

UREJANJE MEJ IN PARCELACIJA DOLŽINSKIH OBJEKTOV PO ZEN-u

Damijana Borštinar, inž. geod.**

Izvleček

Prispevek obravnava izvedbo prenosa lege gradbene parcele avtoceste na teren in izvedbo postopka parcelacije.

ESTABLISHING OF BOUNDARIES AND THE DIVISION OF LONGITUDINAL OBJECTS INTO PARCELS

Abstract

The article is about the transfer of the building line and boundaries of a highway to the field and about the execution of the procedure of the division of parcels.

1. UVOD

Pol leta po uveljavitvi Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZEN, Ur. list RS, št. 52/2000) smo nekako dobili občutek, da nihče od investorjev noče prvi »ugrizniti v kislo jabolko« in »po novem« začeti s postopki takšne ali drugačne odmere dolžinskega objekta. Glede na dejstvo, da ZEN povsem »pozablja na dolžinske objekte«, je to pričakovan pojav. Vendar pa mora vedno nekdo biti prvi (ali med prvimi). Ne glede na vse težave, nejasnosti, dvomnosti in dvome v pravilnost in zakonitost, nam je v maju uspelo »zakopati« prve mejnike bodoče avtoceste po postopkih, ki jih predpisuje ZEN.

2. PROBLEMATIKA

V sklopu izvajanja Nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji, ki ga je 15. novembra 1995 sprejel Državni zbor Republike Slovenije (NPIA, Ur. list RS, št. 13/96), je bilo v letu 2001 do julija sprejetih kar za 26,35 km novih Uredb o lokacijskem načrtu za avtoceste. Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA, Ur. list RS, št. 35/1995), kot specialni zakon, je predpisal, da se postopki prenosa lege gradbene parcele po določbah 7. člena ZUDVGA štejejo za nujne. Z uzakonjenjem tega postopka kot

KLJUČNE BESEDE:
*zemljiški kataster,
avtocesta, dolžinski
objekt, parcelacija,
javna korist*

KEY WORDS: *land
cadastre, highway,
longitudinal object,
division of parcels,
public interest*



* Družba za državne ceste d.o.o., Tržaška c. 19a, Ljubljana

obveznega je doseženo, da se cinitve in odkupi nepremičnin za potrebe izgradnje bodoče avtoceste izvajajo na podlagi odločb o parcelaciji, ki izkazujejo natančne površine za odkup in omogočajo takojšnjo izvedbo prenosov lastnine v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru, saj so izkušnje iz preteklosti, ko se je pridobivanje zemljišč izvajalo po tako imenovanih predparcelacijskih načrtih, kjer so bile površine izkazane v približni izmeri, izkazale za neprimerne zaradi časovnega zamika urejanja zemljiškoknjžnega stanja, ki se je urejalo šele po dokončni odmeri zgrajenega objekta in sklenitvi aneksov k osnovnim pogodbam.

Z uveljavitvijo ZEN-a in med postopkom usklajevanja Pravilnika o urejanju in spreminjanju mej parcel ter evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru so se v prvi fazi pojavila vprašanja, ki se tičejo tako tehničnega, kakor tudi upravnega dela postopka urejanja in spreminjanja mej zemljiških parcel dolžinskih objektov.

Postopki urejanja in spreminjanja mej parcel po ZEN-u in glede na osnutek zgoraj omenjenega pravilnika, pomenijo velike spremembe pri izvajanju postopkov v primerjavi z dosedanjim načinom izvajanja postopkov prenosa lege gradbene parcele avtoceste na teren in dokončne odmere dolžinskih objektov. Zakon in osnutek Pravilnika odmere dolžinskih objektov izenačujeta z ostalimi postopki urejanja in spreminjanja parcelnih mej oziroma ga lahko interpretiramo kot skupek posameznih parcelacij.

3. PRVE PRIPOMBE

Glede na z ZEN-om določene in v osnutku pravilnika urejene postopke izvedbe postopkov prenosa lege gradbene parcele in dokončnih odmer zgrajenih avtocest in ostalih cest oziroma dolžinskih objektov je s strani investitorja prvi pomislek časovno podaljšanje postopkov in finančna podražitev projekta (ali v obratnem vrstnem redu).

Nadaljnja dilema je združljivost določil ZEN-a in ZUDVGA, kot specialnega zakona. Prenos lege gradbene parcele je postopek, katerega izvedba se prične po uveljavitvi uredbe o lokacijskem načrtu za posamezni avtocestni odsek. Stranke niso zainteresirane za izvedbo postopka parcelacije, kar je predvidel že ZUDVGA in v sedmem členu navaja, da se za izvedbo parcelacij meje parcele obravnavajo in določijo po poteku meje v zemljiško-katastrskih načrtih oziroma veljavnih podatkih zemljiškega katastra, ter da »nenavzočnost predpisano vabljenih lastnikov oziroma uporabnikov v postopku zamejičenja posestnih meja ali njihovo nestrinjanje s tako izvršenim zamejičenjem, ne zadrži postopka za izvedbo sprememb glede novonastalih posestnih meja v zemljiškem katastru in ustreznih zaznamb v zemljiški knjigi«.

in na terenu v postopku zamejičenja ne bodo sodelovale. Poleg tega pa bodo k postopku vabljene tudi stranke, ki jih dolžinski objekt ne tangira. Urejanje mej nove parcele, ki leži izven območja, ki ga določa obod (12.člen osnutka Pravilnika), kot obveza v postopku prenosa lege gradbene parcele in tudi pri dokončni odmeri dolžinskega objekta, bi bistveno podaljšalo izvedbo vpisa novih parcel v zemljiški kataster in posledično v zemljiško knjigo. Obveza vzpostavljanja nesoglasnih tromej in urejanja mej novih parcel izven oboda območja v postopkih odmere dolžinskih objektov pa dileme ne predstavlja samo zaradi tega, ker se bodo nesoglasne meje določale v dolgotrajnih sodnih postopkih, ampak tudi zaradi tega, ker bo s tem načinom odmere dolžinskih objektov vsa napaka v površinah parcel starega stanja prenesena v skupno površino dolžinskega objekta.

V sklopu izvajanja Nacionalnega programa izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji se izvajajo postopki prenosa lege gradbene parcele in dokončne odmere tudi na podlagi drugih prostorsko izvedbenih aktov in upravnih dovoljenj, ne samo uredb Vlade RS za katere veljajo določila ZUDVGA. Določila ZEN-a in osnutka Pravilnika ne urejajo tega področja v smislu nenavzočnosti in nestrinjanja lastnikov v postopku parcelacije, razen v petem odstavku 45.člena, ki ureja izvedbo parcelacije zaradi razlastitve.

4. IZVEDBA PROJEKTA PRENOSA LEGE GRADBENE PARCELE

Glede na določila ZEN-a in upoštevanje določila ZUDVGA, izkušnje s področja izvajanja odmer dolžinskih objektov in nenazadnje časovno omejitve izvedbe postopkov glede na Nacionalni program izgradnje avtocest in terminski plan izgradnje odseka, smo na primeru avtocestnega odseka Kronovo - Smednik, dogovorili in uskladili, v veliki meri tudi že izvedli, tehnični in upravni del postopka izvedbe prenosa lege gradbene parcele bodoče avtoceste na teren in izvedbo parcelacije v zemljiškokatastrskem operatu.

Poudariti je potrebno da se je sedaj, ko smo postopek izvedbe dolžinskih objektov vse strani, GURS, izvajalec geodetskih del, investitor in nenazadnje tudi stranke v postopku, pripeljali tako daleč, da lahko ocenimo "končni rezultat", pravo delo šele začelo. Najti je potrebno način, da tudi postopki odmer dolžinskih objektov najdejo svoj prostor in obliko v zakonodaji s področja zemljiškega katastra bodisi v pravilniku ali pa, nenazadnje, na kakšen drug način v kakšnem drugem zakonu.

4.1 Tehnični del

Podatki, na podlagi katerih se izvaja prenos lege gradbene parcele na teren so sestavni del lokacijske dokumentacije. Naročnik izvedbe del je dolžan



zagotoviti koordinate lomnih točk gradbene parcele. ZUDVGA pa prepisuje, da se za izvedbo parcelacij meje parcele obravnavajo in določijo po poteku meje v zemljiško-katastrskih načrtih oziroma veljavnih podatkih zemljiškega katastra. Kot je že omenjeno, ZEN postopkov parcelacije dolžinskih objektov oziroma parcelacij meja prostorsko izvedbenih načrtov, posebej ne ureja. Parcelacijo dolžinskega objekta, kjer je javni interes izkazan na natančno določenem območju z mejo lokacijskega načrta, je po določilih ZEN-a razumeti kot klasično parcelacijo.

Stranke (lastniki parcel) za izvedbo postopka niso zainteresirane. V primeru urejanja mej parcele, ki se jih nova meja dotika (1. odstavek 46. člena ZEN), pa bi pomenilo urejanje mej izven območja izkazane javne koristi in najverjetneje veliko število spornih mej parcel.

V primeru izvedbe prenosa lege gradbene parcele avtoceste je bilo na primeru AC Kronovo- Smednik dogovorjeno, da se v postopku parcelacije zamejiči nova meja avtoceste in vsi preseki nove meje z mejami obstoječih parcel.

4.1.1 Vabilo na seznanitev z mejami gradbene parcele dolžinskega objekta

V vabilu je stranko - lastnika potrebno, poleg osnovnih podatkov o parceli, datumu, uri vabljenja, seznaniti z naslednjim:

- Meja gradbene parcele je določena z lokacijskim načrtom, ki je bil sprejet z Uredbo o lokacijskem načrtu za smer avtoceste, vključno z datumom in številko Uradnega lista v katerem je bila uredba objavljena;
- Po določilu 3. odstavka 7. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Ur. l. RS št. 35/1995) nenavzočnost ali nesoglasje predpisano vabljenih lastnikov oz. uporabnikov v postopku zamejičenja posestnih meja ne zadrži postopka za izvedbo sprememb glede novonastalih posestnih meja v zemljiškem katastru in ustreznih zaznamb v zemljiški knjigi ter da se postopki štejejo za nujne;
- Na podlagi 1. odstavka 86. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS št. 52/2001) je prepovedano premeščanje ali uničenje postavljenih mejnih znamenj.

4.1.2 Zapisnik

ZUDVGA uporablja termin seznanitev z mejo dolžinskega objekta in predpisuje, da nenavzočnost ali nestrinjanje lastnikov ne zadrži postopka za izvedbo parcelacije. Mejna obravnava oziroma seznanitev strank z mejami

gradbene parcele se izvede skladno z ZUDVGA, 20. členom ZEN-a, ki ureja vabljenje, 25. in 46. členom ZEN-a, ki ureja ureditev mej in parcelacijo. Zapisnik mora, poleg ostalih sestavnih delov, posebej vsebovati vsebino 3. odstavka 7. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji glede nestrinjanja z zamejičenjem.

4.2 Upravni del

4.2.1 Pravna podlaga za parcelacijo

Pravna podlaga za parcelacijo je, skladno s šesto točko drugega odstavka 44. člena ZEN-a, Uredba Vlade Republike Slovenije o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo - Smednik (Ur. l. RS številka 27/2001).

Tretji odstavek 44. člena ZEN-a določa: "Akt državnega organa ali organa lokalne skupnosti iz prejšnjega odstavka mora vsebovati načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije, ki omogoča njeno izvedbo v naravi, ali navedbo, da parcelacija na tem območju ni omejena s predpisi. Minimalne zahteve za načrt parcelacije oziroma opis predvidene parcelacije predpiše minister". V zvezi s pripravo lokacijskega načrta za avtocesto določilo 45.a člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) kot obvezno vsebino lokacijskega načrta predpisuje načrt gradbenih parcel ter tehnične elemente za zakoličenje objektov in parcel s čimer je zahtevi do predpisa minimalnih zahtev za načrt parcelacije zadoščeno.

V zvezi s podatki za prenos lege gradbene parcele, ki so izvajalcu geodetskih del podlaga za izvedbo parcelacije, in ostalimi predpisanimi geodetskimi vsebinami kot sestavnimi deli lokacijske, in v nadaljnjih stopnjah tudi ostale dokumentacije, je v fazi sprejemanja nove zakonodaje s področja urejanja prostora in graditve objektov za geodetsko stroko priložnost, da dosežemo obvezno vključitev strokovnjakov geodetske stroke v postopkih izdelovanja lokacijske in projektne dokumentacije. Dosedanje izkušnje so pokazale, da je nepoznavanje problematike zanesljivosti podatkov zemljiškega katastra, uporaba neažurnega zemljiškokatastrskega stanja s strani izdelovalcev projekta, nemalokdaj vzrok za nepotrebne sodne postopke, dopolnitve in poprave upravnih odločb v različnih postopkih in podobno.

Pravno podlago za izvedbo parcelacije daje nadalje tudi Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA, Ur. list RS, št. 35/1995), ki je predpisal, da se postopki prenosa lege gradbene parcele po določbah 7. člena ZUDVGA štejejo za nujne.



Postopek prenosa lege gradbene parcele za ceste, ko je javna korist oziroma interes izkazan z občinskimi akti, je podlaga za parcelacijo 49. a člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegih v prostor (Ur.list SRS 18/84, 37/85, 29/86 in Ur.list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) -, ki se glasi: "Lastniki oziroma uporabniki nepremičnin v območjih, za katera je predvidena izdelava prostorskega izvedbenega načrta, morajo dopustiti dostop do teh nepremičnin ter izvedbo geodetskih, geoloških in drugih del, potrebnih za izdelavo prostorskega izvedbenega načrta, kakor tudi zaradi razlastitve ali omejitve drugih pravic na njih v javno korist.", lastniki zemljišč morajo dopustiti izvedbo geodetskih del in poseben postopek dovolitve teh del ni več potreben. Isti zakon pa v 27. členu določa, da so lokacijski načrti za posamezne infrastrukturne objekte in naprave prostorsko izvedbeni načrti. Nadalje isti zakon v drugem odstavku 28.člena predpisuje, da je prostorski izvedbeni načrt podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja ter parcelacijo zemljišč.

4.2.2 Taksna oprostitvev

Sočasno z vlogo za izvedbo parcelacije in elaboratom investitor izgradnje avtoceste poda vlogo za taksno oprostitvev.

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, DARS, d.d., ustanovljena z Zakonom o družbi za avtoceste v Republiki Sloveniji (Ur. list RS, št. 57/93) , pridobiva , skladno z 2. členom Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Ur. list RS, št. 35/95) , nepremičnine za potrebe graditve avtocest v imenu in za račun Republike Slovenije. Postopki prenosa lege gradbene parcele avtoceste so določeni v členih od 3. do 7. Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji.

Zakon o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 8/00) predpisuje v 1. točki 24. člena taksno oprostitvev za podjetja in druge organizacije ter posameznike pri izvrševanju javnih pooblastil, katerega nosilec je v postopku pridobivanja nepremičnin na podlagi 2. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji tudi DARS, d.d..

1. točka 28. člena Zakona o upravnih taksah določa, da so taks oproščeni predlogi, prijave, obvestila in druge vloge, vložene zaradi zagotavljanja javne koristi. V primeru Prenosa lege dolžinskega objekta je javna korist izkazana z uredbo vlade Republike Slovenije o lokacijskem načrtu za posamezni avtocestni odsek. 22. člen Zakona o stavbnih zemljiščih določa, da je javna korist izkazana , če je razlastitev predvidena za namen, ki je določen z zakonom oziroma zaradi gradnje objektov javne infrastrukture ali objektov za

potrebe obrambe, kadar tako gradnjo določa prostorski izvedbeni načrt, kar pa Uredba o lokacijskem načrtu, po 3. točki 27. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, je.

5. ODLOČBE O PARCELACIJI IN OBVESTILO O POVRŠINI

- Na mejni obravnavi se lahko pojavijo naslednji primeri:
- lastnik je bil vabljen na teren in se z zamejičenjem strinja;
- lastnik je bil vabljen na teren in se z zamejičenjem ne strinja;
- lastnik je bil izkazano in pravilno vabljen na teren, a se postopka ni udeležil.

V obrazložitvi odločbe mora biti med drugim natančno, z datumom in številko zapisnika navedeno strankino sodelovanje in strinjanje v postopku.

ZUDVGA v sedmem členu določa, da nenavzočnost ali nestrinjanje s tako izvršenim zamejičenjem, ne zadrži postopka za izvedbo sprememb glede novonastalih posestnih meja v zemljiškem katastru in ustreznih zaznamb v zemljiški knjigi, zato pritožba lastnika zoper odločbo ne zadrži izvedbe in s tem nadaljnjih postopkov pridobivanja nepremičnin. Zaradi tega bi bilo smiselno, in tudi potrebno, obvestila o površini strankam pošiljati takoj po vročitvi odločb.

6. RAZLASTITEV

ZEN v petem odstavku 45. člena določa, da lastnik v postopku parcelacije zaradi razlastitve ne more uveljavljati ugovorov glede dopustnosti oziroma obsega razlastitve ter da je lastnika potrebno seznanimi s potekom mej v naravi. 44. člen ZEN-a v drugem odstavku določa, da je pravna podlaga parcelacije dokončna odločba o dovolitvi pripravljanih del pred razlastitvijo. V veljavni zakonodaji ne najdemo pristojnega organa, ki bi odločbo o dovolitvi pripravljanih del pred razlastitvijo izdal. Odločbo o dovolitvi pripravljanih del je predpisoval Zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 5/80, 30/87, 20/89 ter Uradni list RS, št. 44/90 - odločba US), ki pa je z Zakonom o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS 44/97) prenehal veljati.

Osnutek zakona o urejanju prostora (osnutek z dne 25.04.2001) podrobneje ureja področje razlastitev in omenja odločbo o dovolitvi pripravljanih del pred razlastitvijo, vendar pa je natančno ne opredeljuje. Z natančnim definiranjem postopka razlastitve, ki ga pričakujemo z zakonom



o urejanju prostora, bo podana tudi pravna podlaga za izvajanje postopkov parcelacij zaradi razlastitve po Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.

S podzakonskim predpisom bi bilo nujno urediti postopek parcelacije izključno za potrebe razlastitve, saj se lastnik s tako parcelacijo ne strinja, zato se postavlja vprašanje, kako ga seznaniti s potekom meje kot to določa ZEN.

7. ZAKLJUČEK

Glede pravilnosti in zakonitosti zgoraj opisanega postopka parcelacije dolžinskega objekta pred gradnjo objekta bo mogoče pravi zaključek napisati takrat, ko bomo zbrali izkušnje teh 30 km bodočih avtocest, izvedli tehnični in upravni del postopka. Predvsem pa nam bodo izkušnje v pomoč pri izdelavi Pravilnika o urejanju in spreminjanju mej parcel ter evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru.

Nadalje bi veljalo razmisliti o tem, da se geodetsko stroko, ki edina dovolj dobro pozna problematiko zanesljivosti in natančnosti zemljiškega katastra, vključiti v postopke izdelovanja lokacijske dokumentacije.

Nenazadnje pa ne moremo mimo dejstva, da se v postopkih odmer dolžinskih objektov po končani gradnji, ki v prispevku niso omenjane, tako na državni kot lokalni ravni, urejajo odseki cest (in ostalih dolžinskih objektov v javni rabi), za katere ni pravne podlage za parcelacijo (črne gradnje?). Če bomo hoteli zatečeno stanje urediti, bo vsekakor potreben dogovor o načinu ureditve neurejenih odsekov. O tem pa kdaj drugič.

Literatura:

Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (Ur. list RS, št. 35/1995)

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. list RS, št. 52/2000)

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97)

Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS 44/1997)

Zakon o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 8/2000)

Zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 5/80, 30/87, 20/89 ter Uradni list RS, št. 44/90 - odločba US)

Nacionalni programi izgradnje avtocest v Republiki Sloveniji (Ur. list RS, št. 13/1996)

Uredba Vlade Republike Slovenije o lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Kronovo - Smednik (Ur. l. RS številka 27/2001)

Osnutek zakona o urejanju prostora (osnutek z dne 25.04.2001)

Osnutek Pravilnika o urejanju in spreminjanju mej parcel ter evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru (marec 2001)