

GEODETSKE EVIDENCE KOT POVEZOVALNI ČLEN MED LASTNINO IN PROSTOROM

SURVEYING RECORDS AS A LINKING PART BETWEEN PROPERTY AND SPACE

Marijana Vugrin

UDK: 004.6:332.6:347.235:528.44:659.2

IZVLEČEK

V prispevku je obravnavana umestitev lastninske pravice v prostor, ki je mogoča samo na podlagi podatkov zemljiškega katastra, pravzaprav njegovega grafičnega dela – zemljiškokatastrskega prikaza. Podana je definicija stopnje zaupanja v lociranje pravic na nepremičninah na podlagi zemljiškokatastrskega prikaza in način njenega določevanja. V prispevku je opredeljen tudi lastninski koncept v Republiki Sloveniji, katerega poznavanje je pomembno pri umeščanju lastninske pravice v prostor. Navedena so tudi neskladja, ki so bila zaznana v okviru projekta obveščanje o poskusnem izračunu nepremičnin zaradi »nepravilnega« umeščanja pravic v prostor. Predvsem smo se osredotočili na povezavo med parcelo in stavbo ter v ta namen preučili vzorec 1784 stavb, ki so enakomerno porazdeljene po ozemlju Slovenije.

KLJUČNE BESEDE

etažna lastnina, lastninska pravica, obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin, parcela, stopnja zaupanja, zemljiški kataster, zemljiškokatastrski načrt, zemljiškokatastrski prikaz, zemljiška knjiga

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.08

ABSTRACT

This article considers the placement of ownership rights into space, possible only with the help of the land cadastre graphical representation. A definition of trust for locating property rights on the land cadastre graphic presentation is given as well as a way of determining it. The ownership concept of the Republic of Slovenia is also defined, the knowledge of which is relevant to ownership rights placement. Discrepancies found in the Information of Test Property Value Calculation formed because of a false placement of rights are also stated. We especially focused on the link between a parcel and building and studied a pattern of 1,784 buildings that were equally distributed throughout Slovenia.

KEY WORDS

floor ownership, information of test property value calculation, land cadastre, land cadastre graphical presentation, land registry, level of trust, ownership, parcel

1 UVOD

Zemljiška parcela, ki jo tako strokovnjaki kot laiki imenujejo kar parcela, je termin, ki si ga zelo različno razlagamo. V Slovarju slovenskega knjižnega jezika je opredeljena kot »odmerjen del zemljišča, določen glede na lastništvo ali namen uporabe« (Ahlin et al., 1979, 529). Pojmovanje posameznikov sicer vsaj deloma izhaja iz te opredelitve, vendar lahko vseeno trdimo, da razumevanje termina ni enotno. Pravni strokovnjak razume, da je to stvar, na katero se veže

neka pravica, predvsem lastninska, in da je ta stvar s pravico praviloma zabeležena v zemljiški knjigi. O parceli nikoli ne razmišlja kot o zemljišču, na katerem stoji hiša, ki je nekaj kilometrov oddaljena od prvega oskrbovalnega središča ... Prostorski strokovnjak razume termin parcela kot element katastrskega načrta, s katerim je treba povezati vse lastnosti prostora, te pa žal velikokrat nimajo prave povezave z realnim prostorom. Na stopnji načrtovanja ga sploh ne zanima, čigava je, to vprašanje si zastavi šele, ko se pojavi konkretna težava. Lastniki zemljišč razumejo ta pojem veliko bolj konkretno. Na eni strani ga obravnavajo kot pravico (to je moje), čeprav se ne sprašujejo, ali ta pravica obstaja tudi formalno, na drugi strani pa s svojim bivanjem in uporabo določajo prostorski vidik parcele (do tu je kosil že moj oče).

Pravni strokovnjak sicer pozna zemljiški kataster in ve, kaj naj bi bil njegov namen, se pa z njim ne obremenjuje, dokler se ne pojavijo težave s konkretno parcelo, medtem ko sta pri prostorskih strokovnjakih vir vsega zla zemljiški kataster in predvsem zemljiškokatastrski načrt. Kako na geodetske evidence, torej na parcelo, stavbo, del stavbe in nepremičnino, gleda posameznik, je geodezija kot stroka zelo dobro občutila v projektu obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

Izhodišča, na katerih temelji prispevek, so oblikovana na podlagi raziskovalnih in izvedbenih projektov:

- lastninski koncept v Republiki Sloveniji ter vpliv odnosa med javnim in zasebnim;
- lociranje lastninske pravice v prostor je problematično in zahteva poznavanje značilnosti javnih nepremičninskih evidenc, ki jih vodi geodetska uprava, in
- lastninska pravica in etažna lastnina ter obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin.

V prispevku so prikazane osnovne značilnosti lastninskega koncepta in predstavljeni nekateri vzroki za težave pri umeščanju lastnine v prostor; ugotovljeni vzroki se navezujejo na projekt obveščanja o poskusnem izračunu nepremičnin.

Lastninska pravica nad nepremičnino je zabeležena kot pravica v javni evidenci, zemljiški knjigi, in dobi identiteto šele, ko je projicirana v stvarni prostor – naravo. Vezni člen med »pravico« na eni strani in »prostorom« v naravi na drugi strani je evidenca zemljiškega katastra. Zaradi neustrezne uporabe podatkov zemljiškega katastra se pojavljajo težave pri uporabi lastninskih podatkov.

2 PREUČEVANI PODATKI IN UPORABLJENE METODE

Za razumevanje lastninskega koncepta v Republiki Sloveniji so preučene osnovne značilnosti dveh temeljnih lastninskih konceptov, ki se pojavljajo na evropskih tleh, in lastninskih konceptov, ki sta obstajala na ozemlju naše države po drugi svetovni vojni. Uporabljena je zgodovinska metoda preučevanja dostopne literature na tem področju in rezultate preučevanja smo na podlagi deduktivne metode oblikovali v opis obstoječega lastninskega koncepta v Republiki Sloveniji.

Pri raziskovanju umeščanja lastnine v prostor je bila uporabljena retrospektivna deskriptivna metoda, ker na določitev lastnosti posameznih zemljiškokatastrskih prikazov vpliva njihov nastanek in vse dozdajšnje spremembe v evidenci zemljiškega katastra. Na območju občine

Primer (lastno ime fiktivne lokalne skupnosti) je bila za ugotavljanje stopnje zaupanja v podatke zemljiškokatastrskega prikaza uporabljena tudi metoda preučevanja posameznih primerov.

Pri ugotavljanju neskladij umeščanja lastnine v prostor je bilo opravljena analiza na vzorcu 1784 stavb s 6219 deli. Uporabljena je bila metoda preučevanja posameznih primerov, pri čemer smo na podlagi posameznega lastništva v obvestilu preverili lokacijo stavbe v javnem vpogledu in povezavo na parcelo.

3 REZULTATI IN RAZPRAVE

3.1 Lastninski koncept v Republiki Sloveniji ter vpliv odnosa med javnim in zasebnim

Pravica do zasebne lastnine je v Sloveniji ena izmed najvišje razvrščenih pravic in je v ustavi Republike Slovenije opredeljena kot ena izmed človekovih pravic. Na podlagi tega bi pričakovali, da javna korist ne more omejevati zemljišč v zasebni lasti. Če bi na zemljišču obstajali objekti, ki se uporabljajo v javno korist, ali bi zemljišče samo imelo take značilnosti, mora država ali lokalna skupnost pridobiti tako zemljišče v svojo last in šele nato se lahko zemljišče uporablja za izvajanje javne koristi (Virant, 1995). Tako načelo je opredeljeno v državah, v katerih imajo tako imenovani francoski model (lastnina kot absolutna in neomejena pravica), in je delno uveljavljeno tudi pri nas, kadar hočemo na zemljišču uveljaviti status grajenega javnega dobra. Zemljišča, ki imajo status grajenega javnega dobra, morajo biti v lasti države ali lokalne skupnosti. Prehod v last države ali lokalne skupnosti je mogoč prek pravnega posla ali z razlastitvijo (Tratnik, 2009). Ko je zemljišču z odločbo določen status grajenega javnega dobra, država ali lokalna skupnost ne moreta prosto razpolagati s tem zemljiščem, dokler se ta status ne ukine (Zakon o graditvi objektov, 2004, 22. člen).

Navedeno moramo dopolniti z določili ustave Republike Slovenije, v skladu s katerimi pravica do zasebne lastnine ni opredeljena kot absolutna pravica, saj je omejena z dejstvom, da zemljišča ne smemo posedovati, uporabljati, uživati na najboljše način in z njim razpolagati po svoji volji, če obstaja zakon, ki nam to omejuje zaradi gospodarskih, socialnih ali ekoloških potreb drugih oseb, čeprav smo lastniki zemljišč. Torej je lastnik dolžan trpeti omejitve na svoji lastnini, ker je uporaba zemljišča v javnem interesu. To pa je že značilnost nemškega modela (omejitev lastnine v javnem interesu), v katerem je določeno, da lahko javna korist omejuje pravice na zemljišču v zasebni lasti. Lastnik zemljišč, ki se uporabljajo v javnem interesu, je lahko kdorkoli: država, lokalna skupnost ali zasebnik. Torej lahko ta zemljišča tudi menjajo lastnika, se obremenijo, kar pomeni, da niso izvzeta iz pravnega prometa (Anderheiden et al., 2002).

Za obremenitev teh zemljišč v javnem interesu je za države, ki uporabljajo ta model, značilna natančno podana vsebina omejitve, ki je določena s posebnim pravnim aktom. Za uresničevanje določil tega pravnega akta je zadolžen posebni organ, ki v imenu skupnosti uveljavlja javni interes in s tem povezane omejitve na lastnini. Če ne obstaja več razlog, da se zemljišče uporablja v javnem interesu, omejitve na zemljišču prenehajo in lastnik ga lahko uporablja brez njih.

Tako načelo je uveljavljeno tudi pri nas v primerih, ko javnega interesa ne izvršujemo prek grajenega javnega dobra. Večinoma je uveljavljeno:

- ko na zemljišču za izvrševanje javnega interesa zadostuje služnost v javno korist (Energetski zakon, 2007, 52. člen);
- ko se javni interes izkazuje z določitvijo nekaterih vrst naravnega dobra (Zakon o varstvu okolja, 2002, 16. člen);
- ko gre za objekte kulturne ali naravne dediščine (Zakon o varstvu kulturne ..., 2008, 1. in 2. člen).

Temeljni zakon v Republiki Sloveniji, ki ureja področje lastnine, je Stvarnopravni zakonik. V njem je opredeljen pojem lastninske pravice in torej pojem lastninske pravice na nepremičnini. Lastninska pravica nad posamezno nepremičnino je razvidna iz zemljiške knjige, ki je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah.

V zemljiški knjigi pri posameznih zemljiščih (parcelah) naletimo na vpise, ki se ne ujemajo z določili sedaj veljavne zakonodaje na področju nepremičnin. Za razumevanje teh vpisov je treba poznati pojem državna lastnina na območju Federativne ljudske republike Jugoslavije in pojem družbena lastnina.

Državna lastnina na območju Federativne ljudske republike Jugoslavije je bila poimenovana »splošno ljudsko premoženje« (Leskovic, 1960). Za državno lastnino je bilo značilno, da država izvršuje vse pravice in dolžnosti, ki izvirajo iz naslova lastnine, in sicer prek državnih organov. Država je svojo lastnino poimenovala tudi »posredno družbeno lastnino. Tu je narod posredno, preko države, lastnik proizvodnih sredstev« (Finžgar, 1968, 16). Paradoks državne lastnine v Jugoslaviji v tem obdobju je bil, da je bila država na eni strani večinski lastnik zemljišč, na drugi strani pa je kot nosilec oblasti izdajala zakonske akte v zvezi z vsebino pravic in dolžnosti, ki izvirajo iz lastninske pravice. Državna lastnina v zgoraj opisani obliki je na območju Federativne ljudske republike Jugoslavije, in s tem tudi na ozemlju Slovenije, obstajala do sprejetja ustavnega zakona iz leta 1953, s katerim je bil uveden pojem družbene lastnine. V listu B zemljiške knjige še danes kot lastnika zasledimo »splošno ljudsko premoženje«.

Družbena lastnina je nasprotje individualne (zasebne) lastnine. Tudi pri njej govorimo o pravno urejenih razmerjih. Lahko jo opredelimo kot premoženje, ki je namenjeno za zadovoljevanje potreb družbe in se upravlja in uporablja na način, ki so ga določali takrat veljavni ustava in zakoni (Finžgar, 1979).

Družbeno lastnino so upravljale družbenopravne osebe (Sajovic, 1974):

- družbenopolitične skupnosti (država, republika, občina);
- delovne organizacije (temeljne organizacije združenega dela - TOZD itn.) in
- druge samoupravne organizacije (samoupravne interesne skupnosti - SIS itn.).

Družbenopravne osebe niso imele zemljišč v lasti, ampak so jih upravljale. Upravljanje pa je pomenilo, da so lahko imele:

- pravico uporabe na zemljišču,
- pravico rabe zemljišča in
- pravico razpolaganja z zemljiščem.



Slika 1: Prikaz razmerja med zasebno in družbeno lastnino v Jugoslaviji

Upravljanje je pooblastilni izraz za izvajanje rabe, uporabe in razpolaganja (Bohinc, 1987). Pomen uporabe, rabe in razpolaganja je enak kot pri opredeljevanju vsebin stvarnih pravic.

Pri vpisu družbene lastnine v zemljiško knjigo je bila poudarjena potreba po vpisu upravitelja družbene lastnine. Tako se je za potrebe vpisov upravitelja družbene lastnine uveljavil termin »pravica uporabe«, ki je združeval vse lastnosti upravljanja in ne samo uporabe. Na posameznih zemljiščih, tako imenovanih fondih sredstev, je bila na podlagi republiških zakonov predpisana posebna raba zemljišč, ne glede na to, ali so bila zemljišča v zasebni ali družbeni lasti. S tem je bil določen enoten režim rabe posamezne vrste dobrine. Zemljiščem, ki so bila v družbeni lasti in so pripadala posameznemu fondu sredstev, se je določil imetnik pravice uporabe, ki je bil lahko družbenopravna oseba, lahko pa tudi (Sajovic, 1987):

- družbenopolitična organizacija,
- društvo,
- civilnopravna oseba ali
- posameznik.

Lastninsko-upravljaljske ureditve na zemljiščih posameznih fondov so bile določene z naslednjimi zakoni (Finžgar, 1979):

- Zakonom o kmetijskih zemljiščih,
- Zakonom o gozdovih,

- zakoni s področja stanovanjskega gospodarstva,
- zakoni s področja urejanja prostora,
- Zakonom o rudarstvu,
- Zakonom o vodah.

Pravni režimi so bili uvedeni za:

- stvari v splošni rabi (vode, javne ceste, morske in rečne obale, morsko dno, rude),
- stavbna zemljišča,
- kmetijska zemljišča,
- gozdove in gozdna zemljišča,
- pašnike in ledine,
- poslovne stavbe,
- stanovanjske hiše ter
- poslovne prostore in stanovanja.

Na podlagi fonda, v katerega je bila uvrščena nepremičnina, lahko opredelimo vrsto družbene lastnine, in tako jo je treba tudi obravnavati v postopkih zemljiškoknjižne ureditve. Uvrstitev nepremičnine v posamezni fond je bila pozneje podlaga za privatizacijo.

Pri lastninskem konceptu se je treba dotakniti opredelitve lastninskega stanja prostora in opozoriti na težavo, nastalo zaradi dvotirnosti javnih evidenc, ki opredeljujejo lastnino. Na eni strani imamo zemljiški kataster, ki z načrtom parcelnega stanja opredeljuje razporeditev lastnine v prostoru, na drugi strani pa zemljiško knjigo, ki opredeljuje pravice na teh parcelah. Na načelni ravni, ki jo določajo zakoni s področja urejanja nepremičnin, so zadeve jasne. Tako Zakon o zemljiški knjigi kot Zakon o evidentiranju nepremičnin poleg opredelitve osnovne vsebine navajata medsebojno povezljivost in odvisnost, vendar v praksi pravna in prostorska stroka dojemata prostor vsaka po svoje.

3.2 Umestitev lastninske pravice v prostor

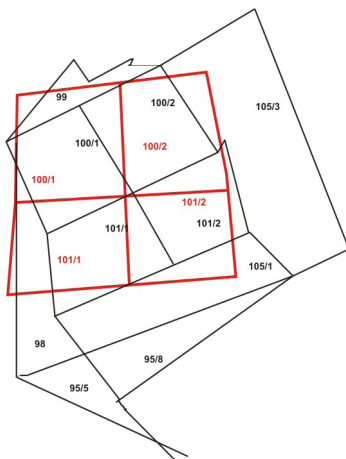
Celotno ozemlje Republike Slovenije je lastniško razdeljeno. Kako poteka lastniška razdelitev ozemlja Slovenije, je razvidno iz evidence zemljiškega katastra. Zemljiški kataster je temeljna evidenca o zemljiščih tudi zato, ker »je edina uradna evidenca, ki povezuje stvarne pravice na nepremičninah z lokacijo v prostoru – locira lastnino v prostor oziroma prostor poveže z lastnikom« (Grilc, Logar, Vugrin, 2006, 3). Zemljiški kataster daje lastninskemu stanju prostorsko razsežnost.

V zemljiški knjigi je vpisan lastnik parcele oziroma nosilec pravic na njej. Parcelo umestimo v prostor na podlagi podatkov zemljiškega katastra, najdemo jo v grafičnem delu zemljiškega katastra, in s tem je lastnina umeščena v prostor.

Na ravni podatkov o lastništvu zemljišč poznamo dve evidenci (zemljiški kataster in zemljiško knjigo), kar prinaša dvotirnost, enako velja za podatke, ki se vodijo v zemljiškem katastru. Tu

ločimo opisne in grafične podatke, ki se vodijo ločeno. Grafične podatke zemljiškega katastra ločimo na (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 13. člen):

- zemljiškokatastrski prikaz in
- zemljiškokatastrski načrt.



Slika 2: Zemljiškokatastrski prikaz (tanke črte) in zemljiškokatastrski načrt (debele črte) za isto območje

Lociranje lastninskega stanja v prostor je na informativni ravni, ki zadošča za izdelavo preglednih prikazov, precej preprosto. Z izdelavo enotnega sloja parcel za območje celotne države v digitalni obliki je bila pripravljena podlaga za povezavo med lastnikom in drugimi podatki o prostoru. Toda čim hočemo prostor obravnavati podrobneje, enotni sloj parcel zaradi svojih lastnosti ni brezpogojno uporaben (Grilc, Logar, Vugrin, 2006).

Enotni sloj parcel, ki smo ga v preteklosti imenovali digitalni katastrski načrti (DKN) in ga danes imenujemo zemljiškokatastrski prikaz, je nastal iz klasičnih katastrskih načrtov s tehnikami skeniranja, vektorizacije, transformacije, usklajevanja meja katastrskih občin ter usklajevanja podatkov med pisnim in grafičnim delom evidence zemljiškega katastra (portal Prostor – Zemljiški kataster, 2009). Klasični katastrski načrti, ki so bili vključeni v proces, so nastajali v različnih časovnih obdobjih ter bili izdelani z različnimi metodami in v različnih merilih. Metode vzdrževanja posameznih načrtov so se razlikovale, lahko celo trdimo, da imamo različne metode vzdrževanja v različnih obdobjih znotraj istega načrta (Mlakar, 1986). Čeprav govorimo o enotnem sloju parcel, to še ne pomeni, da je ta sloj tudi kakovostno enoten. Vse, kar je v tem sloju enotno, je zveznost, ki je pred pretvorbo v digitalno obliko nismo poznali. Na nov medij smo torej prenesli ves slovenski grafični in koordinatni kataster z vsemi značilnostmi, in tako dobili zelo raznoliko dediščino, ki jo moramo pri uporabi dobro poznati in jo upoštevati (Logar, 2002).

Zemljiškokatastrski prikaz pokriva celotno območje države ter prinaša sliko oblike in medsebojne lege parcel. Zemljiškokatastrski načrt ne pokriva celotnega območja države, ampak obstaja samo za območja, kjer stojijo parcele, katerih meje so evidentirane s koordinatami zemljiškokatastrskih točk s predpisano natančnostjo. Zaradi lastnosti zemljiškokatastrskega prikaza lociranje v realni prostor na njegovi podlagi ne zagotavlja enake kakovosti lociranja na vseh območjih Republike

Slovenije. Zato bi bilo treba pred povezavo zemljiškokatastrskega prikaza z drugimi podatki določiti stopnjo zaupanja v zemljiškokatastrski prikaz.

Stopnja zaupanja lociranja pravic na nepremičninah na podlagi zemljiškokatastrskega prikaza je odvisna od:

- vzdrževanosti podatkov javnih evidenc in
- kakovosti podatkov zemljiškokatastrskega prikaza.

Vzdrževanost podatkov javnih evidenc pomeni, da so bili vneseni vsi elaborati sprememb, ki pokrivajo večja območja (izmere cest, območij novih sosesk, pogodbenih in upravnih komasacij), in morebitna izboljšanja pozicijske natančnosti zemljiškokatastrskega prikaza. Vpliv vzdrževanosti podatkov, ki je po navadi kontroliran proces (elaborati), preverimo pred določitvijo stopnje zaupanja lociranja pravic na nepremičninah in ne vpliva na oblikovanje območij enake stopnje zaupanja.

Območja oblikujemo na podlagi podatkov:

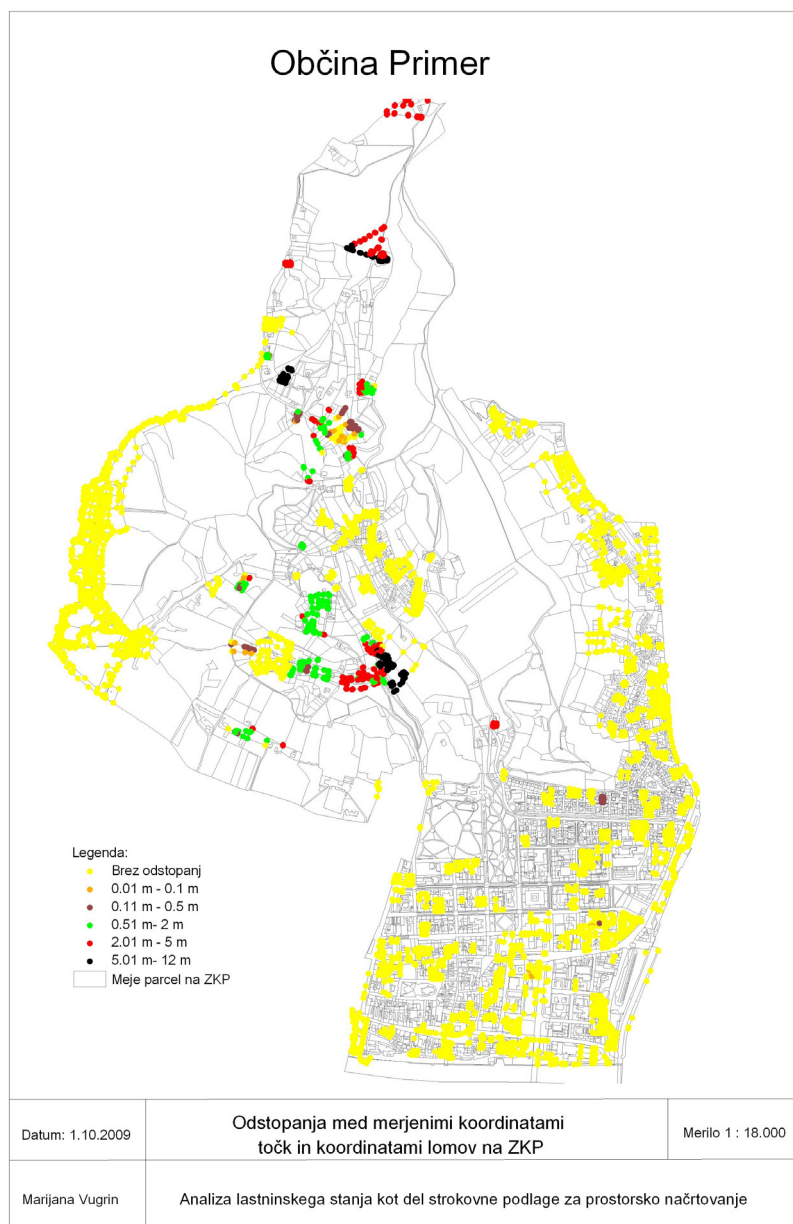
- vrste katastra (koordinatni, grafični, numerično-grafični),
- načina izmere – metode določitve zemljiškokatastrskih točk (polarna, fotogrametrična, itn.),
- izvirnega merila katastrskega načrta (1 : 2880; 1 : 1440; 1 : 1000),
- metode vzdrževanja (koordinatna, metoda vzdrževanja z vklopom) in
- velikosti odstopanj med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu.

Za vsako kategorijo podatkov (vrsta katastra, način izmere ...) izdelamo svoj podatkovni sloj, v katerem vsaki parceli pripišemo vrednost. Delni rezultat je pet podatkovnih slojev. Torej je za vsako parcelo predpisan podatek o vrsti katastra, načinu izmere, merilu izvirnega načrta, metodi vzdrževanja in pripadnosti razredu odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu. Na podlagi teh podatkovnih slojev oblikujemo območja enake stopnje zaupanja. Oblikovanje območij enake stopnje zaupanja lahko glede na namen uporabe oblikujemo na dva načina:

- ročna interpretacija – za potrebe informativnega prikaza enakih stopenj zaupanja – »grob prikaz stanja« in
- matematično določanje pripadnosti posameznemu območju enake stopnje zaupanja s kontrolnimi vzorčnimi pregledi stanja posameznih parcel in popravki na podlagi ugotovljenih kontrolnih pregledov – »detaljni prikaz stanja«.

Pri matematični določitvi posameznemu atributu, ki ga parcela pridobi glede na določeno kategorijo podatkov, določimo tudi utež. Kategorija, ki ima največji vpliv, je na podlagi empiričnih izkušenj velikost odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu.

Za prikazan primer občine Primer (slika 4) je bila uporabljena ročna metoda interpretacije, ki smo jo preverili na vzorcu 100 parcel, kar znaša 3,6% vseh parcel na območju občine Primer. V nadaljevanju so navedene značilnosti posameznih kategorij pri največji in najmanjši stopnji zaupanja.



Slika 3: Prikaz lokacije zemljiškokatastrskih točk glede na pripadnost razredu lokacijske natančnosti na območju občine

Stopnja zaupanja je velika, če podatki, na podlagi katerih je določeno območje, ustrezajo naslednjim merilom:

- parcele so na območju koordinatnega katastra;
- metoda določitve koordinat je polarna (če gre za točke pred uvedbo meritev v novem

koordinatnem sistemu – koordinate GK) ali metoda terenske meritve z numeričnimi koordinatami (če gre za točke po uvedbi meritev v novem koordinatnem sistemu – ETRS89/TM ali D48/GK);

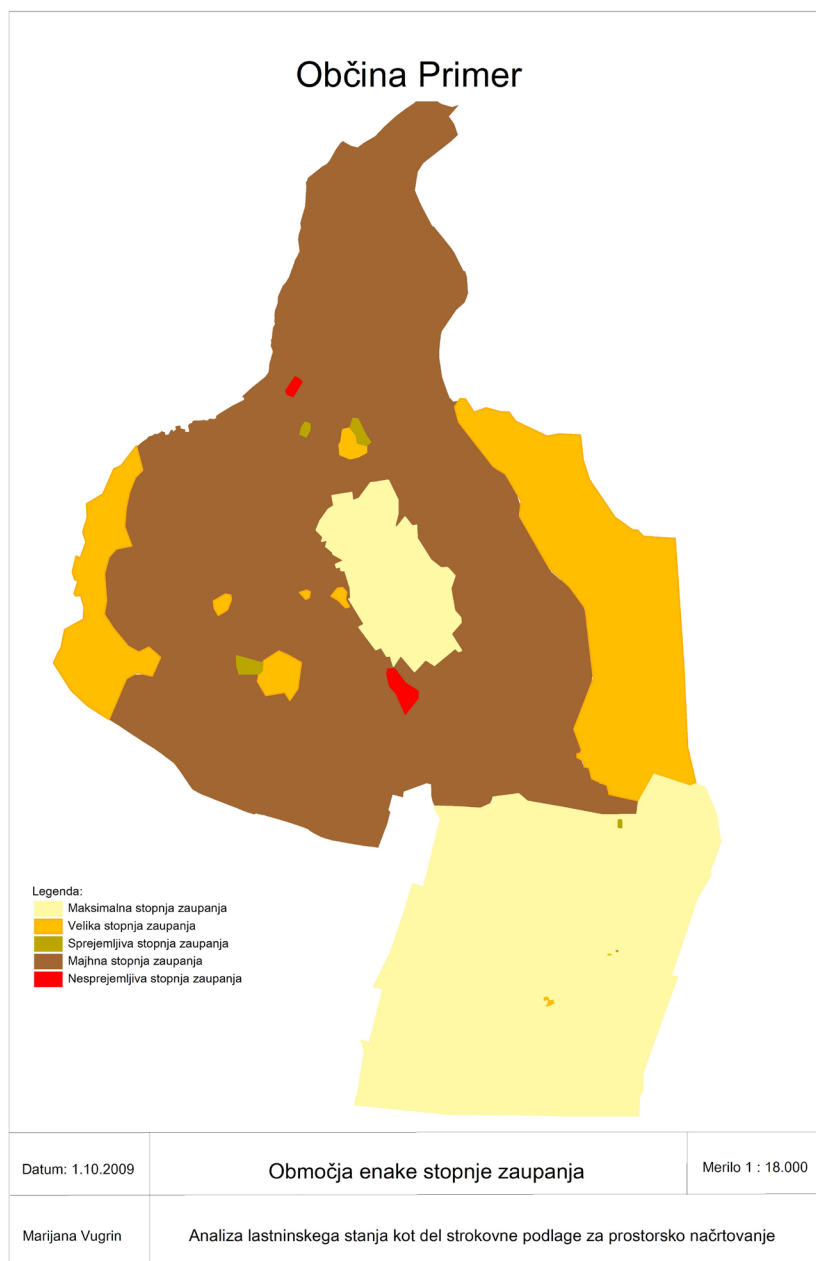
- izvirno merilo je 1 : 500, 1 : 1000 ali 1 : 2000;
- metoda vzdrževanja je koordinatna in
- odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu ni.

Stopnja zaupanja je minimalna, če podatki, na podlagi katerih določimo območje, ustrezajo naslednjim merilom:

- parcele so na območju grafičnega katastra;
- metode določitve koordinat so ortogonalna, presek ali pa metoda ni znana;
- izvirno merilo je 1 : 2880 ali 1 : 5760;
- metoda vzdrževanja z vklopom in
- odstopanja med lokacijo zemljiškokatastrske točke na terenu in načrtu znašajo 15 m in več.

Določili smo pet razredov stopenj zaupanja, ki imajo naslednje lastnosti:

- **najvišja stopnja zaupanja** – podatki so pravilno umeščeni v prostor;
- **visoka stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za potrebe vseh povezav, na primer za potrebe vseh vrst planskih aktov;
- **sprejemljiva stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je pravilno za omejene potrebe, na primer za umeščanje izvedbenega akta lokalne skupnosti, ne pa tudi za izdelavo posamezne prostorske ureditve državnega ali lokalnega pomena;
- **nizka stopnja zaupanja** – lociranje v prostor je samo informativno in obstaja velika verjetnost napačne lokacije pravice v prostor na območju goste parcelacije;
- **nesprejemljiva stopnja zaupanja** – podatki so locirani v prostor z velikim zamikom, pred vsakim posegom v prostor je treba izvesti geodetske postopke za ureditev podatkov zemljiškega katastra ali pridobiti podatke zemljiškokatastrskih načrtov iz elaboratov sprememb, če obstajajo.



Slika 4: Prikaz lokacije območij enake stopnje zaupanja na območju občine Primer

3.3 Obveščanje o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in neskladja zaradi nepravilnega umeščanja lastnine v prostor

Opisana stopnja zaupanja je bila določena zaradi uporabe podatkov zemljiškokatastrskih prikazov v postopkih prostorskega planiranja – namenjena je razumevanju zemljiškokatastrskih prikazov

med uporabniki, ki so zunaj geodetske stroke. Žal pa v geodetski stroki velikokrat pozabimo na težave umeščanja lastnine v prostor in eden takih primerov je projekt obveščanja o poskusnem izračunu nepremičnin.

Obvestila, ki so jih dobili lastniki nepremičnin, so bila podana zgolj opisno in niso imela grafične predstavitve. Za opredelitev lastništva (večine stavb in njihovih delov) in drugih podatkov so bili uporabljeni postopki prekrivanja posameznih podatkovnih slojev. Zaradi neenake pozicijske natančnosti zemljiškokatastrskega prikaza in drugih podatkovnih slojev so se v obvestilih pojavila naslednja neskladja:

- stavba je bila povezana z nepravo parcelo (to napako so imeli lastniki možnost odpraviti v popisu, vendar jih večina tega ni naredila);
- parceli je bila določena neprava namenska raba;
- parceli je bila določena neprava dejanska raba in
- nepravilno določena bližina infrastrukturnih objektov posamezni nepremičnini.

Zaradi nepravilne povezave stavbe s parcelo, neprave namenske rabe in neprave dejanske rabe je bil posamezni sestavini nepremičnine določen nepravi model za izračun vrednosti in torej tudi neprava vrednost.

Če se posvetimo samo lociranju stavb v prostor, bi težavo rešil zemljiški kataster z vzdrževano vsebino na ravni vrst rab (žal danes ne ustreza dejanskemu stanju, saj veliko stavb še vedno nima vrisanega zemljišča pod stavbo, ali pa se to močno razlikuje od tlorisa stavbe), pri čemer težav zaradi povezave stavbe z nepravo parcelo sploh ne bi bilo. V povezavi z zemljiško knjigo bi lahko podpiral sistem obdavčitve stavbnega fonda in informacijo o zasedenosti prostora. Trditev ob danih predpostavkah drži, dokler ne naletimo na etažno lastnino in stavbno pravico. Če torej ni ugotovljena etažna lastnina ali stavbna pravica, je vse, kar je na zemljišču, nad ali pod njim, v lasti lastnika zemljišča. Stavba, ki ni v etažni lastnini, v zemljiški knjigi ni zavedena in ni predmet vpisa v zemljiško knjigo. Če je uvedena etažna lastnina, ki je v stvarnopravnem zakoniku (SPZ, 2002) opredeljena kot lastnina posameznega dela stavbe in solastnina skupnih delov, so stavba in njeni deli predmet vpisa v zemljiško knjigo. Lastništvo v zemljiški knjigi je vezano na del stavbe.

Če je stavba, pri kateri ni uvedena etažna lastnina, povezana z nepravo parcelo, se opredeli kot lastnina lastnika te parcele – torej je obvestilo zanjo dobil drug lastnik. Ker obrisi v katastru stavb ponazarjajo največji obseg stavbe, ne pa njenega prereza s terenom, ob nezadostni pozicijski natančnosti zemljiškokatastrskega prikaza postanejo lastniki sosednje parcele tudi lastniki stavbe. Stavba je obravnavana kot gradnja na tujem zemljišču, kar pa velikokrat ne drži. Pri obveščanju so se pojavljale tudi težave pri kompleksih večjih stavb, ki so bile v kataster stavb zajete z enim obrisom. V zemljiškem katastru je bila za vsako stavbo določena svoja parcela, na katero je bil vezan lastnik parcele, lastniki stavbe pa so vsi lastniki parcel (nizi garaž, vrstne hiše ...).

Zgoraj navedeni primeri kažejo, da je lociranje lastnine v prostor lahko kočljivo že pri povezovanju evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava, in ta pozna lastnosti teh evidenc. Če pa te podatke uporablja kdo drug, je nabor mogočih neskladij veliko večji.

Stavbe					
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	
1871 TRBOVLJE	3919	NE	6	na voljo samo za del	

Parcele					
Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m ²)	Številka ZKVL	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine
1871 TRBOVLJE	*2416		18 2825	NE	€
1871 TRBOVLJE	*2418		18 2825	NE	€
1871 TRBOVLJE	*2415		21 2826	NE	€
1871 TRBOVLJE	*2419		18 2825	NE	€
1871 TRBOVLJE	*2417		18 2825	NE	€
1871 TRBOVLJE	*2420		18 2825	NE	€



Slika 5: Prikaz obrisa stavbe, ki poteka čez več parcel.

Če bi že obstajal podatek o stopnji zaupanja v lociranje pravic v prostor, ki bi bil prikazan razumljivo za širšo strokovno in laično javnost ter če bi bil to tudi podatek, ki bi bil kot del lastnosti nepremičnine prikazan na obvestilu, bi bilo veliko manj negativnih odzivov na obveščanje.

4 SKLEP

Če hočemo umestiti lastnino v prostor, nam to omogoča zgolj zemljiški kataster. Kakovost umestitve lastnine v prostor zahteva poznavanje lastnine kot pravice, poznavanje lastnosti prostora in poznavanje njenega povezovalca – zemljiškega katastra. Združiti vsa ta znanja pri pravnih ali prostorskih strokovnjakih je skoraj nemogoče, prav tako je nemogoče, da bi geodetski strokovnjaki natančno poznali vse pasti pravic, vezanih na lastnino in prostor. Umeščanje lastnine je v danem trenutku in pod danimi pogoji uspešno samo, če se izvaja kot interdisciplinarno skupinsko delo. In tako kot je zemljiški kataster nepogrešljiv povezovalec lastnine in prostora, je geodetski strokovnjak tisti, ki ve, kako povezati prostor s pravicami in omejitvami. A če bomo samo trdili, da to znamo, in ne bomo poskušali razumljivo razložiti še drugim, kaj pomeni umestiti lastnino v prostor, našega dela ne bo znal centi nihče – še huje, uveljavilo se bo mnenje, da ni potrebno.

Opredelitev termina stopnje zaupanja v lociranje pravic na nepremičninah na podlagi zemljiškokatastrskega prikaza in seznanitev drugih z njegovim pomenom, je prvi korak. Če bi nam uspelo, da bi uporabniki pred umeščanjem pravic v prostor najprej kot strokovno podlago zahtevali prikaz območij enake stopnje zaupanja zemljiškokatastrskega prikaza, bi naše delo in stroka dobila mesto, ki jima pripada.

Seveda pa to ni čarobna palica, ki reši vse zadrege, je pa po mojem vseeno vstopnica, da nas bodo druge stroke podprle pri prizadevanju za okrepitev zaupanja v zemljiškokatastrski prikaz, torej za izboljšanje zemljiškokatastrskega prikaza.

Neskladja, ki so jih lastniki nepremičnin zaznali pri obveščanju o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in so nastala zaradi nepravilnega umeščanja različnih podatkov v prostor, bi lahko laže obrazložili, če bi bila širša javnost poučena o njihovem izvoru.

Literatura in viri

- Ahlin, M., et al. (ur.) (1979). *Slovar slovenskega knjižnega jezika*. 3. knj., Ne-Pren. Ljubljana, Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za slovenski jezik in Državna založba Slovenije: 529.
- Anderheiden, M. (ur.), Brugger, W. (ur.), Kirste, S. (ur.) (2002). *Gemeinwohl in Deutschland, Europa und der Welt*. Baden-Baden, Namos Verlagsgesellschaft.
- Bohinc, R. (1987). *Lastnina in upravljanje*. Ljubljana, ČGP Delo – TOZD Gospodarski vestnik.
- Elektronska zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal> (1. 4. 2011).
- Energetski zakon (uradno prečiščeno besedilo) (EZ - UPB2). Ur. l. RS št. 320-01/98-7/12-27/2007: 1351.
- Finžgar, A. (1968). *Lastninska razmerja v Jugoslaviji*. Ljubljana, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani.
- Finžgar, A. (1979). *Družbena lastnina*. Ljubljana, Časopisni zavod uradni list SR Slovenije.
- Grilc, M., Logar, M., Vugrin, M. (2006). *Zemljiški kataster – edina evidenca, ki povezuje »prostor« z lastnikom*. Ljubljana, Geodetska uprava R Slovenije: 62 f.
- Juhart, M., et al. (2004). *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. Ljubljana, GV založba.
- Leskovic, S. (1960). *Zemljiškoknjižna izvedba nacionalizacije*. Ljubljana, Državni sekretariat za pravosodno upravo LRS.
- Logar, M. (2002). *Evidentiranje sodno urejenih mej v zemljiškem katastru*. Ljubljana, Pravna praksa – posebna priloga 10-11.
- Metodologija obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ter razgrnitvi podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin* (2010). Ljubljana, Geodetska uprava Republiki Slovenije: 31 f.
- Obveščanje lastnikov nepremičnin o poskusnem izračunu nepremičnin* (2010). Ljubljana, Geodetska uprava Republiki Slovenije.
- Malakar, G. (1986). *Kataster 1: zemljiški kataster in zemljiška knjiga*. Ljubljana, Tehniška založba Slovenije.
- Pesko, G., Vugrin, M. (2011). *Uskladitev podatkov o nepremičninah med evidenco zavoda za blagovne rezerve in podatki, ki jih GURS vodi v ren-u*. Ljubljana, Zavod Republike Slovenije za blagovne rezerve.
- Portal prostor – Javni dostop. <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.9057844406802094> (31. 1. 2011).
- Portal prostor – Obveščanje. <http://e-prostor.gov.si/index.php?id=850> (17. 11. 2010).
- Portal prostor – Preg moduli. <https://prostor.gov.si/preg/login.jsp?xxx=2345704716030%20&ca=SIGEN-CA> (31. 1. 2011).
- Portal prostor – Zemljiški kataster. <http://prostor.gov.si/vstop/index.php?id=105> (10. 3. 2011).
- Ravnihar, F., et al. (2010). *Projekt obveščanje lastnikov o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin*. Ljubljana, Geodetska uprava R Slovenije: 57 f.
- Sajovic, B. (1974). *O premoženjskem razmerju v samoupravnem pravnem sistemu*. Ljubljana, Pravna fakulteta.
- Sajovic, B. (1987). *Temelji družbeno-lastninskih in premoženjskih razmerij*. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani – Pravna fakulteta: 317 str.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ)*. Ur. l. RS št. 720-01/01-13/3-87/2002: 4360; Ur. l. RS št. U-I-70/04-18-18/2007: 841.
- Virant, G. (1995). *Lastninski koncept javnega dobra v primerjalnem pravu in pri nas*. Javna uprava 31(3): 353–363.
- Tratnik, M. (2009). *Omejitev lastninske pravice po prostorski zakonodaji*. V: *Gradivo seminarja Nepremičninsko pravo*. Ljubljana, Hotel Union, 3. marec 2009. Ljubljana, GV založba.
- Ustava Republike Slovenije*. Ur. l. RS št. 001-02/89-2/75-331/1991-I: 1409; Ur. l. RS št. 001-02/97-14/2-42/1997: 2341; Ur. l. RS št. 001-02/00-16/1-66/2000: 3052; Ur. l. RS št. 001-02/03-2/193-24/2003: 898; Ur. l. RS št. 001-02/04-19/2-6972004: 3091; Ur. l. RS št. 001-02/04-18/1-69/2004: 3089; Ur. l. RS št. 001-02/04-20/1-69/2004: 3087; Ur. l. RS št. 001-02/06-21/1-68/2006: 2950.
- Vugrin, M., et al. (2005). *Postopek za izdelavo ugotovitvene odločbe za pridobitev statusa grajeno javno dobro lokalnega pomena – raziskovalna naloga*. Ljubljana, Digi data d.o.o., GZ Celje d.o.o., Igea d.o.o., LUZ d.d.
- Vugrin, M. (2010). *Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje*. Magistrska naloga.

Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Ur. l. RS št. 720-02/00-3/6-47/2006: 2024; Ur. l. RS št. U-I-464/06-13-65/2007: 3564.

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO - 1 UPB1). Ur. l. RS št. 321-10/90-4/86-102/2004: 4398; Ur. l. RS št. 321-10/90-4/86-14/2005 popravek; Ur. l. RS št. U-I-286/04-46-120/2006: 5106.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1). Ur. l. RS št. 612-04/98-5/9-16/2008: 458; Ur. l. RS št. 610-01/08-2/21-123/2008: 5551.

Zakon o varstvu okolja (uradno prečiščeno besedilo) (ZVO – UPB1) Ur. l. RS št. 801-01/90-3/141-39/2006: 1682; Ur. l. RS št. 801-01/90-3/150-70/2008: 3026.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Ur. l. RS št. 720-02/93-1/13-58/2003: 2857; Ur. l. RS št. 720-02/93-1/23-45/2008: 1985; Ur. l. RS št. 720-02-3/2009-16-28/2009: 1188.

Prispelo v objavo: 19. april 2011

Sprejeto: 27. maj 2011

mag. Marijana Vugrin, univ. dipl. inž. geod.

Digi data d.o.o., Opekarska cesta 11, SI-1000 Ljubljana

e-pošta: marijana@digidata.si