniji zemljiška knjiga vodi pri 43 enotah temeljnih sodišč, v katerih je bilo po podatkih iz leta 1980 zaposlenih 125 delavcev. S tehnološkega vidika zemljiška knjiga od nastavitve v letu 1874 ni doživela nobenega napredka. Še vedno se vodi ročno, po sistemu vezanih knjig. V uporabi so še marsikje knjige, ki so bile vpeljane še v preteklem stoletju. Tudi po izdaji zakona o zemljiških knjigah 1931 leta pa vse do danes se zemljiška knjiga ni spremenila niti po obliki niti po načelih.

Zadeve zemljiškega katastra opravljajo pristojni občinski geodetski organi, ki so organizirani kot samostojni upravni organi oziroma organizacije večinoma v vsaki občini. V 45 geodetskih upravah, od tega 9 medobčinskih je bilo 1980 leta na nalogah zemljiškega katastra zaposlenih 360 delavcev.

Do leta 1978 so vse občinske geodetske uprave prešle na letno paketno obdelavo sprememb, ki se opravlja na elektronskih računalnikih v petih računskih centrih. V zadnjem času pa si mnogo občin prizadeva za nadaljnjo avtomatizacijo zemljiškega katastra s ciljem ažurnega vzdrževanja podatkov in njihovega izdajanja preko terminalov.

Evidenca nepremičnin splošnega ljudskega premoženja se je vodila pri občinskih organih, pristojnih za premoženjsko-pravne zadeve do 1974 leta, ko je bilo z zakonom o zemljiškem katastru vodenje evidence o zemljiščih in zgradbah v družbeni lastnini naloženo občinskim geo-

detskimi organom. Kljub temu se v nekaterih občinah ta evidenca še vedno vzdržuje ločeno.

Evidenca o stavbah v SR Sloveniji ni enotna; obstajajo ločene evidencе pri raznih službah in organizacijah, ki jih redno ali občasno vzdržujejo po lastni metodologiji in za lastne potrebe. Tako se dodaja, da se celo najbolj osnovni podatki večkrat zajemajo in da kompleksna in računalniška obdelava podatkov o stavbah ni možna.

V skladu z materialnimi predpisi se v SR Sloveniji vodijo še druge evidences, katastri in registri s tehničnimi podatki o nepremičninah. To so zlasti: kataster komunalnih naprav, evidenca o tehničnih in drugih podatkih o cestah, evidenca gozdnih zemljišč, evidenca in kataster raziskovalnih in pridobivalnih prostorov (v rudarstvu), register kulturnih in zgodovinskih spomenikov in naravnih znamenitosti. Nekaterе teh evidenc se uporabljajo pri vzdrževanju in programiranju investicij, nekatere predstavljajo evidenco družbenega potenciala, nekatere dobrine splošnega pomena.

Zamisel o združitvi zemljiške knjige in zemljiškega katastra v enotno evidenco se je pri pristojnih organih v SR Sloveniji že večkrat pojavila. Podpirajo jo tudi dokumenti, ki se nanašajo na ustavno preobrazbo pravosodja in dolgoročnega razvoja geodetske službe. Na posvetovanju v organizaciji Republiškega sekretariata za pravosodje, upravo in proračun v letu 1972 pa je bila ugotovljena potreba po zakonski ureditvi zemljiške knjige in dana pobuda za proučitev prehoda na računalniško obdelavo.

Sedanja prizadevanja za posodobitev evidence nepremičnin imajo podlago v temeljnih izhodiščih za nadaljnje delo na področju evidence nepremičnin, ki jih je v juniju 1980 sprejel Izvršni svet Skupščine SR Slovenije, po obravnavi obširne informacije o problematiki evidence nepremičnin. V letu 1981 pa je začela z delom posebna republiška komisija kot začasno delovno telo Izvršnega sveta z nalogo, da usmerja raziskovalno delo in pripravi ustrezne podlage za sodobno evidenco nepremičnin.

Komisija usmerja in spremlja raziskave s tega področja, proučila je delo na evidenci nepremičnin v drugih jugoslovanskih republikah in pokrajinah ter v nekaterih drugih državah, dala je pobude za obravnavo te problematike na ustreznih organih v občinah, v republiških pravosodnih organih ter v organih Skupnosti slovenskih občin, pripravila Dogovor za enotno računalniško programsko opremo, ter usmerja raziskave s tega področja. Podrobnejši rezultati dela komisije s predlogi za nadaljnje delo so bili objavljeni v letošnjem letu kot Informacija v glasilu Zveze geodetov Slovenije in v Pravosodnem biltenu, ki ga izdaja Republiški sekretariat za pravosodje in upravo.

Ob intenzivnem delu zadnjih dveh let pa smo odkrili vrsto odprtih vprašanj, med katerimi so najbolj pomembna naslednja:

- katere nepremičnine naj bi se vodile v enotni evidenci (poleg zemljišč in stavb),
- kakšno stopnjo enotnosti bi bilo treba doseči na nivoju federacije,
- ali lahko bistveno posežemo v sedanja temeljna načela zemljiške knjige,
- kakšne so pravne in tehnično-tehnološke ovire za združitev podatkov o nepremičninah v enotno računalniško bazo,
- in končno, kakšne so zakonske ovire za organizacijsko združitev prizadetih upravnih organov in organizacijskih enot.

Da ne bi bilo preveč ovinkov pri reševanju naštetih vprašanj, je treba najprej jasno in odločno povedati, da sistem evidentiranja nepremičnin in pravnih razmerij do njih lahko temelji le na že doseženi stopnji ekonomskega razvoja ter na načrtih za nadaljnji družbeni raz-

voj. Osvestiti se moramo ob dejstvu, da sta obe evidenci - zemljiška knjiga in zemljiški kataster - ki se dnevno uporabljata v vrsti upravnih postopkov in v druge namene, obremenjeni z dediščino preteklosti. Obe evidenci sta bili vzpostavljeni v prejšnjem stoletju kot izraz takratnih potreb državne oblasti, kot proizvod zgodovinskih pogojev iz obdobja hitrega razvoja kapitalističnega sistema; zemljiški kataster zato, da bi se pridobile tehnične osnove za zajemanje davkov s področja kmetijstva, zemljiška knjiga pa kot instrument izvajanja zaščite privatne lastnine. Njun skupni cilj je bil zavarovati interese tistega dela buržuazije, ki se je ukvarjala s financiranjem in trgovino z zemljišči in stavbami.

Za premostitev te zgodovinske resnice pa je potrebno brezkompromisno v vsakem prizadetem okolju uveljavljati že sprejete in zapisane družbene usmeritve v ustavi, v stališčih ZK, v stališčih SR Slovenije in končno v zakonskih določilih, ki zadevajo to področje.

3. Izhodišča za razvoj enotne evidence nepremičnin

3.1. Družbeni sistem informiranja

Kot izhodišče razmišljanj o družbenem sistemu informiranja naj citiram besede tov. Kardelja iz "Smeri razvoja političnega sistema socialističnega samoupravljanja". Citiram: "Naša ustava je predvidela avtonomen, demokratičen integriran sistem informatike. Toda doslej smo bolj malo storili za uresničevanje teh ustavnih načel, zato moramo tudi ta splet problemov vnesti v okvir našega dela pri nadaljnji graditvi političnega sistema". Tovariš Kardelj dodaja, da potrebuje sistem socialističnega samoupravljanja avtonomno organizacijo informatike od občine do federacije, ki bi bila odgovorna samo skupščinam družbenopolitičnih skupnotti.

Z Dogovorom o temeljih družbenega plana za obdobje 1981-1985 smo se obvezali, da bomo po načelih družbenega sistema informiranja v planskih aktih določili konkretne obveznosti pri izgradnji tega sistema, kamor uvrščamo kot vidik družbene reprodukcije tudi prostor - zemljišča in objekte. Po dveh letih uresničevanja planskih dokumentov smo ugotovili, da te obveze prepočasi uresničujemo in da smo se lotili nalog preveč načelno. Zato se Izvršni svet Skupščine SR Slovenije v osnutku sprememb Dogovora o temeljih družbenega plana, ki bo v kratkem pred delegati v zborih republiške skupščine, zavzema za konkretne naloge, ki se izražajo v obveznosti, da je treba sicer postopoma, pa vendarle preseči večkratno zajemanje in zbiranje istih podatkov in ponavljanje postopkov njihove obdelave, shranjevanja in izkazovanja, da je treba določiti skupne evidence in registre in jih uvesti kot večnamenske baze podatkov, da je treba preiti na uporabo sodobnih dosežkov informatike tako, da bodo subjekti družbenega sistema informiranja lahko iz njih pridobivali tiste podatke in informacije, ki jih potrebujejo za hitro, enostavno in racionalno delovanje. Ta dokument pa hkrati zavezuje udeležence - med te sodijo tudi prizadeti organi uprave in pravosodni organi - da določijo konkretne medsebojne obveznosti pri izgradnji, vzdrževanju in uporabi posameznih skupnih in enotnih informacijskih sistemov za posamezne vidike družbene reprodukcije.

Politično utemeljitev daje naštetim obveznostim resolucija 12. kongresa ZK Jugoslavije s stališčem, da ni samoupravljanja brez informiranega samoupravljalca in da se delegatski sistem ne more razvijati in uveljavljati v praksi, če delovni ljudje in občani niso obveščeni o vsem, kar je pogoj za njihovo sodelovanje v procesih družbenega odločanja.

Izhodišča za oblikovanje zakonskih osnov družbenega sistema informiranja smo dobili pred pol leta v Zveznem zakonu o temeljih družbenega sistema informiranja in o informacijskem sistemu federacije, v osnutku republiškega zakona pa smo "predstavili" vsebino - skupne osnove,

med katere sodi tudi register nepremičnin, načela za organiziranje in izvajanje družbenega sistema informiranja ter naloge družbenopolitičnih skupnosti.

3.2. Politika gospodarjenja s prostorom

Značilnost dosedanjega prostorskega razvoja v naši republiki je ekstenzivno gospodarjenje z zemljišči, ki se kaže v gradnji na kvalitetnih kmetijskih zemljiščih, v disperznem širjenju naselij in v slabo organizirani graditvi mestnih naselij. Premajhna prisotnost spoznanja o trajnem pomenu racionalnega gospodarjenja s prostorom in o nujnosti obvladovanja stihijskega delovanja materialnega razvoja družbe, so eden od vzrokov za ne dovolj premišljeno, dostikrat tudi nezakonito in z družbenega vidika škodljivo poseganje v prostor, njegovo strukturo in kvaliteto.

Sistematično varstvo rodovitnih kmetijskih površin in trajnih funkcij varovalnih in drugih gozdov v prostorskih dokumentih večine občin ni bilo dovolj poudarjeno. Razvojni načrti posameznih panog gospodarstva še nimajo svoje prostorske podlage in še niso prostorsko medsebojno usklajeni. To vse omejuje možnosti za smotrno in dolgoročno zasnovano medsebojno usklajeno razporeditev dejavnosti v prostoru in usmerja k začasnim, samo delnim rešitvam, ki lahko zadovoljujejo le kratkoročne interese posameznih delovnih organizacij in družbenopolitičnih skupnosti.

Tudi varstvo dobrin splošnega pomena in vrednost človekovega okolja postaja vse bolj problematično. Zahteva najresnejšo zavzetost vseh družbenih dejavnikov, saj so bili prav problemi okolja v preteklosti preveč zapostavljeni. Sedanje stanje na tem področju prepričevalno opozarja, da se bodo v nadaljnjem družbenem razvoju še bolj zaostрила osnovna vprašanja okolja.

Da bi v naši republiki hitreje in uspešneje reševali te nakopičene probleme, je Skupščina SR Slovenije v letu 1978 sprejela Stališča, sklepe in priporočila s tega področja. Eden od sklepov zadolžuje Izvršni svet SR Slovenije naj predloži Skupščini SR Slovenije: Citiram: "Zasnovo informacijskega sistema za potrebe prostorskega planiranja, zlasti za tiste dele sistema, ki so prostorsko bolj pomembni, med njimi register stanovanj in zgradb, ter register fizičnih danosti, in sicer do 31. oktobra 1978".

Hkrati pa je Skupščina SR Slovenije priporočila Skupščinam občin, da zagotovijo evidenco o obsegu in lokaciji kmetijskih zemljišč v družbeni lastnini.

Do danes to nismo opravili.

3.3. Zemljiška politika in problematika rente

Problemi, vezani na rento oziroma na dohodek iz izjemnih ugodnosti od zemljišč, se pojavljajo tako na mestnih kot na podeželskih območjih, najbolj pogosti in intenzivni pa so na obrobju mest.

Gozdarstvo in kmetijstvo sta ponogi dejavnosti, kjer je tvorec, udeležen pri proizvodnji, tudi zemlja in za identifikacijo rente na teh področjih veljajo vse značilnosti, s katerimi opredeljujemo zemljiško rento - vsa razčiščevanja pa se leta in leta zaustavljajo na različnih tolmačenjih Marxove metode geneze absolutne rente.

V gozdarstvu se za zasebni sektor sprašujemo, kaj je lahko merilo za določanje deleža v prodajni ceni lesa: ali lastnina, ali vloženo delo. V družbenem sektorju pa se srečujemo s prelivanjem dohodka iz donosnejših v manj donosne gozdove, kar je pri opredeljeva-

nju tistega dela dohodka, ki ima svoj izvor v renti, nova neznan-ka, itd.

V kmetijskem sektorju se ustavljamo ob dilemi, v kakšni meri ima naše zasebno kmetijstvo še značilnosti parcelnega kmetijstva - po Marxu renta v takšnih razmerah ne obstoja - in ob vprašanju ali v realnem sistemu prihaja do krepitev zasebnega monopola, in če, v kakšnih oblikah. V družbenem kmetijstvu pa nas še vedno obremenjujejo teoretične razprave o tem, kako se v takem produkcijskem načinu odraža omejenost kmetijskih zemljišč, kakšna je razlika v organski sestavi kapitala v kmetijstvu in industriji ter ali obstoja presežek presežne vrednosti nad povprečnim dohodkom. Morda najbolj prepričljivo ponazarjajo odprte probleme na tem področju dileme raziskovalcev o tem, kako ovrednotiti kmetijsko zemljo: ali z zakupnino, ali na osnovi katastrskega dohodka, ali v obliki dogovorjene rente.

Problem rente se pojavlja v rudarstvu, energetiki, posebej je aktualen v stanovanjskem gospodarstvu, na mestnih in primestnih zemljiščih, kjer smo skoraj nemočni, ko gre za špekulacije s cenami zemljišč, za prisvajanje rente ob prometu z zemljišči bodisi po zasebnikih bodisi po družbenopravnih osebah. Pri tem gre tudi za prisvajanje rente, ki jo bo zemljišče šele pridobilo z vključitvijo v mestno okolje ali s komunalno opremljenostjo. Nemočni smo, ko gre za nezakonite gradnje kljub ustavnemu načelu, da na zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja nihče ne more imeti lastninske pravice. Nemočni smo tudi v primerih, ko si zemljiški lastnik prisvaja določeno rento s pravično odškodnino za razlašeno zemljišče, ko se izkorišča etažna lastnina opremljenih stanovanj z dobičkonosnimi najemninami, ko nastopa diferenciacija med organizacijami združenega dela glede na dostopnost bolj ali manj opremljenih in urejenih zemljišč, kar tudi vpliva na produktivnost in doseganje posebnega dohodka, ko se prisvaja renta preko zakupov, itd.

Našteti in drugi problemi že vrsto let opozarjajo na to, da predstavlja renta, posebej urbana, vse večji družbeni in socialni problem in jo označujemo kot dohodek, pridobljen brez dela, kar je v nasprotju z osnovnimi načeli naše samoupravne socialistične skupnosti. Na nujnost ugotavljanja in zajemanja rente je opozoril tudi X. kongres Zveze komunistov Jugoslavije, nujnost hitrejšega reševanja te problematike pa je poudarjena tudi v pravkar objavljenem "Dolgoročnem programu gospodarske stabilizacije stanovanjskega in komunalnega gospodarstva" Komisije zveznih družbenih svetov za probleme gospodarske stabilizacije.

Raziskovalci so medtem opozorili na inštrumente za zajemanje rente na mestnih območjih, ustavljamo pa se na prvi stopnici, ker nimamo takšne evidence stavbnih zemljišč, ki bi dajala tudi podatke za ugotavljanje in zajemanje rente. Nimamo službe o cenah stavbnih zemljišč, evidence - v predlogu zakona o stavbnih zemljiščih jo uvajamo - ki bi služila kot osnova za vzpostavitev učinkovitega sistema zemljiške politike v mestih.

3.4. Politika obdavčenja kmečkih gospodarstev

Dejstvo, da sta sistem in politika obdavčenja kmečkih gospodarstev sestavina urejanja družbenoekonomskih odnosov v kmetijstvu in s tem tudi eden od inštrumentov uravnavanja družbenoekonomskega razvoja vasi, ostaja neizpodbitno kljub dilemam v javni razpravi ob oblikovanju kriterijev za drug način obdavčenja.

Temeljna slabost obstoječega načina obdavčenja je, kot pravi Edvard Kardelj v knjigi "Problemi socialistične politike na vasi", v tem, da je "vendarle usmerjen na nespremenljivost privatno lastniškega gospodarstva, ki ne upošteva v zadostni meri, da se to gospodarstvo

spreminja, da stopa v nove ekonomske odnose, da se postopoma vključuje v moderni družbeni proizvodni proces". Sedanji sistem torej ne vsebuje elementov, ki bi stimulirali vključevanje zasebnih kmetov v družbeno organizirane oblike kmetijske proizvodnje in kooperacijske odnose.

Veljavni sistem nizkega obdavčenja dohodka iz kmetijstva, ki temelji na nizkem dohodku zaradi majhne produktivnosti dela, po eni strani dopušča, da tudi višji dohodek dosežen zaradi družbenih oziroma zasebnih vlaganj ter zaradi ugodnih tržnih pogojev, ni ustrezno obdavčen, kar je nedvomno eden od vzrokov za nastajanje novih socialnih razlik na vasi.

Tako neustrezen davčni sistem kot prelivanje družbenih sredstev na področje kmetijstva pomembno prispevata k ohranjanju obstoječega načina kmetijske proizvodnje. Večinoma majhna in razdrobljena kmečka posest ter neusmerjena kmetijska proizvodnja, ki zaradi nizke produktivnosti ne zagotavlja ustreznega dohodka, vplivata tudi na iskanje dodatnih virov dohodka izven kmetijstva (postranski dohodki ali redna zaposlitev družinskih članov). To ima za posledico, da se obseg kmetijske proizvodnje še manjša in pogosto omeji na zadovoljevanje lastnih potreb po kmetijskih proizvodih. Med posledice takšnega stanja sodijo vedno večja dohodkovna diferenciacija na vasi, opuščanje kmetijske proizvodnje ter večanje obsega neobdelanih ali slabo obdelanih zemljišč.

Spremembe in razvoj na področju kmetijstva oziroma načina kmetijske proizvodnje, predvsem pa naloge in cilji nadaljnjega razvoja kmetijstva, bodo terjale tudi ustreznější sistem obdavčenja dohodkov iz kmetijstva. Od vrste okolnosti je odvisno, v kakšnem času ga bomo izdelali in uveljavili, vendar je nedvoumno, da bodo te spremembe bistveno posegle v sistem in vsebino naših evidenc.

3.5. Preobrazba državne uprave

Izvršni svet SR Slovenije nas je v zvezi z izvajanjem letos sprejetih zakonskih določil zavezal, da je treba sprejete usmeritve začeti izvajati takoj, da bi tako hitreje izboljšali učinkovitost in kvaliteto dela organov uprave.

Katere so ključne naloge, ki smo jih dolžni ovrednotiti z vidika evidence nepremičnin?

Podvajanje strokovnih opravil. Najpomembnejša med njimi je preprečitev nepotrebne podvajanja strokovnih opravil. Z drugimi besedami, enake in podobne naloge je potrebno opravljati na enem mestu. Pri tem ne gre zgolj za poenotenje opravil upravnih in pravosodnih organov, temveč gre tudi za razmejitev in racionalizacijo opravljanja strokovnih nalog za samoupravne interesne skupnosti. Brez olepšavanja to pomeni, da bo treba zakonsko poseči v poenotenje opravil med zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo in da se bo treba o takšnem poenotenju sporazumeti tudi z zemljiškimi, stavbnimi in komunalnimi interesnimi skupnostmi.

Prepočasno reševanje organizacijskih vprašanj. Izvršni svet SR Slovenije v posebni Informaciji Skupščini SR Slovenije opozarja, da v nasprotju z zakonskimi in družbenimi normami prepočasi urejamo organizacijska vprašanja občinskih upravnih organov, kjer prevladujejo težnje po ustanavljanju velikega števila samostojnih občinskih upravnih organov z majhnim številom zaposlenih, v katerih ni mogoče uveljaviti racionalne organizacije, metod ter delitve dela, pa tudi ne zagotoviti ustrezne strokovnosti pri opravljanju nalog. V takih upravnih organih tudi ni mogoče zagotoviti popolnega, učinkovitega in smotrnega

izvrševanja funkcij, del in nalog, ki jim jih nalagajo ustava in zakoni. Pri določanju organizacijske sheme teh organov niso izkoriščene možnosti za združevanje upravnih področij, ne možnosti za ustanavljanje skupnih medobčinskih organov.

Neustrezna metoda dela. Očitno je, da kasnimo pri uvajanju sodobnejših metod dela. Ob dejstvu, da se tako v republiki kot v občinah opremljamo z računalniki večjih zmogljivosti, spoznavamo, da uvajanje parcialnih in lokalnih rešitev avtomatske obdelave podatkov posameznih evidenc dolgoročno ne prinaša pravih učinkov. S širjenjem računalniške opreme in obdelav se obseg posameznih rešitev za iste naloge veča, pri tem pa ostajajo nerešena vprašanja povezav med različnimi evidencami, vzdrževanje programov in paketov programov za obdelavo podatkov kot tudi vprašanja nadaljnjega razvijanja in smotrne preobrazbe evidenc tako z vsebinskega kot z normativnega vidika. Z dogovorom med vsemi prizadetimi organi in organizacijami bomo morali preprečiti nadaljnje širjenje neracionalnosti pri uvajanju sicer družbeno sprejemljivih rešitev avtomatskih obdelav, ter doseči optimalen razvoj evidenc o zemljiščih in objektih izključujoč nepotrebna podvajanja, upoštevajoč maksimalno specifikko opreme in zagotoviti optimalen razvoj v smislu usklajevanja in povezovanja posameznih evidenc.

Ustrezne organizacijske in tehnološke rešitve so eden od pogojev za smotrno organizacijo in delo ter za učinkovito opravljanje funkcij, del in nalog upravnih organov. Te lahko bistveno vplivajo tudi na število in kadrovsko sestavo delavcev v upravnih organih, kar je tudi ena skupnih obvez v okviru družbene akcije za odpravljanje nepotrebnih administrativnih in strokovnih opravil ter racionalnejšo organizacijo upravnih organov in strokovnih služb.

4. Izkušnje drugih

Že v uvodu sem omenil, da oblikujejo evidence nepremičnin tudi drugod v Jugoslaviji in Evropi, ponekod so jih že uveljavili. Njihove izkušnje so za nas dragocene, saj lahko pripomorejo k temu, da bomo z manj sredstvi in z manjšimi naporji uvajali novosti v našem družbenem prostoru.

Oglejmo si na kratko ambicije, programe in realizacijo nekaterih že zastavljenih in izpeljanih akcij!

V Avstriji so prehod davčnega na mejni kataster, njegova mehanografska nastavitev, vodenje večine podatkov tako v zemljiškem katastru kot v zemljiški knjigi, potreba po popolni uskladitvi obeh evidenc, neažurnost in počasno reševanje zadev ter možnosti izrabe računalniške tehnologije porodile zamisel o vzpostavitvi skupne banke podatkov o parcelah.

Uvedba skupne banke podatkov o parcelah je odpravila večkratno vodenje identičnih podatkov in omogočila njihovo ažurno izdajanje interesentom. Vsi podatki se shranjujejo v centralni banki podatkov v Zveznem računskem centru, povezavo z izmeritvenimi uradi in zemljiško-knjižnimi uradi, sodišči ter drugimi uporabniki pa omogočajo linije za posredovanje podatkov. Večji in pogosti uporabniki so namestili tudi lastne terminale. Z združitvijo podatkov v skupni banki podatkov o parcelah zemljiške knjige v klasičnem pomenu ni več. Vpogled vanjo je še vedno javen, vendar le na zaslonu terminala. Tako imenovani "zgodovinski podatki", prejšnji vpisi, se shranjujejo ločeno v računalniškem mediju.

V ZR Nemčiji je ideja benke podatkov o zemljiščih nastajala postopoma in po večletnih raziskavah. V tej visoko razviti državi so začeli urejati in usmerjati vse več zadev, povezanih z zemljišči in drugimi

nepremičninami. Obdavčenju in ugotavljanju lastninskih razmerij so se pridružile naloge, vezane na bolj sistematično urejanje prostora, na vzpodbujanje večjih gradenj, na pomoč kmetijstvu za povečanje proizvodnje, na oblikovanje širših sistemov regionalnega urejanja ter varstva okolja. Planiranje in izvajanje teh nalog je terjalo vse bolj poprečne in natančne evidence o zemljiščih in objektih. Zemljiški kataster je skupaj z zemljiško knjigo edina evidenca, ki je že v celoti pokrival nemški prostor z razmeroma bogatimi podatki. Da ne bi služil le obdavčenju in urejanju lastninskih razmerij, je bilo zemljiški kataster nujno dopolniti z dodatnimi podatki o zemljiščih. Prišlo je do ideje o večnamenskem katastru, hkrati pa se je pričelo z izpopolnjevanjem nekaterih drugih evidenc o nepremičninah, zlasti evidence o zgradbah, ki so prvotno služile predvsem za njihovo obvezno zavarovanje. Ker so se v procesu planiranja pojavile potrebe po medsebojnem povezovanju posameznih evidenc je prišlo do zamisli o banki podatkov o zemljiščih, ki naj bi združevala večje število evidenc o zemljiščih in objektih. Takšno banko podatkov uvajajo kot informacijski sistem, preko katerega bodo dosegljivi podatki, ki se nanašajo na zemljišča in objekte, pa naj gre pri tem za potrebe zakonodaje, uprave, planiranja, statistike ali gospodarstva.

Ob prehodu na avtomatsko obdelavo podatkov ne predvidevajo spreminjanja zakonskih pristojnosti samih služb in bo združitev zemljiškega katastra in zemljiške knjige le podatkovna in tehnična, ne pa tudi organizacijska. Ena pomembnih utemeljitev za takšno združevanje podatkov je bil ekonomski izračun.

V LR Madžarski je leta 1970 vlada sprejela sklep o združitvi "Državne evidence zemljišč" in "Zemljiške knjige". Ti dve inštituciji so združili v novo organizacijo, imenovano "Zemljiški urad", ki je v sestavu državne uprave za zemljišča in kartografijo.

Združevanje so izvajali 8 let in v tem obdobju so vodili še obe evidenci. Enotna evidenca je bila nastavljena leta 1980 za celotno območje Madžarske.

Novi podatki so obdelani mehanografsko, spremembe zemljiški uradi mesečno sporočajo centralnemu računskemu centru, ki jih sproti obdeluje. Nova evidenca vsebuje poleg osnovnih podatkov o lastništvu, površini in kulturi tudi podatke o območjih zazidave, o posebnih režimih in obremenjenosti. Vanjo pa so vključeni tudi podatki o lastnikih etažnih stanovanj, vikendov, ohišnic in vinogradov v privatni lastnini.

Da bi dosegli večjo ažurnost so prenos lastništva po pogodbah zelo poenostavili. Pogodbo podpišejo zastopane stranke in priče in za izdajo odločbe o prenosu lastništva ni potrebna registracija na sodišču.

Začeli so tudi že s povezovanjem parcel in matičnih števil.

v Jugoslaviji smo zaradi specifičnih pogojev v posameznih republikah in pokrajinah integralno evidenco o zemljiščih in objektih različno zastavili. Vendar so se vse republike in obe pokrajini obvezali, da do izteka tega srednjeročnega obdobja pripravijo vsebinsko zasnovo, pa tudi zakonske, organizacijske in metodološke rešitve za nastanitev takšne evidence. SR Srbija in SR Bosna in Hercegovina bosta že v letošnjem letu predložili delegatom osnutek zakona o evidenci nepremičnin. Ta naj bi urejal fizično izmero zemljišč in stavb in vse pravne vidike lastnine. Tako združeno evidenco naj bi vodili organi geodetske službe. V drugih republikah pa so začele z delom posebne komisije.

Podrobnejši podatki o evidencah zemljišč in objektov v sosednjih državah so objavljeni v posebnih poročilih Republiške geodetske uprave v letih 1980-1982, prizadevanja v Jugoslaviji pa v glasilu Zveze geo-

detskih inženirjev in geometrov Jugoslavije ob priliki letošnjega zveznega posvetovanja na to temo.

5. Naloge v razvoju evidence nepremičnin

Namesto zaključne ocene lastnih dosežkov na področju evidence nepremičnin se moramo vprašati, kakšne so ovire na naši strani, da na tem pomembnem področju nismo storili več. Vedno se lahko najdejo izgovori kot so druge obveznosti, pomanjkanje zakonskih osnov, težave s kadri in podobno. Kot odgovorni organi za to področje se s takšnimi izgovori ne smemo zadovoljiti, temveč moramo kritično oceniti, kje smo odpovedali.

Raziskovalci stojijo danes na razpotju: ali se bodo intenzivneje vključili v proučevanje nakopičenih kriznih problemov in s tem dali pomemben prispevek k njihovemu reševanju, ali pa bodo sami med prvimi, katerih delovanje bo spoznano kot odvečno. Potrebujemo konkretne raziskave usmerjene na tista vprašanja, katerih rešitev bodisi posredno, bodisi neposredno prispeva k razvoju. Raziskovalci z tega področja bodo morali odgovoriti na nedvoumna vprašanja o pravno-ustavnih in pravno-tehničnih pogojih za vzpostavitev enotne baze podatkov na računarnikih, bolj racionalni organiziranosti na tem področju in o drugih vprašanjih.

Če ne bomo dobili odgovorov na ta vprašanja bomo tudi mi prispevali k bilanci, da se povečuje prostor za subjektivizme in omogoča oblikovanje različnih monopolov na račun širših družbenih interesov. Zato se bodo morali raziskovalci v prihodnje bolj odzivati na kritične pripombe tistih, ki delujejo v praksi, pri tem mislim na pripombe, da raziskave ostajajo preveč odmaknjene od konkretnih problemov, lahko bi rekli, da so učbeniške.

Delavci v organih državne uprave pa se moramo vprašati, zakaj uresničevanje sprejetih usmeritev in ciljev poteka prepočasi, v kakšni meri smo vsak v svojem delovnem okolju obremenjeni z lastno dediščino. Na zadnjih kongresih Zveze komunistov smo dodobra razčlenili, zakaj delavski razred v pogojih socialističnega samoupravljanja potrebuje državo. Da pa bi organi države na vseh teritorialnih ravneh lahko izvajali svoje zahtevne funkcije, moramo v okviru naših pravic in dolžnosti prevzeti odgovornost za njihovo uresničevanje. Zato pa se moramo najprej usposobiti, saj uveljavljanje socialističnega samoupravljanja ter še posebej pravic in odgovornosti delavcev in delovnih ljudi zahteva učinkovito, visoko strokovno in dobro organizirano delo organov državne uprave, pravosodnih organov in strokovnih služb.

Pred nami je obveza, da ustavni jezik in družbenpolitična izhodišča prenesemo v operativno izvedbo. V postopnosti realizacije si moramo zastaviti dva cilja.

Prvi cilj je kratoročen. Odločiti se moramo za tehnično posodobitev obeh osnovnih evidenc in za ustrežnejšo organiziranost, da bomo lahko s podatki, ki jih vodimo hitreje in bolj kvalitetno zadovoljevali potrebe občanov ter samoupravnih interesnih skupnosti ter organizacij združenega dela v upravnih postopkih, ki zadevajo reguliranje davčnih, pravno-lastninskih, urbanistično-lokacijskih, zavarovalnih in drugih razmerij, vezanih na zemljišča in objekte. Toda ne samo to! V naši republiki ne bi smelo biti nobenih ovir za zagotovitev tekoče evidence, ki jo potrebujemo za varovanje kmetijskih zemljišč, za spremljanje kmetijskega maksimuma, maksimuma za nekmete na kmetijskih in gozdnih zemljiščih ter za spremljanje lastninskega stanovanjskega maksimuma. Pred nami je vrsta nalog, ki jih bomo morali realizirati, da bi dosegli tako zastavljene cilje. Ena najbolj pomembnih pa je preoblikovanje sedanje zemljiške knjige na osnovi načela o obveznosti vpisov privatne in družbene lastnine na zemljiščih in objektih.

Čim hitreje moramo preseči dejstvo, da postaja predvsem zemljiška knjiga kot tipična evidenca zasebno-lastninskih odnosov vse bolj zaviralni element nadaljnjega razvoja premoženjsko pravnega urejanja odnosov v družbi.

Drugi cilj je dolgoročen in vsebuje elemente razvoja. Tako kot smo na področju družbenega planiranja uvedli sistem integralnosti v hkratnem obravnavanju ekonomskih, socialnih in fizičnih vidikov, je potrebno tudi v osnovah za tak sistem planiranja izgraditi celovit sistem podatkov, to v našem konkretnem primeru pomeni, da moramo zemljišče oziroma objekt obravnavati kot enoto, opredeljeno iz vseh vidikov, ki jih potrebujemo pri upravljanju in odločanju.

Z združevanjem podatkov zemljiškega katastra in zemljiške knjige ter z uvajanjem katastra zgradb, odpiramo povezovanje fizično-tehničnega in pravnega vidika. S povezovanjem tako združenih podatkov z matično številko občana odpiramo povezovanje s socialno dimenzijo, hkrati pa je potrebno izgrajevati še tretjo, to je ekonomsko. Osnovne evidence bomo morali vsebinsko obogatiti, da bomo sposobni prispevati naš delež k uresničevanju sprejetih načel o zemljiški politiki.

Pred nami so torej pomembne obveznosti, ene najpomembnejših v novejši zgodovini našega delovanja. Zato je prav, da se ob njih mobiliziramo vsi - delavci v geodetskih delovnih organizacijah, raziskovalci, delavci v državni upravi, na sodiščih in v zemljiški knjigi. Realizacija nalog s prikazanimi družbenimi dimenzijami pa bomo lahko uspešno izvedli le v samoupravni in delovni povezavi z najširšim krogom uporabnikov na vseh področjih in na vseh nivojih. Največja odgovornost pa zadeva občine, kajti podatki načrtovane evidence bodo prav njim omogočili boljše delovanje in hitrejšo zadovoljevanje zakonskih in ustavnih pravic občanov ter samoupravnih organizacij ter skupnosti.

S strokovnim pogumom in politično zrelostjo moramo sami premagati razmišljanja, da je možno probleme reševati parcialno, z dopolnitvijo oziroma novelacijo posameznih predpisov s področja zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Takšne pobude je treba soočiti z dejstvom, da vendarle gre za podvajanje podatkov, da podatki niso usklajeni, in končno, da je uporabnik zaradi tega obremenjen z večjo izgubo časa.

Osnovno enotnost sistema nepremičninskih evidenc bomo morali zagotoviti tudi za vso Jugoslavijo, kar narekuje zlasti naslednja razloga:

- zagotavljanje pogojev za enakopraven položaj vseh občanov, samoupravnih organizacij in skupnosti pri reguliranju premoženjskopравnih razmerij glede nepremičnin v Jugoslaviji, ter
- zagotavljanje pogojev za spremljanje lastninskega in zemljiškega maksimuma na območju celotne Jugoslavije.

Na koncu predlagam, da se zavzamemo za takojšnjo izdelavo operativnega programa za vzpostavitev evidence o nepremičninah in sprejmemo obveze:

- za oblikovanje novega sistema in pripravo enotnega zakona za evidenco nepremičnin ter ustreznih podzakonskih aktov,
- za sklenitev družbenega dogovora o enotni računalniški opreми,
- za sprejem stališč glede nabave enotne strojne opreme in formiranja regionalnih računalniških centrov,
- za organizacijo eksperimentalnega preizkusa sistema, ter
- za sprejem ukrepov za izdelavo in nastavitve katastra zgradb

S temi predlogi, ki zadevajo vse vrste priprav za enotno evidenco, se moramo vključiti v spremembe družbenega plana za obdobje 1981-1985 SR Slovenije, v naslednji srednjeročni plan pa s predlogi za vzpostavitve celotnega sistema.

VIRI:

1. Informacija o delu začasne komisije Izvršnega sveta Skupščine SR Slovenije za leto 1981 s predlogi za nadaljnje delo (Republiška geodetska uprava in Republiški sekretariat za pravosodje in upravo, december 1981).
2. Dosedanje delo in izkušnje na evidenci nepremičnin v SR Sloveniji (Andolšek Lidija, Banja Luka, junij 1982).
3. Dogovor o spremembah in dopolnitvah dogovora o temeljih družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1981-85. (Odbor podpisnikov dogovora o temeljih družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1981-1985, september 1982).
4. Stališča, sklepi in priporočila za oblikovanje in izvajanje prostorske, urbanistične in zemljiške politike v SR Sloveniji. (Skupščina SR Slovenije, februar 1978).
5. Interna gradiva Marksističnega centra pri Centralnem komiteju ZK Slovenije, 1981.
6. Predlog za izdajo zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o sistemu državne uprave in o Izvršnem svetu Skupščine SR Slovenije ter o republiških upravnih organih z osnutkom zakona ter Informacija o ureničenju zakona o sistemu državne uprave in o Izvršnem svetu Skupščine SR Slovenije ter o republiških upravnih organih, 1982.
7. Poročilo o problematiki obdavčenja kmečkih gospodarstev (Uprava za družbene prihodke, Ljubljana 1981).
8. Poročila Republiške geodetske uprave o obiskih v Avstriji, ZR Nemčiji in Madžarski, 1981, 1982.

KNJIŽNE PRAVICE IN KRITIČNA OBRAVNAVA ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH
NAČEL GLEDE NA SISTEM ENOTNE EVIDENCE NEPREMIČNIN

Prizadevanja za poenotenje vodenja in modernizacijo nekaterih evidenc nepremičnin v SR Sloveniji narekujejo tesno sodelovanje katastrskih in zemljiškoknjižnih služb, saj problematika evidence določenih nepremičnin neposredno zadeva delavce geodetske službe na eni in zemljiškoknjižne delavce ter sodnike na drugi strani. Slednji smo ob načrtovani avtomatizaciji vodenja zemljiške knjige in zemljiškega katastra še dokaj skeptični, verjetno zaradi nezadostnega poznavanja zmožnosti računalnika ter z njim povezanih načinov in metod delovanja. Pri raziskavah problematike v zvezi z evidenco nepremičnin je torej zaradi izmenjave izkušenj in poenotenja stališč nujno še konstantno sodelovanje z računalniškimi strokovnjaki, kot smo ga npr. že vzpostavili v Celju.

Uvodoma je treba opozoriti na pravni pojem nepremičnine, saj to ni le zemljišče oziroma zgradba na njem. Nepremičnine so tudi plinovodi, naftovori, električni daljnovodi, železnice, rudna bogastva v zemlji, morsko dno itd. Zato govorimo o možnostih poenotenja nekaterih nepremičninskih evidenc, ko imamo v mislih le evidenco nepremičnin, ki jo vodi zemljiški kataster in zemljiškoknjižno evidentiranje pravnih razmerij v zvezi s temi nepremičninami.

Ideja o možnosti tehnične in organizacijske združitve zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ki je v zadnjem času dobila že oprijemljive variantne predloge, narekuje zares temeljito analizo vseh aktivnosti ter vsebine dela dveh organov, ki se po namenu delovanja in funkcijah bistveno razlikujeta. Stično točko dejansko pomenijo nepremičnine s podatki o njihovih lastnikih in uporabnikih, ki so evidentirani tako v katastru kot v zemljiški knjigi in ki po zakonu morajo biti usklajeni. Takšna dvojnost evidentiranja že sama po sebi opozarja na neekonomičnost, če k temu dodamo še ročno vpisovanje ter vodenje podatkov v zemljiški knjigi je jasno, da sta posodobitev in uskladitev obeh sistemov ne le priporočljivi temveč nujni.

Avtomatizacija vodenja zemljiške knjige in zemljiškega katastra v enotnem organizacijskem in računalniškem sistemu, ki bi narekovala prevedbo zemljiškoknjižnih podatkov na računalniško obdelavo in kot posledico še tehnično in organizacijsko združitev računalniške obdelave obeh evidenc, zastavlja številna pravna vprašanja, med katerimi se omejujem v tem prispevku le na dileme o evidentiranju t.i. knjižnih pravic in na nekatera osnovna načela zemljiškoknjižnega sistema.

Že najširša definicija zemljiškoknjižnega prava opozarja na kompleksnost problemov, ki bi lahko nastali s prevedbo zemljiškoknjižnih podatkov in njihovim vnašanjem v računalniško datoteko. Zemljiškoknjižno pravo je namreč skupina pravnih pravil, po katerih se pridobijo, prenašajo, omejujejo in ugašajo pravice na nepremičninah. Gre za t.i. knjižne pravice, o katerih je pristojno odločati le sodišče. Osnovna razlika med zemljiško knjigo in zemljiškim katastrom je slej ko prej v namenu vpisovanja.

* 63000 YU, Celje, Temeljno sodišče v Celju,
dipl.iur. predsednik Temeljnega sodišča v Celju
Prispelo za objavo 1982-09-17.

Medtem ko je naloga katastra, da služi za vpisovanje nepremičnin brez ozira na pravno kvaliteto in pravna pooblastila glede določenih nepremičnin, ima zemljiška knjiga vsebinsko povsem drugačno nalogo. V sodni zemljiški knjigi se z ustreznimi vpisi konstituirajo in uredijo pravice in pravna razmerja na nepremičninah. Vpis v kataster ne ustvarja nobene pravice - pravica na nepremičnini načelno sploh ne more nastati če ni vpisana v zemljiško knjigo.

V zemljiški knjigi se seveda ne evidentirajo vsa pravna razmerja glede vpisanih zemljišč, temveč le določena pravna razmerja, le določene pravice. To so knjižne pravice. Povedati je treba, da se v zemljiški knjigi poleg knjižnih pravic vpisujejo tudi nekatera pravna dejstva (zaznamba mladostnosti lastnika ali solastnika, zaznamba omejitve poslovne sposobnosti, podaljšanje roditeljske pravice - to so zaznambe deklarativne narave - in zaznamba vložene pritožbe zoper zemljiškoknjižni sklep, zaznamba hipotekarne tožbe, zaznamba spora, zaznamba razlastitve - to so vpisi konstitutivne narave).

Ostanimo pri knjižnih pravicah in kritičnem razmišljanju o družbeni upravičenosti morebitnega njihovega širjenja oziroma oženja. Osebnostno menim, da ne bi kazalo niti razširjati niti krčiti obsega knjižnih pravic, ki jih poznamo in ki se danes vpisujejo v ročno vodeno zemljiško knjigo. Gre za vse stvarne pravice in stvarna bremena ter za nekatere pravice obližnjske narave, katerim se z vpisom v zemljiško knjigo priznava absolutni učinek, učinek zoper vsakogar (predkupna, odkupna, najemna in zakupna pravica).

Stvarne pravice, ki se ustanavljajo po načelu stvarnega prava (lastninska oziroma solastninska pravica, pravica uporabe, razpolaganja, služnostna pravica in zastavna pravica) so absolutne pravice in učinkujejo zoper vsakogar. Vpis teh pravic v zemljiško knjigo, odvisen od dejavnosti zemljiškoknjižnega sodišča oziroma zemljiške knjige, pa je v formalnopravnem pogledu izredno pomemben za izkazovanje njihovega absolutnega učinka navzven.

Pojmovanje lastninske (tudi solastninske) pravice kot najmočnejše stvarne pravice v mejah veljavnega družbenega reda zahteva poznavanje vseh oblik lastnine (družbena lastnina, lastninska pravica družbenih organizacij in društev, lastninska pravica zasebnih in fizičnih pravnih oseb) in notranje delitve družbene lastnine po vrstah (družbena lastnina v upravi družbenopolitične skupnosti, družbena lastnina v splošni rabi, kot so ceste, reke, potoki, jezera, kanali, morske obale, pristanišča itd., ter druge vrste družbene lastnine).

Nedvomno je obstoječa zemljiška knjiga dokaj nedosledna, pa tudi nejasna pri vpisovanju družbene lastnine oziroma razpolaganja z njo in njene rabe, vendar ne iz subjektivnih razlogov na strani sodišča. Razloge objektivne narave so pogojele pomembne in hitre spremembe v graditvi našega družbenoekonomskega sistema, ki so presegle tehniko in metode sicer trdno uveljavljenega zemljiškoknjižnega poslovanja. Tako so večkrat dopolnjevana navodila za izvrševanje zemljiškoknjižnih vpisov v zvezi z družbeno lastnino povzročila v zemljiški knjigi več terminoloških neskladnosti, da o primerih nevpisanih, vendar obstoječih pravic (ker ni bil predložen ustrezen pravni naslov ali ker ni bilo zemljiškoknjižnega predloga) niti ne govorimo.

Tako so v glavnih knjigah dokaj različni vpisi o pravici upravljanja in razpolaganja z družbeno lastnino, to je o pravici uporabe, ki po zakonu pripada pristojni družbenopolitični skupnosti. V B listih zemljiškoknjižnih vložkov na primer najdemo vpise: družbena lastnina v upravi občine..., družbena lastnina - upravni organ občine..., družbena lastnina - pravica upravljanja v korist občine..., - družbena lastnina - imetnik upravnice uporabe občina..., v več primerih še SLP itd. Že ta raznoličnost vzpodbuja k razmišljanju, da brez poenotenja pravnih pojmov in izrazov o tako pomembni in samostojni premoženjski stvarni pravici, kot je opisana,

ne bo šlo. (Pravice uporabe družbene lastnine oziroma razpolaganja z njo so sicer v teoriji sporne saj jih nekateri priznavajo kot samostojne premoženjske stvarne pravice, drugi pa zagovarjajo stališče, da gre le za vrsto služnostnih pravic. Osebnostno zagovarjam stališče, da gre za samostojno premoženjsko stvarno pravico, kadar govorimo o družbeni lastnini, katere imetnik pravice uporabe (vštevši razpolagalno pravico) je družbenopolitična skupnost ter je ta pravica vknjižena v B listu zemljiške knjige.

Drugače pa je pri vpisih v t.i. bremenskem ali C listu glavne knjige, v katerega se tudi vpisujejo razne trajne ali začasne pravice uporabe nepremičnin v družbeni lastnini. Gre za pravico uporabe (izkoriščanja) določene nepremičnine ali njenega dela, ki jo občina odplačno ali neodplačno, trajno ali začasno prenese na primer na temeljno združno organizacijo ali na delovno organizacijo, dalje za pravico uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča do odvzema iz posesti, za prednostno pravico rabe stavbnega zemljišča za gradnjo družinske stanovanjske hiše in za pravico uporabe zazidanega stavbnega zemljišča, to je zemljišča pod stavbo s t.i. funkcionalnim zemljiščem, dokler na zemljišču stoji stavba. To so po svojem značaju vsekakor stvarne pravice, podobne služnostim, dasiravno družbene lastnine načeloma ni dopustno, niti mogoče služnostno obremenjevati. Gre torej za specifične služnostne pravice na družbenem premoženju.

Pravica uporabe (izkoriščanja ali rabe) družbenih nepremičnin v prej navedenem služnostnem pomenu bo morala v posodobljenem sistemu enotnega evidentiranja odsevati svojo dejansko vsebino, pa tudi njen obseg in morebitno časovno determiniranost, kar ob ustreznih terminoloških uskladitvah ne bo pravno problematično. Pri reševanju teh vprašanj ne bi bilo prav, če bi zanemarili še nadalje navidezno problematične vpise v C listu, kot je na primer vpisana pravica upravljanja nepremičnin družbene lastnine, ki so v splošni rabi (cesta v upravljanju krajevne skupnosti), itd.

Naš sistem t.i. dvolastništva s pravnim pojavom družbene lastnine in njenimi izpeljankami narekuje v pripravah za uvajanje novega sistema nepremičninskih evidenc vsekakor večjo previdnost in bolj poglobljene študije kot v nekaterih razvitih zahodnih državah, ki so na tem področju že dosegle večje ali manjše uspehe pri modernizaciji in poenotenju evidenc z uporabo računalnikov (Avstrija, Zahodna Nemčija, Madžarska, Furlanija - Julijska krajina).

Kljub priporočeni previdnosti osebno ne vidim niti pravnih niti posebnih tehničnih problemov v zvezi z računalniškim vodenjem evidence o stvarnih pravicah, kot sta lastninska pravica in pravica uporabe.

Nekoliko več težav bo z racionalnim in istočasnim preglednim evidentiranjem drugih stvarnih pravic na nepremičninah, če se bodo vpisi vnašali v računalnik. Tako je na primer pri služnostni pravici kot stvarni pravici na tuji stvari, zaradi katere je lastnik dolžan, da glede svoje stvari nekaj utрпи, dopusti ali opusti, imetnik pravice pa je upravičen, da to stvar v določenem obsegu uživa, situacija že bolj zapletena. Razlikovati je treba zemljiške služnosti od osebnih in pri vpisu obeh vrst upoštevati sorazmerno dolge tekste vpisane pravice. Pri zemljiški služnosti je lastnik služkečega zemljišča dolžan nekaj opustiti ali utrpeti v korist vsakokratnega lastnika gospodujočega (gospodarskega) zemljišča zaradi boljšega izkoriščanja tega zemljišča. Ta služnost se ne more ustanoviti niti v breme niti v korist idealnega solastninskega deleža, kar ima velik pomen, če se pozneje zemljišče deli. Pravica se vknjiži v C listu služkečega zemljišča, obenem pa poočiti v drugem delu A lista gospodujočega (gospodarskega) zemljišča. Osebna služnost pa daje določeni osebi pravico rabiti in uživati tujo stvar ob varovanju substance (užitek, raba, pravica stanovanja).

Zastavlja se vprašanje, kako v računalniški datoteki zagotoviti jasnost in preglednost vpisov pravic, ki tako pomembno posegajo v premoženjsko in včasih celo eksistenčno afero občanov. To posebej poudarjam spričo veljavnih načel zemljiškoknjižnega sistema, o katerih bo govor kasneje.

Z zastavno pravico kot nadaljnjo stvarno pravico, pri kateri more zastavni upnik zahtevati izpolnitev svoje dospele terjatve iz določene stvari - zastave, najbrž ne bo tehničnih težav, saj je pogoj za nastanek zastavne pravice obstoj neke določene veljavne terjatve.

Pri stvarnih (realnih) bremenih mora vsakokratni lastnik zemljišča koristniku realnega bremena nekaj dati ali zanj storiti, poleg tega da nekaj opusti ali utрпи. Tu se torej spet zastavlja vprašanje preglednosti in smotrnosti vpisov v računalnik, ki naj bi bil očiščen dolgoveznih besedil.

Ostale knjižne pravice, kot so predkupna, najemna in zakupna pravica niso stvarne, temveč obveznostne pravice, se pravi, da so namenjene le zoper določeno osebo ali določeno skupino oseb. To so t.i. relativne pravice, ki pa z vpisom v zemljiško knjigo prav tako dobijo absolutni učinek, to je učinek zoper vsakogar.

Ko razmišljamo o enotnem evidentiranju nepremičnin skupno s pravicami na nepremičninah, je treba kritično oceniti uveljavljena zemljiškoknjižna načela in njihovo uporabnost za nov, modernejši sistem. Vsa načela, ki veljajo v zemljiškoknjižnem poslovanju, so tako pomembna, da ne kaže nobenega od njih zanemarjati, priporočljiva pa bi bila zlasti pri nekaterih, ki so odločilnega pomena, določena dopolnitev ali korektura njihove vsebine.

Kot najpomembnejše poudarjam vpisno načelo (načelo konstitutivnosti), ki pomeni, da se knjižne pravice pridobivajo, omejujejo ali izgubijo samo z vpisom v zemljiško knjigo. Kar ni vpisano, ne velja. Žal pa to načelo v praksi ni dosledno. Velja, kadar gre za pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom, ne velja pa za primere priposestevovanja, za pridobitev nepremičnin na prisilni dražbi, po dedovanju, z nacionalizacijo, razlastitvijo itd. Zares strogo je to načelo izvedeno le pri hipotekah. Menim, da bi bilo treba vpisno načelo razširiti na vse primere vknjižnih pravic in ga obogatiti še z obveznostjo vpisa. Če namreč želimo zagotoviti takšno enotno evidenco nepremičnin in vseh z njimi povezanih pravnih razmerij, da bo vsakokrat odsev dejanskega stanja, so obvezni vpisi popolnoma umestni.

Tudi načelo dispozicije strank v zvezi s t.i. oficialno maksimo opozarja na potrebo po dopolnitvi, seveda po sprejemu ustreznih zakonskih predpisov, tako kot vpisno načelo. Dovoljevanje vpisa praviloma le na predlog strank bi ob uzakonjeni obveznosti vknjižb izgubilo svoj primarni pomen, razširila pa bi se oficialna maksima.

Presoja legalitetnega načela, ki pomeni, da se dovoli zemljiškoknjižni vpis šele potem, ko se ugotovi, da so izpolnjeni pogoji za veljavnost vpisa, ne zbuja nikakršnih pomislekov o neustreznosti. Nasprotno, prav to načelo je zanesljiv garant pravne varnosti. Enako velja za načelo preglednosti, vendar pa bo nujno treba natančno definirati časovno enoto evidentiranja podatkov. Z vidika zemljiške knjige je to prav gotovo zemljiško knjižni vložek, pri katastru pa parcela oziroma posestni list. Obstajajo še drugi predlogi za nakazani osnovni sigment v računalniški obdelavi, napr. matična številka občana, torej vezava na določeno osebo. Menim, da takšna rešitev ne bi bila primerna, zlasti glede na predmete evidence, ki niso fizične in pravne osebe, temveč nepremičnine. Uporabnost matične številke občanov iz registra prebivalstva pa bo gotovo imela velik pomen v računalniško vodenem enotnem informacijskem sistemu pri ugotavljanju identitete, torej tudi v povezavi z nepremičninsko evidenco oziroma evidenco latnikov nepremičnin.

Zelo pomembno formalno publicitetno načelo (javnost zemljiške knjige) narekuje tudi v novem sistemu javnost in temu primerno jasnost vpisov in izpiskov. Vnašanje zemljiškoknjižnih podatkov v računalnik bo torej moralo zagotavljati takšno sliko zemljiškoknjižnega stanja, da bo vsakdo ali vsaj tisti, ki ima pravni interes lahko "vsak čas" vpogledal razumljive podatke na ekranu terminala zemljiške knjige ali zemljiškega katastra, bodisi pri morebitnem novem organu za evidenco nepremičnin.

Materialno publicitetno načelo, da se namreč lahko vsakdo zanese na podatke zemljiške knjige, temelji na obveznostih glede natančnosti in pravilnosti podatkov; vse to bo morala enotna evidenca zagotoviti brez odstopanj. V evidenci bo torej moralo biti vpisano vse, kar mora biti vpisano, in to pravilno. Tisti, ki se v dobri veri zanese na popolnost in pravilnost zemljiške knjige, je pravno zaščiten pred vsakomer.

O materialnem in formalnem konsenznem načelu, ki upravičujeta vpis šele na osnovi veljavnega in določenega pravnega naslova po privolitvi knjižnega prednika (lahko tudi po sodbi, upravni odločbi ali po prisilni dražbi), ni treba posebej razglablјati, saj sta obe načeli uporabni tako v sedanjem kot v pričakovanem novem sistemu nepremičninske evidence. Mor-da je le obvezna intabulacijska klavzula prestroga, ker je privolitev knjižnega prednika, čeprav ne izrecno izražena, vsebovana že v pogodbi. Zato pa tembolj tehten razmislek narekuje načelo vrstnega reda. Vrstni red vpisa se ravna po trenutku, ko je predlog za vpis prispel k sodišču (v vložišče). Ta trenutek se na vlogi natančno označi po letu, mesecu, dnevu, uri in celo minuti. Prezentat se navede tudi v vpisu v sedanjo glavno knjigo. Prioritetno načelo "kdor prej pride, prej melje" dopušča isti vrstni red le sočasno dospelim vlogam in še pri teh vpis samo takih pravic, ki se ne izključujejo med seboj. Pravica, ki je bila prej vknjižena, ima prednost pred pravico, vknjiženo kasneje, prednost pa pri tem pomeni upravičenost izvrševati svojo pravico pred vsemi, ki imajo slabši vrstni red, in upravičenost izključiti izvrševanje pravic s slabšim vrstnim redom. V zvezi s tem se takoj zastavi vprašanje, kako tehnično in pravno pravilno vnesti podatke prezentata v računalnik, ki bo v razgibanem pravnem prometu in ob drugih spremembah že tako obremenjen. Odprava tega načela seveda ne pride v poštev, morebiti pa bi bila sprejemljiva omejitev na dan dospele vloge k sodišču (vse na isti dan dospele vloge bi lahko imele isti vrstni red).

Upoštevaјoč pisano paleto knjižnih pravic in trdno uveljavljena načela zemljiškoknjižnega sistema, sedanje notranje ureditve zemljiške knjige in zemljiškoknjižnega poslovanja ne bo mogoče spremeniti brez ustreznih zakonskih predpisov. Tako je na primer brez novega zakona neizvedljiv že prehod iz glavne knjige na računalniško datoteko in na računalniške izpise. Veljavni zemljiškoknjižni predpisi namreč tako natančno opredeljujejo vsebino vseh posameznih delov zemljiške knjige, da je opustitev glavne knjige ob uvedbi novega sistema sama zase praktično nemogoča. Predvsem pa moramo seveda poudariti potrebo po sanaciji zemljiškoknjižnih podatkov, saj je zemljiška knjiga brez izjeme v vseh primerih, kjer ni prišlo do nove naložitve v sodelovanju s katastrom, obremenjena z vpisi, ki so že očitno napačni ali nepotrebni, pa vendarle kazijo izraz realnosti, ker ni ustreznih predlogov oziroma predpisov za njihove popravke oziroma izbrise. Na področje usklajevanja zemljiškoknjižnih podatkov z dejanskim stanjem spadajo še vsi primeri zemljiškoknjižno neurejenega stanja zaradi zavestne ali nezavedne neaktivnosti občanov, pa tudi družbenih pravnih oseb, ki s pasivnim odnosom do ureditve ovirajo ažuriranje zemljiške knjige. Prevedba na novi sistem brez sanacije obstoječih zemljiškoknjižnih podatkov pa ne bi dala zelenih rezultatov.

Obrazložene prednosti in cilji skupne računalniške obdelave zemljiške knjige in zemljiškega katastra v raziskovalni nalogi Geodetskega zavoda SRS prepričujejo, da je treba vse začete aktivnosti na tem področju nadaljevati.

P.S.

Prizadevanja Temeljnega sodišča v Celju za racionalizacijo poslovanja zemljiške knjige.

V Celju oblikovana skupina za racionalizacijo poslovanja zemljiške knjige, sestavljena iz predstavnikov sodišča, geodetske uprave in računalniškega centra, sedaj že drugo leto bolj ali manj uspešno samoiniciativno rešuje strokovno-pravne in tehnične dileme glede avtomatizacije poslovanja zemljiške knjige v skladnosti z zemljiškim katastrom. Za začetek sta tako Temeljno sodišče v Celju kot Geodetska uprava Celje prikazala poslovanje obeh organov, torej sodne zemljiške knjige in zemljiškega katastra z značilnostmi njune notranje organizacije. Sledila je večkratna demonstracija praktične uporabe računalniško obdelanih katastrskih podatkov za občino Celje po zaslonskem terminalu v prostorih sodišča. Tako so se zemljiškoknjižni delavci in sodniki Temeljnega sodišča v Celju, pa tudi zainteresirani strokovnjaki iz drugih območij Slovenije seznanili z opisom vsebine računalniško podprtega informacijskega sistema zemljiškega katastra, z opisom dela prek ekranskih terminalov in printerjev in s sedanjimi možnostmi uporabe računalnika za potrebe zemljiške knjige.

Delo skupine je pozitivno ocenila začasna komisija Izvršnega sveta SR Slovenije za evidenco nepremičnin, ki so ji bili na sestanku v Celju prikazani dosednji delovni rezultati. Sedanje raziskave, katerih neposredni nosilec je Računalniški center Celje, potekajo v treh smereh: odkrivanje osnovnih aktivnosti zemljiške knjige, odkrivanje njenih osnovnih zbirk podatkov in izčrpna analiza podatkovnih tokov v sodni zemljiški knjigi.

Kljub zeleni luči za večjo med seboj usklajeno aktivnost je žal vsaj za sodišče ostalo zanemarjeno vprašanje materializacije. S tem seveda ne odrekamo pripravljenosti za prihodnje zavzeto sodelovanje, seveda, če bodo izpolnjeni vsaj najnujnejši kadrovsko-materialni pogoji, ker menimo, da je posodobitev dela zemljiške knjige pomembna sestavina modernizacije sodnega dela in poslovanja v eni od komponent družbene preobrazbe pravosodnega sistema.

PLANIRANJE, EVIDENCE NEPREMIČNIN, SKUPNE OSNOVE DSI

1) Teritorialne opredelitve in geodetska služba

Velikokrat smo se srečali na posvetovanjih, kjer smo govorili o problematiki podatkov in baz podatkov o prostoru ter o fizičnih lastnostih prostora. V SFRJ je več različnih evidenc, ki so teritorialno dovolj členjene in razprostrte, vendar slabo vzdrževane in še slabše povezane z drugimi. Tudi večji del podatkov, ki jih zbirajo informacijske službe, lahko izkažemo, območno vsaj na nivoju občine v SFRJ. Podobne možnosti pa so na voljo še za manjše teritorialne enote. V SR Sloveniji je sedaj približno 9000 prostorskih enot (popisnih okolišev). Že danes imamo mogočno sredstvo (RTE, ROTE), ki ga lahko uporabimo kot nosilca različnih agregatov za teritorialno izkazovanje, mikroanalize ter mikroplaniranje. Menim, da je uporaba agregatov, zbranih za popisne okoliše, za večino strokovnih planskih nalog že prepodrobna, zadošča pa prav gotovo. Nekatere podatke zlasti tiste, ki so vođeni kot evidence, lahko v SR Sloveniji izkažemo že po hišah in bivalnih enotah.**

Z uporabo skupnih osnov družbenega sistema informiranja (DSI) lahko določimo ter povežemo v popisnem okolišu ali drugi teritorialni enoti vse, kar je podatkovno vezano na zgradbo z naslovom. Seveda ne pomeni veliko dohodek npr. Zlatoroga za popisni okoliš, mogoče pa so zanimivi njegovi dimniki ali poraba tokovine v tem popisnem okolišu. Že na tehnični konferenci v Kranju smo pokazali nekatere poti in smo se razumeli. Nekaj skupnega smo tudi uresničili (ROTE kot dopolnilo RTE), žal pa pri naslednjih korakih zaostajamo. Evidence nepremičnin gređo pri modernizacijah še vedno ločeno pot. Obljube za bližnjo prihodnost se pri predlaganih rešitvah praviloma odmikajo zaradi cene, ki je ob izredno "kompleksnih" pristopih previsoka, pa se hitro dogovorimo za novo metodološko delo in zadevo preučujemo dalje.

2. Nekatere družbene zahteve

Razvoj služb DSI pa tudi delovanja drugih pooblaščenih zbiralcev podatkov v smeri teritorializacije, decentralizacije in dekoncentracije, je bila pomembna strokovna in politična naloga. Za take enote kot so socialistične republike in pokrajini ter tudi občine, zbirajo redkokje na svetu toliko podatkov ali izvedenih računov, materialnih bilanc, itd. Vendar bi lahko hitro začeli pretiravati. Občina je tudi že "izračunljiva" glede izvoza in uvoza, glede kadrov in zaposlovanja itd. Obstaja velika nevarnost,*** da bodo taki računi poleg povečanega administriranja poglobili razlike in omogočili razvoj takih novih načrtovanj, ki niso stro-

* 61000, YU, Ljubljana, Zavod SR Slovenije za statistiko
dipl.ing.geod.
direktor Zavoda SR Slovenije za statistiko
Prispelo za objavo 1982-09-27

** Prav te dni pripravljamo možnost enotne identifikacije bivalne enote (stanovanja). Kombinacija popisnih podatkov iz leta 1981 (stanovanja) ter nekatere druge evidence naj bi omogočile v drugem letu tudi sestavo energetske kartice po bivalni enoti (gospodinjstva).

*** Tovarišica Milka Planinc je na posvetu v okviru Zagrebškega jesenskega velesejma ugotovila, da imamo sedaj skoraj totalno regulacijo ekonomskih tokov na račun ukrepov zvezne vlade in skupščine.

kovna in politično primerna, če se vzporedno ne bodo razvijali sistemi globalnih družbenih računov, bilanc in projekcij razvoja, torej enotnost in celotnost sistema informacij. Koliko je določeno podjetje občinsko ali drugačno, izvemo takrat, ko je v težavah in govorimo o republiški sanaciji, ali o zveznih sistemskih ukrepih v njegovo korist.

Po drugi strani pa glede fizičnih - geografskih lastnosti teritorija oziroma komparativnih prednosti ali omejitev v SFRJ nimamo enotne metodologije primerljivosti, kompatibilnosti ali harmonizacije nasploh. V SR Sloveniji lahko vse prebivalce razvrstimo v okoli 7.600 teritorialnih enot, to je statističnih okolišev ne da bi zanje vedeli, koliko je pozidanega, koliko je njiv, obdelovalne zemlje in kakšni so drugi fizični kazalniki. Tako tudi v SFRJ ne dajemo dobrega podatka, koliko obdelovalne zemlje imamo, koliko pa je neobdelane. V zadnjih treh letih smo slišali čudovite izjave: od enega milijona ha do 340.000 ha neobdelanega plodnega zemljišča; za te podatke ne odgovarja nihče, imajo pa velik pomen in odmev doma in v svetu. Pomemben razlog za tak vsebinsko neharmoničen razvoj potrebnih zalog podatkov je tudi v tem, da po novi ustavni ureditvi nekatere službe niso oskrbele podatkov za vse območje Jugoslavije, čeprav so imele takšne možnosti. Še več, tako kot pri nekaterih družbenih dejavnostih, smo pozabili na reintegracijo podatkov in procesi ne gredo več v smeri harmonizacije ali integracije, marveč stagnirajo (geodezija).

Planskim zahtevam služijo različne službe različno, geodezija ter bolj fizično prostorske stroke (informacijske službe) se težko lotijo zlasti bilanc, pri tem pa prav zaradi tega šepa osnovna evidenca - tudi vzdrževanje individualnega podatka, saj so združeni podatki - bilance - pregledi tudi kontrola individualnega.

3. Skupne osnove DSI in geodezija

Evidence nepremičnin so lahko dobro definirane v fizičnem smislu ter teritorialno obstojne in razumljive. To bo veljalo, če jih ne bomo pre-dimenzionirali v otokih in zamenjali homogenosti v SFRJ in SRS in če jim ne bomo določili skupnih osnov. Lahko so organizirane kot skupna baza podatkov, samo da iz nje lahko dobimo statistično posploševanje ter možnost kombinacije postopkov za pridobivanje, polnjenje in vzdrževanje teh baz podatkov. Ni pričakovati, da bomo le z upravnimi postopki, prijavami in odjavami, potrdili vse v zvezi z interesom občana, vzdrževali to evidenco. Brez globalnega interesa družbe in strokovne intervencije nadgradnja ni mogoča, družbeni interes po vzdrževanem podatku je objektivnejši od občanovega.

Zakon o družbenem sistemu informiranja (zvezni) ter osnutek republiškega uvajata tudi določilo o skupnih osnovah DSI. Določila so zelo obširna in še slabo razdelana, vendar jasna v konceptu in glede funkcij.* Omo-gočila naj bi organizirano izgradnjo lastnih in družbeno usklajenih baz podatkov in povezovanje informacijskih sistemov različnih subjektov planiranja in informiranja. Navedimo nekatere najpomembnejše:

- usklajeno planiranje informacijskih potreb ter razvoj informacijskih sistemov oziroma izvajanje dejavnosti na področju DSI;
- enotne evidence, registri, enotne baze podatkov in programi statističnih raziskovanj;
- standardi (enotni);

* Skupne osnove DSI in njihovo spoštovanje, to je samo razvoj pravil za izgradnjo informacijskih sistemov, ki smo jih večkrat objavili. Osnutek zakona o DSI je v skupščinski razpravi že v oktobru 1982.

- enotne metodologije zbiranja, obdelovanja in izkazovanja podatkov;
- katalogi podatkov,

Poleg tega so skupne osnove še skupni registri, programi statističnih, za vso državo (in republiko) pomembnih raziskovanj, šifranti in nomenklature, metodologije, definicije, identifikacije.

Veliko skupnih osnov (standardov) je potrebno pospešeno določiti, kar je prvi pogoj tudi za uspešno reševanje enotnih evidenc nepremičnin v SR Sloveniji ter njihovo širšo uporabo.

4. Temeljne naloge geodetske službe (pričakovanje)

Geodetska služba v SR Sloveniji ima zelo pomembne naloge. Zlasti veliko pričakujemo pri povezovanju svojih evidenc z drugimi oziroma, da naredi več na področju standardizacij metodologij, skratka za tiste skupne osnove, ki ji po naravi stvari ali stroki pripadajo, ter za tiste, kjer so lahko strokovni problemi, vendar lahko geodezija da pobude za njihovo reševanje (robna področja, ki so ob evidenci nepremičnin praktično pravilo). Kot smo večkrat pisali, gre predvsem za dve nalogi:

1. Omogočiti skupne osnove za teritorializacijo oziroma točnejšo lokacijo nepremičnin v realnem prostoru na skupnih osnovah. Velik korak, ki še ni dokončen, je bil na tem področju narejen z ROTE. Del kora-ka se nadaljuje: določiti ter omogočiti lokacijo, teritorializacijo evidenc drugih služb (ne geodetskih).
2. Pridobiti (organizirati pridobivanje podatkov) iz novih virov ter načinov z robnih področij, kjer so podatki oziroma evidence izraženi zlasti kartografsko. Manjkajo predvsem fizične lastnosti prostora (tal, grajene danosti). Tu se vključuje tudi možnost izdelave osnov za povezovanje prehranskih in zemljiških bilanc, spremljanje razvoja trendov v zvezi z nepremičninami (vsaj stavba in zemljišča) ter nekatere reliefne karakteristike.

Naloga je rešljiva samo v sodelovanju z drugimi informacijskimi službami. Mostovi s statistiko so postavljeni. Planske službe imajo planske metodologije in zahteve za tekoče (ažurno)* vzdrževanim minimumom kazalnikov.

Nujno pa je, da poleg vseh, ki bodo v svojih funkcijah združevali svoje potrebe po podatkih ter sodelovali pri graditvi baze podatkov o nepremičninah (sodišča, stanovanjski SIS, kmetijci, gozdarji itd.) sodeluje tudi planerska stroka z vseh vidikov (gospodarski, socialni, prostorski). Verjetno bo tudi za tako delo potrebno dati pobudo v geodeziji.

Izkušnje v statistiki kažejo, da moramo pobude za interdisciplinarno delo dati mi in ne uporabniki. Ob tem pa na kratko omenimo naslednje baze podatkov o nepremičninah (evidence): mora omogočiti veliko uporabnikom čimveč podatkov, ki zadevajo njihovo delovanje (upravno, strokovno, plan-ski in statistični vidik). Sistemski pristop zahteva, da se precej časa porabi za določanje funkcij uporabnikov, ki jih bodo podpirali iz te ba-ze podatkov. Iz funkcij planirati aplikacije in iz njih zaloge podatkov. Seznam funkcij ter aplikacij bo omogočil tudi vzporedno izgradnjo banke metod (software). To je najtežja faza, vsebinsko in drugače, vendar je nujna.

* Ažuriranje pomeni v francoščini tekoče, dnevno spremljanje (tudi de-žurni je izpeljan iz te besede). Če kako zadevo vzdržujemo letno smo lahko že srečni, zato tega izraza ne bom uporabljal.

5. Skupne izkušnje geodetske in statistične stroke

Razvito sodelovanje ima nekatere uspehe, največje v SFRJ, pa tudi mednarodno. Žal pa bodo kot kaže, tudi v projektu teritorializacije pretežno obdelani podatki statistike, zelo malo podatkov pa je iz geodetskih virov (fizičnih podatkov). Pričakujemo, da bo to v tem planskem obdobju razvoj bolj harmoničen, zlasti pa, da bomo s skupnimi rešitvami prisotni tudi v SFRJ.

Nekatere razloge zakaj ne napredujemo še hitreje, so navedli drugi referenti, nekatere pa navajam:

1. Konceptualna nemoč, pomanjkanje splošnega in strokovnega znanja teorije informatike ter ekonomske logike.
2. Splošno naštevaje problemov na načelni ravni, kaj nismo storili, kaj je pred nami. Pomanjkanje systemskega pristopa.
3. Nerazumevanje vloge standardizacije uporabe strokovnih osnov ter določanje minimalnih zahtev.
4. Preveliki apetiti po totalni, globalni s tem pa neizvedljivi evidenci* (Tudi drugje bodo vse podatke naslonili na parcelo. Zakaj le, če jih na tem nivoju ne potrebujemo?)
5. Precenjevanje same avtomatizacije in računalnikov. Še vedno ne vemo, ali je obdelovanje zemljiškega katastra na "on line" principih vsebinsko in ekonomsko izvedljivo.
6. Premalo strokovnih izvajalcev.

Posebna nevarnost je v tem, da že vemo, da nekaterih zadev ne bomo ne konceptualizirali ne izvedli v bližnji prihodnosti (da to ni mogoče), pa jih vseeno načrtujemo, obljublamo, podrežemo ter že iščemo izgovore zakaj nečesa nismo mogli storiti.

Statistična informacijska služba ima svoje naloge in zahteve. Že dolgo delamo in čakamo, da bi uredili tudi podatke o fizičnih lastnostih prostora in drugem. Popisi vsakih 10 let za zgradbe so premalo za tisto, kar pričakujejo drugi od službe.

Statistično spremljanje in planiranje letine ter prognoze žetve so skoraj nemogoče brez realnih podatkov o izrabi tal (land use). V prihodnje bomo za to morali uporabiti tudi alternativne tehnike (LANDSAT), teledetekcija.

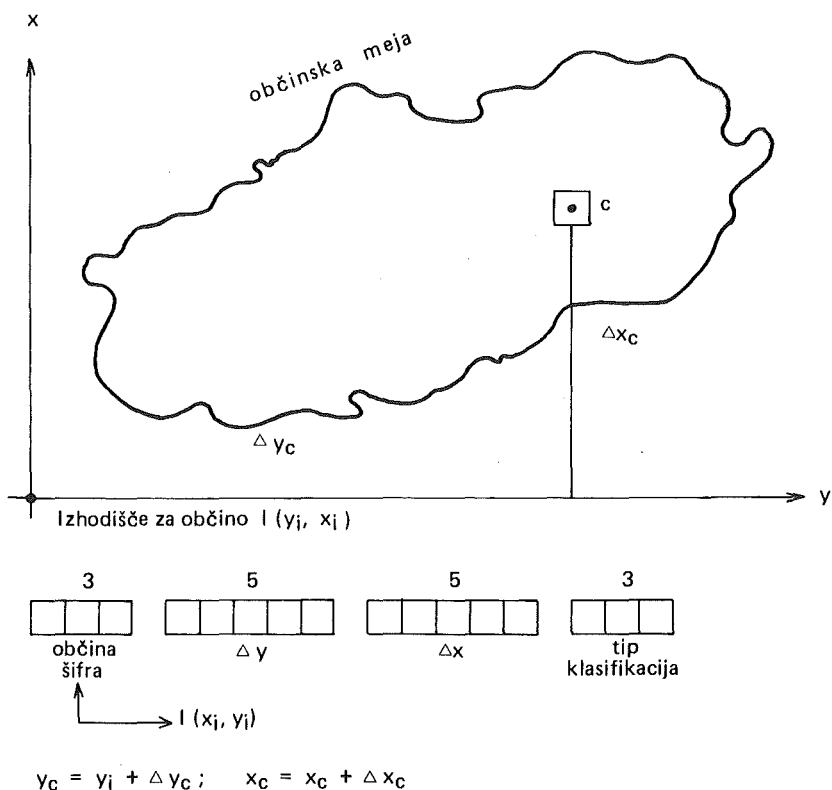
6. Predlogi

Treba je določiti nekatere skupne osnove, ki bodo kratkoročno in dolgoročno pomagale reševati sisteme evidenc v geodeziji. Obstoječe skupne osnove je nujno potrebno prevzeti. Na primer EMŠO v zemljiški kataster in zemljiško knjigo, to lahko traja več let, ni pa sploh sporno kot naloge. Določiti za civilne pravne osebe ter družbene pravne osebe njihovo matično številko in jih prav tako vnesti v omenjeno evidenco. Podobno je treba razviti tak sistem, da geodezija da v druge evidence svoje standarde. Ti so zlasti koordinatni in lokacijski. Ali tu ne moremo bolje napredovati? Potrebujemo (hitro) enotno identifikacijo za nepremičnino, podobno kot jo ima občan (EMŠO) ali družbena pravna oseba v registru organizacij in skupnosti (matična številka).

* V času, ko se izgublja zaradi neurejene lastnine v okviru "agrobiznisa" v Sloveniji ogromne površine, koncipirajo ogromne baze podatkov za leto 2000 - vse na parcelo.

Zakaj to ne bi bil centroid? V zgodnjih sedemdesetih letih smo ga uzakonili znanstveno in strokovno. Ima vse dobre lastnosti: identifikacija je enolična, istočasno pa pomeni še govorečo šifro. Začnimo z zgradbami; Ljubljanci so že začeli (Urbanistični inštitut SRS).

Centroid stavbe v funkciji enolične identifikacije nepremičnin (matična številka nepremičnine)



TB. 19820926

Že samo narisani hiši lahko da geodet centroid na karti, podrtija ga lahko še ohrani. Povezovanje s hišno številko je možno; hišna številka postane samo eden od znakov, ki se spreminja. Vsaki občini je treba določiti koordinatno izhodišče $I_i (y_i, x_i)$ v Gauss-Krügerjevem sistemu. Trimestna šifra občine določa tudi koordinate pomožnega izhodišča, koordinati x in y imata po pet mest, lahko dodamo še tri mesta za klasifikacijo nepremičnine. Bistveno je, da se čimprej odločimo. Ljubljana je edina, ki je konsekvntno izvedla že digitalizacijo, kaj bo če bo jutri drugače v Mariboru. Ali naj ponovimo napake, ko smo pred desetimi leti v prenekateri občini delali drugačne registre prebivalstva, ker so se medtem republike, pokrajini in federacija še usklajevali. Sedaj pa zelo drago vežemo in popravljamo v naših evidencah tisto, kar ne bi bilo potrebno, če bi bili pravočasni.

Predlog za uvajanje centroida (vsaj standarda) je predlog za del skupnih osnov, čas je tak, da je boljše določiti en standard kot nobenega. Poleg tega drži pravilo, da bo prvi izdelovalec določil tudi standard, tudi to je možnost.

S takim povezovanjem in standardi bomo imeli veliko čela, vendar tudi velike uspehe pri uvajanju skupnih osnov, to pomeni v bistvu povezovanje evidenc v različnih prostorih, preslikovanje iz realnega geografskega prostora v gospodarskega, socialnega in podobno, z realnimi podatki. To pomeni možnost sestave takih baz podatkov, za katerimi današnji planer v svetu "hrepeni", podporo razvoju planiranja, boljše odločanje in spremljanje planov.

Bistveno pa je, da naloge rešimo enotno in pravočasno. Standard in metodologije pa morajo biti narejeni takoj, ko smo se odločili za kako evidenco skladno v SRS in SFRJ. Še več, nekatere standarde DSI bi morali razvijati tudi za korak naprej.

Geodetska služba ima nekatere pomembne prednosti, zlasti v svoji prostorski razvejanosti, marljivosti kadrov in še realen stik s terenom. Lahko je uspešna zaradi tehnik, ki jih razvije ter ponudi drugim (teledetekcija, kartografija). Vendar mora svoje standarde usklajevati v SRS in SFRJ. Predloga, ki ju danes prilagamo, smo že posredovali statističnim službam v SFRJ. Mislimo, da bodo ti predlogi v določeni meri tudi uzakonjeni v pričakovanem zveznem zakonu o registru teritorialnih enot v SFRJ.

KRITIČNO RAZMIŠLJANJE O KOLIČINI IN KVALITETI PODATKOV, KI NAJ SE VO-
DIJO V EVIDENCAH O NEPREMIČNINAH, O NJIHOVEM POVEZOVANJU IN UPORABNOSTI

Osnovna tema letošnjega geodetskega dneva je enotna evidenca nepremičnin. Izbrana je bila zaradi aktualnosti. Pri tem se zastavlja vrsta vprašanj. Zakaj je problematika enotne evidence nepremičnin aktualna tema (sociologi)? Kaj naj bi enotna evidenca nepremičnin evidentirala in kako (pravniki, geodeti)? Kdo in kako naj bi to evidenco uporabljal (službe, potencialni nosilci evidence)? Kje in kako naj bi bili podatki o nepremičninah zbrani in na razpolago uporabnikom (predvideni uporabniki)? Kdaj neki se bomo resno lotili zbiranja in obdelave podatkov o nepremičninah ter koliko časa in sredstev potrebujemo za zbiranje takih podatkov (delegati, novinarji)? Tema je torej res aktualna in v naši družbi se o njej mnogo razpravlja.

Težko je v enem referatu obširneje analizirati družbene potrebe, zaradi katerih je enotna evidenca nepremičnin postala aktualna tema. Vendar je za definiranje podatkov, ki naj bi jih enotna evidenca nepremičnin vsebovala, treba ugotoviti družbene potrebe po taki evidenci. Za to bo seveda potrebno temeljito interdisciplinarno delo širšega kroga ljudi. Namen mojega referata je le opozoriti na podlagi dosedanjih izkušenj na nekatere dileme.

O nepremičninah se v Sloveniji in Jugoslaviji že sedaj vodijo mnoge evidence v razne namene.

V Sloveniji obstaja samo o zemljiščih 16 vrst predpisanih evidenc. Zemljiški kataster in zemljiška knjiga evidentirata vsa zemljišča, a le omejeno število podatkov, predvsem lastništvo in vrsto rabe. Različne planske in urbanistične evidence večinoma zajemajo vsa zemljišča, a le s splošno definicijo, za katera zemljišča gre, in s specifičnimi podatki, predvsem čemu naj ta zemljišča v bodočnosti služijo. Poleg tega obstaja vrsta specifičnih evidenc o določenih zemljiščih, na primer o gozdovih, usmerjenih kmetijah in podobnem, ali pa o zemljiščih, ki jih upravljajo posamezni uporabniki. Vse te evidence le težko primerjamo med seboj, kadar želimo dobiti širše podatke o kakšnem zemljišču.

Še slabše je stanje na področju evidence zgradb. Edina evidenca, ki zajema vsaj približno ves slovenski prostor, je evidenca hišnih števil. V njej pa seveda manjka veliko število zgradb, ki se uporabljajo le v gospodarske namene, v katerih nihče ne stanuje in niso sedež tozda, ozda ali podobnega in zato nimajo hišnih števil. Ta evidenca tudi nima nobenih podatkov o zgradbah, razen njihove lege. Poleg nje pa obstajajo druge evidence, ki so sestavljene za strogo določene namene. Evidence stanovanj v družbeni lastnini vsebujejo prek 100 podatkov o vsakem stanovanju, bogato prikazujejo fond družbenih stanovanj, vendar so celo za potrebe stanovanjskega gospodarstva pomanjkljive, ker stanovanj v zgradbah, ki so v lasti občanov, ne zajemajo.

Zgradbe za gospodarske potrebe so v evidencah osnovnih sredstev delovnih organizacij za družbeni sektor, privatni sektor pa je evidentiran na drugačen način pri upravah za družbene prihodke (davčnih upravah).

* 62000 YU, Maribor, Geodetska uprava
dipl.ing.geod., direktor Geodetske uprave Maribor
Prispelo za objavo 1982-09-17.

Rudno bogastvo je evidentirano na raznih kartah geoloških raziskav, deloma v planskih ali včasih tudi že urbanističnih dokumentacijah. Poleg tega so ponekod evidentirana ekološka stanja, onesnaženje, posebno zavarovana območja in podobno.

O našem prostoru vemo torej kot celotna družba veliko. Težko pa je dobiti popolnejši pregled in dostikrat tudi konkretne odgovore na vprašanje, kaj vemo o določenih zemljiščih. Vsi ti podatki so na različnih mestih, različno obdelani, dostikrat težko primerljivi. Vsaka evidenca zase služi določenemu namenu ali stalnim potrebam določene organizacije ali službe, ne dajo pa popolnejšega pregleda nad stanjem na nekem zemljišču.

Kakšne pa so družbene potrebe po podatkih o zemljiščih? Na videz je odgovor preprost: družba potrebuje posamezne podatke za posamezne organizacije in službe, ki jih večinoma že ima, in kompleksne podatke o prostoru za širše družbene potrebe, ki jih še nima. Vendar dosedanje izkušnje kažejo, da je širše družbene interese težko natančneje definirati in še težje uveljaviti v praksi. Potreba po kompleksnejših podatkih o prostoru se je kot širša družbena potreba že večkrat pokazala. Planiranje ljudske obrambe, davčna politika, urbanizem, vse to so področja, na katerih ni možno resnejše delo brez kompleksnejših evidenc o prostoru. Na teh področjih v naši družbi delujemo že desetletja; zakaj torej še nimamo enotne kompleksne evidence o prostoru, čeprav gre za nedvomne širše interese? Odgovorov na to vprašanje je več.

Prvič je treba poudariti, da to ni samo jugoslovanski problem, ampak je to problem tudi v najrazvitejših državah na svetu. Kompleksna evidenca o prostoru je tehnološko zelo zahtevna in zato tudi draga. Poleg tega je možna le v zelo dobro organizirani družbi z visoko stopnjo standardizacije podatkov in spoštovanja teh standardov. Standardizacijo podatkov pa je lažje doseči za obstoječe pojave kot za predvidena nova stanja, torej je običajno konzervativna. S tem pa postajajo tudi kompleksne evidence o prostoru konzervativne in zato le slabo uporabne, na primer za planiranje, ki je glavni uporabnik takih kompleksnih evidenc. To se dogaja seveda le v tehnološko najrazvitejših družbah, v naši družbi pa še nimamo razčiščenih nekaterih osnovnih standardizacij podatkov, ki bi olajšale redno zbiranje podatkov za tekoče poslovanje in kratkoročno planiranje.

Naša družba je še vedno družba v razvoju. Zaradi hitrega razvoja zaostajamo v registriranju sprememb. Družba je usmerjena predvsem v razvoj in manj v pregled in registracijo minulega dela. Le v obdobjih reform in večjih predvidenih družbenih sprememb se usmerjamo tudi v registracijo minulega. Ta splošna družbena usmerjenost dostikrat povzroča, da planiramo vsako gradnjo tako, kot da bomo gradili v nedotaknjeni naravi. To zveni naivno, vendar pa lahko navedem konkretne primere: Premoženjsko-pravno in deloma tudi v nekaterih vzporednih funkcijah še vedno niso dokončane te gradnje samo v Mariboru: hidroelektrarna Drava 2, avtocesta Maribor-Celje in še vrsta drugih objektov. Ta nedokončanost povzroča vrsto tehnoloških težav, nezadovoljstvo občanov in tudi ekonomsko breme.

Problematika kompleksnejše evidence prostora zato nastopa predvsem v reformnih obdobjih uresničuje pa se s težavami v obdobjih konjunktura. Slovenska družba je ta problem razmeroma ostro zastavila v obdobju 1965-68. Uresničenje teh zahtev pomeni bogat kartografski fond, izdelan v letih 1968-1980. Današnja situacija zahteva več. Ne gre več le za grobe kartografske prikaze stanja v prostoru. Višja kvaliteta, ki jo potrebuje današnja družba, so prostorski podatki, ki bodo omogočali racionalizacijo upravnega poslovanja, kontrolo izvajanja planov in dogovore o prihodnosti prostora med vsemi zanj zainteresiranimi subjekti. Naloga izdelati enotno evidenco nepremičnin torej ne more biti naloga izdelave baz podatkov za dolgoročno planiranje (čeprav je deloma lahko), ampak predvsem

za sporazumevanje med subjekti odločanja v prostoru ter za poslovanje organizacij in služb, ki se ukvarjajo s prostorom.

Kateri podatki in kako obdelani naj bi torej prikazovali nosilca enotne evidence nepremičnin? Da bi lažje odgovorili na to vprašanje, bi si morali pomagati z analizo, kako in za katere namene se v praksi uporabljajo podatki obstoječih evidenc. V referatu seveda ni možno podrobneje analizirati načina uporabe vseh evidenc, zato bom navedel le grob pregled načina uporabe najbolj kompleksnih in zato zanimivih evidenc.

Zemljiški kataster in zemljiška knjiga v praksi že danes delujeta kot enoten evidenčni sistem. Zemljiški kataster definira del zemljišča istega lastnika in vrste rabe kot prostorsko enoto v grafični in računalniški obliki (parcela), zemljiška knjiga pa evidentira lastništvo na tem delu zemljišča. Obe evidenci sta pravno in delovno povezani in ne moreta delovati ena brez druge, čeprav sta organizacijsko ločeni. Natančnejši pregled rabe obeh evidenc v kratkem referatu ni mogoč, saj sem v posebnem referatu na 16 straneh naštel skoraj 100 različnih vrst uporabe, za katere se danes uporabljata obe evidenci. Gre za ta področja:

V upravnih postopkih pri upravnih organih se izdajajo potrdila, izpisi in izrisi iz obeh evidenc v namene:

- premoženjskopravne zadeve,
- urbanistične in gradbene zadeve,
- komunalne zadeve,
- gozdarstvo,
- kmetijstvo
- notranje zadeve,
- ljudska obramba,
- varstvo udeležencev NOV,
- davčne zadeve,
- inšpekcijske službe.

Pri vseh teh postopkih gre predvsem za definicijo zemljišča in lastništva na tem zemljišču.

Podobno se uporabljajo podatki tudi v postopkih in delu interesnih skupnosti, kadar je podatek o zemljišču in lastniku pomemben za določene postopke, predvsem pri naslednjih interesnih skupnostih:

- zdravstvena skupnost,
- skupnost otroškega varstva,
- skupnost socialnega skrbstva,
- skupnost za zaposlovanje,
- skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja,
- stanovanjska skupnost.

Podobno uporabljajo podatke zemljiškega katastra in zemljiške knjige sodišča v postopkih, v katerih sta lastništvo ali lega zemljišča za razpravo pomemben podatek.

Poleg tega sta obe evidenci ali ena izmed njih osnova za izdelavo drugih evidenc, na primer:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- davčna obveznost občanov iz nepremičnin,
- gozdovi,
- vode,
- zavarovana območja,
- katastri rezervoarjev in cistern vnetljivih tekočin in plinov itd.

Kataster in zemljiška knjiga sta osnova za druge evidence povsod, kjer evidence obravnavajo pravice ali obveznosti, ki izvirajo iz lastništva v zvezi z lego zemljišča. Dosti manj pa so ti podatki uporabni pri planiranju ali urbanističnem načrtovanju, kjer so poleg lege lastništva in

načina uporabe bistvene še druge lastnosti zemljišča, ki pa jih ozko sestavljeni evidenci ne dajeta. Vendar tudi pri planiranju že uporabljamo določene podatke in kartografske preglede teh evidenc. Kljub tem pomanjkljivostim pa lahko ugotovimo, da se obe evidenci uporabljata za veliko več namenov, kot sta bili izdelani. Vzroki so predvsem tile:

1. Evidenci nedvoumno definirata zemljišča in lastnika.
2. Urejen in vsaj relativno ažuren je sistem vzdrževanja.
3. Določen in organiziran je nosilec evidenc (geodetska služba in temeljno sodišče).
4. Evidenci imata dolgo tradicijo delovanja.

Kot naslednji primer vzemimo evidenco o prostoru, sestavljeno kot osnovo za prostorski del družbenih planov za obdobje 1981-85. Evidenca nedvoumno pomeni novo kvaliteto. Široko zasnovana prikazuje na osnovi enotnih kazalcev zelo mnogo bistvenih elementov v prostoru, pomenila je nujno in dragoceno osnovo za izdelavo srednjeročnih planov ter je presenetljiv izraz sposobnosti služb, da so kljub zelo pomanjkljivim podatkom in organizacijskim težavam v kratkem času zbrale razmeroma dobre podatke za izvedbo kompliciranih nalog. Evidenca v glavnem ne živi, se ne vzdržuje in ne služi več nobenemu drugemu namenu. Izdelana je bila za potrebe srednjeročnega plana in zdaj ne služi niti za kontrolo izvajanja tega plana. Naj navedem le nekaj vzrokov, ki po mojem mnenju zavirajo nadaljnjo uporabo teh evidenc:

1. Plani se spreminjajo, njihovih sprememb pa ne registriramo glede na pretekle plane.
2. Evidenca o stanju in planih so premalo natančne, da bi lahko vedno služile za dejansko izvedbo planov.
3. Sistem vzdrževanja je slabo predviden.
4. Nosilec evidenc in vzdrževanja ni jasno določen, zato večinoma sploh ni organiziran za to nalogo.
5. Sistem evidenc je nov, brez tradicije in nanj nismo navajeni.
6. V evidencah je preveč podatkov in v danih razmerah ni možno vzdrževati take količine podatkov.

Težave s temi evidencami se kažejo celo v pripravah za izdelavo dolgoročnih planov, v katerih so te evidence le deloma uporabne in se morajo za posamezne kazalce v prostoru izdelati popolnoma nove (na primer kmetijstvo, industrija).

Ta primerjava je morda nekoliko pretirana, vendar delajo podobne primerjave tudi v tehnološko razvitem svetu. Dobro organizirane omejene evidence z urejeno službo se uporabljajo za mnogo več namenov, kot so sestavljene. Zelo kompleksne evidence, ki so sestavljene za določen namen, komaj služijo temu namenu in odmrejo, še preden lahko ugotovimo, ali ta namen dosegamo ali ne.

Kako torej organizirati enotno evidenco nepremičnin in čemu naj služi? Kateri podatki in kako obdelani naj bodo osnova take evidence? Odgovor na ti dve vprašanji se je deloma že izoblikoval v dosednji praksi in raziskavah, deloma ga želimo dobiti na letošnjem posvetovanju, treba pa bo tudi še precej raziskovalnega in zakonodajnega dela.

Nedvoumno mora služiti enotna evidenca nepremičnin širšim družbenim potrebam, to je nalogam, ki jih opravljajo različne organizacije in organi. Uporabljati se mora predvsem za tiste družbene potrebe, za katere danes še nimamo ustreznih evidenc s tega področja. Istočasno pa moramo tej evidenci brez preveč truda prilagoditi vse tiste posamične dosedanje evidence, ki služijo le omejenim, a družbeno nujnim ciljem, ali pa mora nova evidenca nadomestiti te dosedanje evidence. Organizacija enotne službe, ki bi dajala družbi vse podatke o nepremičninah, je v sedanjih razmerah najbrž nemogoča. O vsakem stanovanju vodimo prek 120 podatkov, o občanih v različnih evidencah v zvezi z zemljišči in zgradbami več deset podatkov, o zemljiščih samo v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi prek 30 podatkov, poleg tega se vodi o zemljiščih v posa-

meznih evidencah še na desetine specifičnih podatkov o geologiji, meteorologiji, pravnih režimih in podobnem. Nekateri izmed teh podatkov se vodijo večkrat, drugi so morda neuporabni, a večina podatkov je v posamezni evidenci potrebna le za določen namen, ki mu evidenca služi. Vendar lahko definiramo vsaj nekatera skupna izhodišča, ki naj bi jih uporabljale vse evidence.

1. Vsem evidencah je skupen prostor. Če bi bil prostor v vseh evidencah enako definiran, bi jih lahko med seboj primerjali vsaj v prostoru.
2. V večini evidenc je pomembno, kdo ima na zemljiščih pravico rabe ali druge pravice razpolaganja ali omejevanja rabe. Če to vemo, lahko za vsak prostor dobimo zainteresirane fizične in pravne osebe, če jih seveda v vseh evidencah enako definiramo.
3. Vse evidence naj bi bile tehnično organizirane tako, da bi bili njihovi podatki hitro in pregledno dostopni.

Enotna evidenca nepremičnin naj bi torej omogočala enotnost in s tem primerljivost podatkov o nepremičninah in seveda dajala tiste podatke, ki jih potrebuje širok krog uporabnikov in dovolj pogosto.

Za službo, ki bo vodila enotno evidenco nepremičnin, se torej postavlja jo predvsem tri osnovne naloge:

1. zbrati in vzdrževati podatke, ki pomenijo splošno uporabno definicijo za del prostora (parcele, karte, koordinate?), in jih dajati kot obvezno osnovo za definicijo prostora vsem ostalim organizacijam in službam, ki evidentirajo prostor;
2. izdelati določene podatke o prostoru, ki jih potrebuje širok krog uporabnikov zelo pogosto, jih zbrati v okviru enotne evidence nepremičnin ter jih redno vzdrževati in dajati vsem uporabnikom;
3. sestaviti dobro evidenco vseh evidenc o prostoru.

Verjetno je strokovno in organizacijsko za to najprimernejša geodetska služba, kar potrjujejo tudi naše in svetovne izkušnje. Geodetska služba se s problemom definicije prostora že ukvarja in ima nekaj problematike že rešene, seveda pa to še ni izpeljano za vse območje Slovenije.

V okviru akcije planiranja in izdelave enotne evidence nepremičnin pa mora s pravniki kot sodelavci in z vrsto uporabnikov definirati, katere podatke o prostoru in kako naj bi vodila v okviru enotne evidence nepremičnin.

Nekateri podatki so že v dosedANJI rabi nedvomo nujni. Gre predvsem za:

- rabo zemljišča v širšem pomenu besede, kot jo vodi sedaj zemljiški kataster;
- uporabnike (lastnika itd.) nekoliko širše, kot se sedaj vodijo v zemljiški knjigi;
- po predpisih dovoljene in po planih predvidene vrste rabe zemljišč;
- osnovne podatke o legi in vrsti zgradb, in ne le o hišnih številkah.

Verjetno je tudi že sedaj jasno, da nekaterih specifičnih in številnih podatkov o posameznih nepremičninah ni možno voditi v enotni evidenci nepremičnin, na primer:

- podatkov, ki so potrebni za kompletno gospodarjenje z gozdovi;
- vseh 120 podatkov o posameznem stanovanju, za potrebe vzdrževanja in upravljanja stanovanj in delo hišnih svetov
- in podobno.

Seveda pa morajo biti tudi v teh drugih evidencah nekateri osnovni podatki, ki omogočajo primerjavo teh podatkov z drugimi podatki, na primer enotna definicija lege objekta in enotna definicija fizične ali pravne osebe, ki razpolaga z nepremičnino.

Namen tega referata seveda ni natančnejša obdelava problematike, ki je možna le v široko zastavljenem delu. Vendar pa je ta referat poizkus izbire tipičnih osnovnih problemov, s katerimi se srečujemo pri koncipiranju tako obsežne naloge, kot je izdelava enotne evidence nepremičnin.

Nadaljnje razprave v širšem krogu bodo gotovo še bolj osvetlile poglavitne dileme na tem področju.

UDK 347.235.11.001 (497.12) Izvirna študija
Evidenca nepremičnin; teoretski
vidik; Slovenija

NAPRUDNIK, Milan

61 000 Ljubljana, Yu, Republiška geodetska uprava

STANJE, IZHODIŠČA IN NALOGE V RAZVOJU ENOTNE EVIDENCE
NEPREMIČNIN V SR SLOVENIJI

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 140

Kot evidence nepremičnin so obravnavane evidence o
zemljiščih in stavbah. Utemeljena je potreba po vzpo-
stavitvi enotne evidence nepremičnin v zvezi z obliko-
vanjem politike gospodarjenja s prostorom, zemljiške
politike, politike obdavčenja in z racionalizacijo po-
slovanja državne uprave. Podan je predlog za izdelavo
operativnega programa za vzpostavitev evidence nepre-
mičnin.

GV - 199

Bregant

UDK 347.235.11:711.2/.4 (497.12) Izvirna študija
Evidenca nepremičnin; fizično
planiranje; Slovenija

BANOVEC, Tomaž

61 000 Ljubljana, Yu, Zavod SRS za statistiko

PLANIRANJE, EVIDENCE NEPREMIČNIN, SKUPNE OSNOVE DSI

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 158,1 fig.

Prikazano je sedanje stanje in podana splošna ocena
evidenc nepremičnin. Navedena so nekatera pričakova-
nja o vlogi geodetske službe pri zasnovi in vzposta-
vitvi evidence (ali evidenc) nepremičnin ter povezo-
vanju z drugimi evidencami. Podani so stvarni pred-
logi za povezovalne parametre različnih evidenc
(enotna matična številka občana in centroid)

GV - 201

Bregant

UDK 347.235.11.001 Izvirna študija
Zemljiška knjiga; teoretski vidik

BELE, Marjan

63 000 Celje, Yu, Temeljno sodišče v Celju

KNJIŽNE PRAVICE IN KRITIČNA OBRAVNAVA ZEMLJIŠKOKNJI-
ŽNIH NAČEL GLEDE NA SISTEM ENOTNE EVIDENCE NEPREMI-
ČNIN

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 152

Avtomatizacija zemljiške knjige in zemljiškega kata-
stra v enotnem organizacijskem in računalniškem siste-
mu postavlja številna pravna vprašanja. Uvedba novega
sistema brez novega zakona ni mogoča. Pri tem ne kaže
zanemariti nobenega načela poslovanja zemljiške knjige
priporočljive pa bi bile dopolnitve ali popravki nji-
hove vsebine.

GV - 200

Bregant

UDK 347.235.11.001 Izvirna študija
Zemljiška knjiga, zemljiški kataster;
teoretski vidik

KOBILICA, Janez

62 000 Maribor, Yu, Geodetska uprava

KRITIČNO RAZMIŠLJANJE O KOLIČINI IN KVALITETI PODA-
TKOV, KI NAJ SE VODIJO V EVIDENCAH O NEPREMIČNINAH,
O NJIHOVEM POVEZOVANJU IN UPORABNOSTI

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 164

Evidenca nepremičnin je obravnavana kot enotna, kom-
pleksna evidenca o prostoru za planiranje obrambe,
davčno politiko, urbanizem in druge namene. Podana
so nekatera načela za oblikovanje evidence nepre-
mičnin.

GV - 202

Bregant

UDC 347.235.11 : 711.2/.4 (497.12) Original study
Real estate register; phisical
planning; Slovenia

BANOVEC, Tomaž
61 000 Ljubljana, Yu, Zavod SRS za statistiko

PLANNING, REAL ESTATE REGISTERS, COMMON BASIS FOR
SOCIAL INFORMATION SYSTEM

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 158 lfig.

Current state and general estimation of real estate
registers is presented. Some expectations about the
role of geodetic service on the design of real estate
register (or registers) and its registration are
cited. Concrete proposals for connecting parameters
of different registers are stated.

GV - 201

Bregant

UDC 347.235.11.001 (497.12) Original study
Real estate register; theoretical view;
Slovenia

NAPRUDNIK Milan
61 000 Ljubljana, Yu, Republiška geodetska uprava

THE STATE, THE STARTING POINT AND THE TASKS BY THE
DEVELOPMENT OF THE UNIFIED REAL ESTATE REGISTER IN
SR SLOVENIA

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 140

The land and buildings registers are defined as real
estate registers. The need for establishing of unified
real estate register is proved in connection with de-
sign of regional policy, taxation policy, land policy,
and with improving of community and republic administra-
tion. A proposal is stated initiating the elaboration
of programme for establishing the real estate register.

GV - 199

Bregant

UDC 347.235.11.001 Original study
Land register and cadastre;
theoretical view

KOBILICA, Janez
62 000 Maribor, Yu, Geodetska uprava

CRITICAL REFLECTION ON QUANTITY AND QUALITY OF DATA,
INCLUDED IN REAL ESTATE REGISTER, AND ON THEIR COMBI-
NING WITH OTHER DATA AND THEIR UTILITY

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p. 164

Real estate register is treated as an unified, com-
plex register of spatial data for planning of national
security, fiscal policy, physical planning, and other
purposes. Some principles for design of the register
are presented.

GV - 202

Bregant

UDC 347.235.11.001 Original study
Land register; theoretical view

BELE, Marjan
63 000 Celje, Yu, Temeljno sodišče v Celju

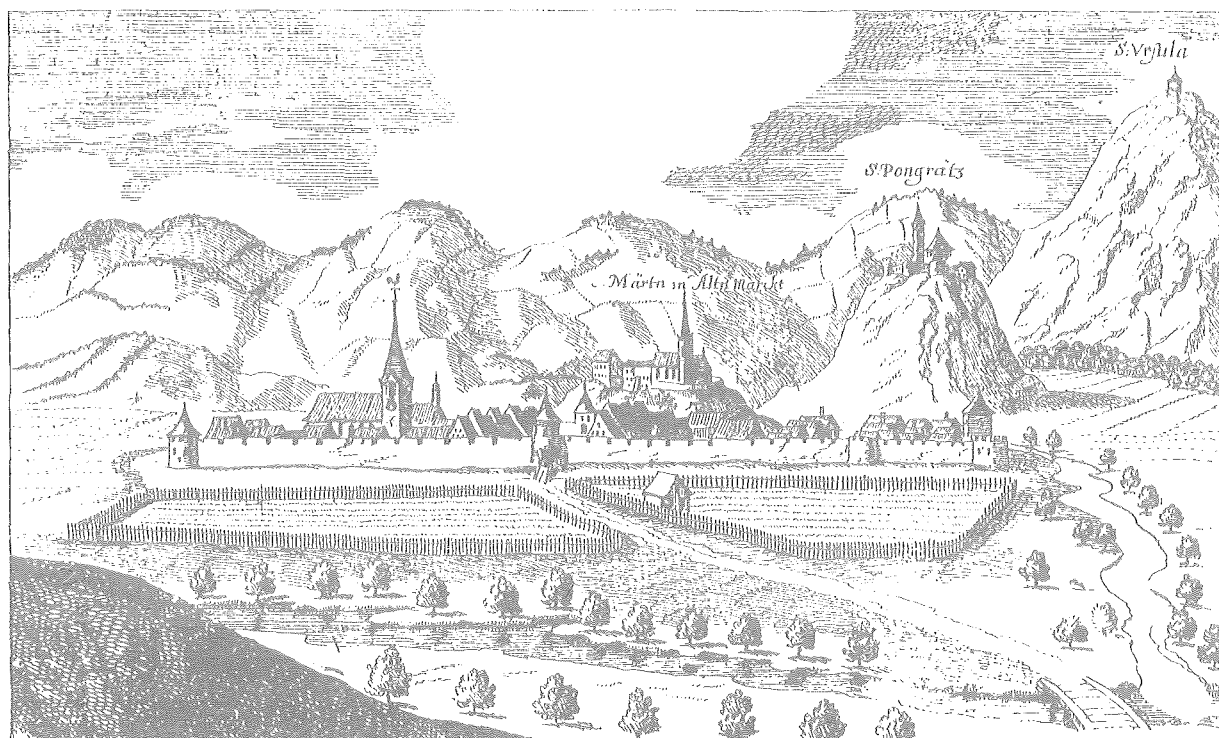
THE RIGHTS ASSOCIATED WITH REAL ESTATE AND PRINCI-
PLES OF LAND REGISTER WITH REFERENCE TO THE UNIFORM
REAL ESTATE REGISTER

Geodetski vestnik, Ljubljana, 26 (1982) 3,p.152

The automation of the land register and cadastre in
a uniform organizational and computer system gives
rise to many legal problems. The initiation of a new
system is possible only on the base of a new land
register law. No one of principles of land register
would be omitted, but their completion and rectifi-
cation would be recommended.

GV - 200

Bregant



Grafika Slovenj Gradca kot deželno-knežje mesto v celjski četrti
G. M. VISCHER Topographia Ducatus Stiriae 1681

ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA ČESTITAJO
K 15. GEODETSKEMU DNEVU



gozdarstvo in lesna industrija r.o.

62380 Slovenj Gradec-Gospodarska 4 telefon: 062/84571

s svojimi TOZD-i vam nudi naslednje izdelke in storitve:

SORTIMENTE GOZDNEGA LESA

ŽAGAN LES IGLAVCEV

IVERNE PLOŠČE

OPLEMENITENE IVERNE PLOŠČE

STENSKE OBLOGE

STROPNE OBLOGE

SUMO-suhomontažna vrata

INTRO-okna

IZOLIR-okna

KLASIČNA vrata

ROLETE za okna

OMARICE za rolo

OMARICE za platnene zavese

TERMO-izolacijske šipe

OBLAZINJENO POHIŠTVO

TURISTIČNE STORITVE

KVALITETA, FUNKCIONALNOST IN LEP VIDEZ SO PREDNOSTI IZDELKOV LESNE.



S G P
n. sol. o.

K O G R A D
D R A V O G R A D

izvaja in projektira visoke in nizke gradnje, adaptacije, rekonstrukcije, obrtna zaključna in instalacijska dela

S TOZD

Gradbena operativa in cementnine Maribor,
tel. št. 36-151

Dravograjski zidar Otiški vrh, tel. št. 83-135,
Stavbenik Prevalje, tel. št. 851-341

Graditelj Slovenj Gradec, tel. št. 842-171

IGEM Otiški vrh, tel. št. 83-231

Projektivni biro Dravograd, tel. št. 83-141

Delovna skupnost skupnih služb Dravograd,
tel. št. 83-141



TOVARNA USNJA SLOVENJ GRADEC

62380 Slovenj Gradec, Pohorska 6a tel. 062/842 451, telex: 33187

Proizvodni program obsega:

- predelavo kože v polproizvode za obutveno industrijo,
- proizvode iz gume in termoplastike za potrebe obutvene industrije,
- proizvodnjo različnih PVC profilov,
- kokos-sisal program za pohištvno in avtomobilsko industrijo,
- izdelke iz poliuretana in integralne pene za avtomobilsko industrijo,
- izdelke športne in zaščitne konfekcije,
- izdelke namenjene vodnim športom: jadra za surfanje, vodni telovniki,
- program medicinske konfekcije, ter
- program prevlek za avtomobilske sedeže.

SLOVENIJALES

Tovarna TRISO SLOVENJ GRADEC

ustanovljena 1904. leta

proizvaja:

- izdelke lesne galanterije
- šolske in pisarniške potrebščine
- izdelke tehnične plastike
- izdelke računalniške periferije



Ljubljanska banka

Temeljna koroška banka
Slovenj Gradec

**Sodoben
bančni
servis**

dinarske hranilne vloge
devizni računi
menjalnica
tekoči računi
žiro računi
potrošniška posojila
kreditiranje stanovanjske gradnje
kreditiranje zasebnih gospodarskih dejavnosti občanov
dinarsko in devizno kreditiranje gospodarstva in drugih družbenih dejavnosti

Elektro Celje, DO za distribucijo električne energije

TOZD ELEKTROGRADNJE SLOVENJ GRADEC

izvaja:

gradbeno montažna dela na elektro napravah,
elektroinštalacijska dela,
projektiranje električnih inštalacijskih naprav ter distribucijskih električnih objektov,

TOZD ELEKTRODISTRIBUCIJA SLOVENJ GRADEC

izvaja:

distribucijo električne energije,
nadzor in vzdrževanje električnih naprav,
razdeljevanje in prodajo električne energije.

GORENJE F E C R O SLOVENJ GRADEC

proizvaja:

- mlekarsko opremo
- sanitetne izdelke
- klavniško opremo
- elemente kuhinjske opreme
- kose

KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC

opravlja:

- razne komunalne storitve
- vodovodna in toplovodna inštalacijska dela
- manjša gradbena opravila
- ključavničarska dela



TRGOVSKO PODJETJE
nama

TOZD VELEBLAGOVNICA SLOVENJ GRADEC

Vse, kar potrebujete vi in vaša družina
ali je potrebno v vašem domu in gospodinjstvu,
boste našli v naši veleblagovnici.

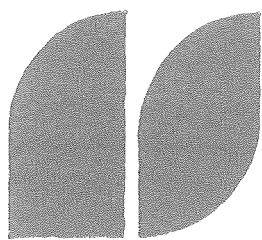


KOMPAS
JUGOSLAVIJA

KOMPAS Jugoslavija
TOZD HOTELI SLOVENJ GRADEC
62380 Slovenj Gradec
Glavni trg 43
Telefon : 062/841 - 208

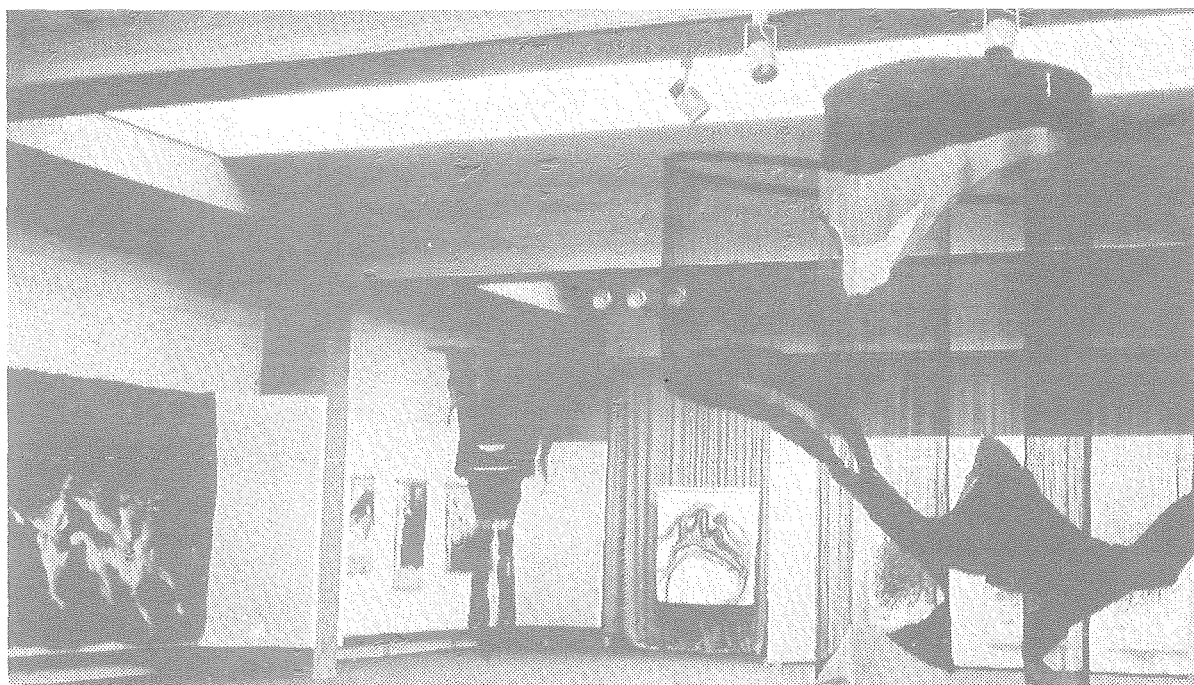
dejavnosti :

- domači turizem
- inozemski turizem
- prevozi
- menjava
- spominki
- hoteli
- žičnice
- lov
- informacije



UMETNOSTNI PAVILJON SLOVENJ GRADEC

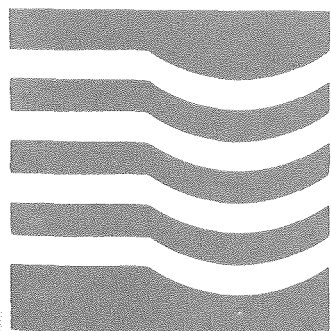
Umetnostni paviljon v Slovenjem Gradcu seznanja delovne ljudi z deli likovne kulture, širši javnosti posreduje osrednja vprašanja estetskih vrednosti, umetnosti, arhitekture, ljudske umetnosti, domače in umetne obrti, industrijsko oblikovanje in panoge, ki jih dopolnjujejo.



Združeno podjetje živilske industrije Ljubljana



Droga, Delamaris, Talis
pivovarna Laško, Kolinska,



Kolinska

HP KOLINSKA Ljubljana

TOZD Tovarna za proizvodnjo
sadnih koncentratov o. sub. o.
SLOVENJ GRADEC

DEJAVNOST:

I. GLAVNA DEJAVNOST:

- Proizvodnja sadnih koncentratov, sirupov, citros baz

II. STRANSKA DEJAVNOST:

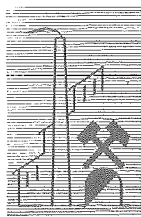
- Trgovska dejavnost na drobno po trgovskih strokah
- Gostinska dejavnost

JUGOTEKSTIL ONA-ON
notranja trgovina
p. o. SLOVENJ GRADEC

nudi:
otroška
ženska
in
moška oblačila

G O R E N J E M U T A
TOVARNA POLJEDELJSKEGA ORODJA,
KMETIJSKIH STROJEV IN
LIVARSKIH IZDELKOV

vam s svojimi TOZD-i nudi
-poljedeljsko orodje
-kmetijske stroje
-livarske izdelke



TEMELJNE ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA
ZDRUŽENE V
RUDNIKI SVINCA IN
TOPILNICA MEŽICA z n. sol. o.

P r o i z v a j a j o :

- svinčene in cinkove koncentrate
- svinec v blokih, svinčeno pločevino, svinčene cevi in šibre
- vse vrste startnih aku-baterij v klasični in monoblok izvedbi: suhe neformirane, suho-formirane in konteiner
- trakcijske aku-baterije za vse vrste električnih vozil, elektrolokomotive, elektroviličarje, čolne itd.
- stacionarne aku-baterije za telefonske centrale, el.računske centre, trafo postaje, radio relejne postaje, zasilno razsvetljavo itd.
- specialne startne aku- baterije za težke pogoje dela
- separacijsko in flotacijsko opremo po licenci "WEMCO" ZDA
- transportno opremo za lesno industrijo po licenci "SANGER & MASSIERER KG" ZRN
- čistilne naprave za fekalne vode
- prodaja mineralov: vulfenit, ceruzit in kalcit.