

UREJANJE PARCELNIH MEJ V TEKSASU

BOUNDARY DETERMINATION ACCORDING TO THE TEXAS LAW

Matej Tacer

UDK: 528.44(76)

POVZETEK

V članku predstavljam pogled na ureditev geodezije v Teksasu, zvezni državi ZDA, s poudarkom na urejanju parcelnih mej, kot sem jo imel priložnost spoznavati v letih 2007 in 2008. Postopki ureditve parcelnih mej v Sloveniji in Teksasu se občutno razlikujejo, kar izvira predvsem iz dejstva, da geodeti v Teksasu podajajo zgolj strokovno mnenje o poteku parcelne meje, medtem ko se parcelne meje v Sloveniji urejajo prek mejne obravnave in upravnega postopka. Primerjava med obema ureditvama poraja vprašanja, katera je učinkovitejša in bolj preprosta ter katera bolj zadovoljuje cilje in poslanstvo geodetske stroke v družbi.

KLJUČNE BESEDE

parcelne meje, ureditev, zakonodaja, Slovenja, Teksas, ZDA

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.04

ABSTRACT

The article describes a view on the land surveying profession in Texas with an emphasis on the boundary determination from the perspective of a Registered Professional Land Surveyor registered in both jurisdictions, Slovenia and Texas, who worked in land surveying in Texas in years 2007 and 2008. The principles of the boundary determination between Slovenia and Texas differ considerably. The main difference roots in (un)involvement of the property owners in the process which brings up numerous questions, i.e. which of the systems is more effective in terms of costs, simplicity and better achievement the overall goal and the mission of the land surveying profession in the society.

KEY WORDS

boundary determination, regulations, Slovenia, Texas, USA

1 GEODEZIJA ALI ZEMLJEMERSTVO?

Naj začnem s terminologijo. Za geodetsko dejavnost, kot jo opredeljuje Zakon o geodetski dejavnosti (Ur. l. RS, 8/2000), se v ZDA uporablja termin »Land Surveying«. Pojem geodezija (ang. »geodesy«) se pri opravljanju dejavnosti, ki jo v Sloveniji imenujemo geodetska dejavnost, ne uporablja. Pojem »geodezije« je nasploh zelo redko uporabljan in večini nepoznan izraz, medtem ko je izraz »land surveying« splošno poznan.

Geodezija je po definiciji (Bureau of Land Management, <http://www.blm.gov>) veda, ki se ukvarja z določitvijo oblike in velikosti Zemlje. Ker v angleškem jeziku obstajata dva izraza: »land surveying« in »geodesy«, ki se vsebinsko razlikujeta, se sprašujem, v kakšnem odnosu sta ustrezna prevoda omenjenih izrazov: zemljemerstvo in geodezija? Beseda zemljemerstvo v slovenščini obstaja in

Slovar slovenskega knjižnega jezika (SSKJ) jo enači z geodezijo, kljub temu pa se vsebina geodetske dejavnosti po mojem ne sklada z zgoraj omenjeno opredelitvijo geodezije. Ali določamo obliko in velikost Zemlje, ko ugotavljamo parcelno mejo ali zakoličujemo stavbo?

2 VLOGA DRŽAVE

Država ima na področju geodezije in nepremičnin nalogo, da vzpostavi pravila, ki omogočajo hiter, enostaven in varen promet z nepremičninami, ter zagotavlja pravno varstvo.

V povezavi z zemljemermstvom v Teksasu imajo sodišča dvojno vlogo: vodijo arhive uradnih dokumentov in odločajo v mejnih sporih, s tem pa posredno ustvarjajo sodno prakso oz. pravila za določanje parcelnih mej.

Predpise s področja zemljemerstva tako sestavljajo zakoni in predpisi ter **sodna praksa**, ki jo sestavljajo rešeni sodni primeri v zvezi z mejnimi spori. Poznavanje sodne prakse je bistven del znanja, potrebnega za registracijo pri »Board of Professional Land Surveying«. To je institucija, ki skrbi za registracijo odgovornih geodetov ali »Registered Professional Land Surveyors« (RPLS) na ravni zvezne države.

Država skrbi torej za:

- sprejem zakonov in predpisov, ki urejajo področje,
- registracijo RPLS, ki lahko opravljajo dejavnost na podlagi sprejetih pravil in pogojev, ter
- arhiviranje in javni dostop do uradnih dokumentov (na lokalni ravni).

3 ARHIVIRANJE IN DOSTOP DO PODATKOV

V okviru »okrajnih« sodišč (County Courthouses) deluje urad »County Clerk«, ki je odgovoren za arhiviranje uradnih dokumentov. Med drugim se arhivirajo dokumenti, povezani s prenosom lastninske pravice. Vsak takšen dokument mora vsebovati opis nepremičnine (ang. legal description), katerega izdelava je v domeni odgovornega geodeta (RPLS). Opis nepremičnine se mora sklicevati tudi na že arhivirane dokumente, ki so večinoma prosto dostopni prek interneta. Opisi se lahko sklicujejo tudi na arhivirane načrte (angl.: plats). Le-ti predstavljajo prikaz določenega območja, to je lahko parcelacija – razdelitev območja na manjše parcele ali pa zgolj prikaz parcelnih mej določenega območja.

Za ilustracijo naj povem, da z enim samim dokumentom (največkrat en sam list) dosežemo razdelitev oz. parcelacijo nekega območja. Obenem se z istim dokumentom, ki vsebuje izjavo lastnika, prenesejo v javno dobro površine, ki so na tem načrtu namenjene javni uporabi, kot so ceste, parki, ipd. Enako velja za služnosti. Dokument z vsemi klavzulami (služnostmi, prenos v javno dobro) postane pravno veljaven v trenutku, ko se arhivira na pristojnem sodišču.

Dokumenti, kot so pogodbe, načrti, so dostopni on-line v skenirani obliki, in sicer brez vsakršne omejitve, registracije ali plačila. To pomeni, da geodeti predajo zgolj načrt na papirju, ne pa digitalnih podatkov.

4 POSTOPEK DOLOČITVE MEJE (ANG.: BOUNDARY DETERMINATION)

Pred terensko meritvijo geodet poišče v arhivu opis določene nepremičnine, opise sosednjih parcel in načrte, če obstajajo. Sledi terenska izmera in iskanje mejnikov, kjer je treba poiskati točke (mejnike in druge objekte), na katere se sklicujejo opisi parcel. Naslednji korak je analiza podatkov, ki vključuje arhivirane dokumente in ugotovljena dejstva na terenu za določeno in sosednje parcele. Najzahtevnejši korak je dejanska določitev meje iz omenjenih podatkov. Na podlagi pravil in poznavanja sodne prakse je treba določiti dejanski potek meje, ki ga RPLS potrdi s svojim žigom in podpisom. Tako določena in prikazana parcelna meja je **profesionalno mnenje** odgovornega geodeta.

Pravila za določitev meje lahko strnemo v naslednje točke (Gold, 2002, str. 94):

1. ugotoviti namen strank (iz pogodbe) (ang.: determine the intention of the parties);
2. slediti prvotni meji (ang. original boundary) (ang.: follow the footsteps of the original surveyor);
3. previdarno upoštevati hierarhijo referenc (ang.: prudently apply the dignity of calls),
4. spoštovati pravice, ki izhajajo iz dejanj v različnih časovnih trenutkih (ang.: respect junior/senior rights);
5. iskati najboljše dokaze (ang.: seek the best evidence).

Zgornji postopek zveni na prvi pogled abstraktno. Ker parcelna meja razmejuje dve parceli, se njen opis načeloma pojavlja v več dokumentih ali načrtih. Poleg tega na terenu praviloma ugotovimo več dejstev, ki so povezana z izmerami v različnih obdobjih. Pravila, ki izhajajo iz sodne prakse, so namenjena predvsem temu, da ugotovimo prioritete, tako med arhivskimi podatki kot ugotovljenimi dejstvi na terenu, ki omogočajo uskladitev protislovnih ali neskladnih podatkov o določeni meji.

Najvišjo prioriteto ima ugotovljeni namen (pogodbenih) strank, kar pomeni, če je opis nepremičnine v nasprotju z ugotovljenim namenom, slednji prevlada. Naslednje pravilo pove, da je treba iskati dokaze (sledi), ki jih je pustil geodet, ki je vzpostavil mejo (ang.: original surveyor). »Original surveyor« je tisti geodet, ki je mejo prvi označil, in ne tisti, ki jo je kasneje obnavljal ali ponovno ugotavljal. Tematika je detajlno obdelana v literaturi, predvsem Gold (2002), Brown at al (1995) in Robillard at al (2006), podani med viri.

Po določitvi meje je treba v naravi označiti točke, kjer ni obstoječih mejnih znamenj.

Glede na zgoraj napisano obstajajo naslednje faze pri določanju meje:

1. pridobitev uradnih podatkov (ang.: research);
2. iskanje in izmera materialnih dokazov o poteku meje v naravi;
3. analiza terenskih in arhivskih podatkov in določitev meje ter
4. označitev meje v naravi.

Tako določena in označena meja v naravi predstavlja profesionalno mnenje RPLS o poteku meje. V ZDA ne poznajo dokončne, urejene ali neurejene meje. Postopek določitve meje ne vključuje sodelovanja z lastniki parcel, razen toliko, da eden od lastnikov ponavadi naroči izmero.

Lastniku se ni treba **strinjati ali nestrinjati** z mejo, lastnikov se ne obvešča, sprašuje za mnenje ali vabi na teren.

Bistvena razlika oz. primerjava z ureditvijo v Sloveniji je v tem, da se parcelna meja v ZDA **ne določa v upravnem postopku**. Pravzaprav se meja sploh ne določa ali ureja. Vsaka parcelna meja je nekako dokončna, njeno dokončnost pa predstavljajo vsi uradni dokumenti (opisi parcel v pogodbah ali načrti), ki določeno parcelno mejo prikazujejo oz. opisujejo. Na terenu pokazana in označena meja pa je zgolj strokovno mnenje odgovornega geodeta o njenem poteku v naravi.



Slika 1: Tri različna »profesionalna mnenja« o poteku parcelne meje.

Takšen pristop poraja vprašanja, kot na primer zakaj v Sloveniji potrebujemo sodelovanje lastnikov pri ugotavljanju parcelne meje. Zakaj ponovno urejamo (in ne le označimo) že obstoječe meje? Ali ni geodet sposoben samostojno (brez sodelovanja lastnikov) določiti mejo in strokovno braniti svojo odločitev? Ali je geodet v Sloveniji v vlogi podaljšane roke sodišča, ki bo odločil, kje bo dejanska meja, če pa je na podlagi veljavnih pravil verjetno sposoben določiti le nekakšen koridor?

Zakaj se mora torej lastnik s parcelno mejo, ugotovljeno v mejni obravnavi, strinjati? Čeprav ZEN (Ur. l. RS 47/2006) v 32. členu določa, da lastnik lahko **podpiše le prisotnost** na mejni obravnavi, zakon v 36. členu pričakuje od lastnikov, da se s potekom predlagane meje **strinjajo**. Ali s tem ne prevalimo odgovornosti o določeni parcelni meji na lastnike, namesto da bi geodet s svojo strokovnostjo stal za njo in svojo strokovno odločitev branil?

Naj tukaj citiram izsek iz obrazložitve sodbe v primeru Bolton v. Lann, 16 Tex. 96 iz leta 1856. Sodnik Justice Wheeler je pojasnil stališče sodišča v zvezi z razmejitvijo pristojnosti med geodeti in sodiščem z izjavo: »What are boundaries is a matter of law, where they are is a matter of fact.« ali v prostem prevodu: kjer je meja sporna, jo lahko določi le sodišče, naloga geodeta pa je, da zbere materialne dokaze o poteku meje in poda strokovno mnenje. V veliki večini primerov se

bodo prizadeti lastniki strinjali s strokovnimi odločitvami geodeta, če je le-ta opravil svoje delo profesionalno.

Da lahko geodet opravi svoje delo profesionalno, pa potrebuje pravila, ki se gradijo s prakso in razvojem stroke. Ker je meja pravna kategorija, se mora geodezija opirati na sodno prakso. Na katero literaturo se lahko nasloni geodet v Sloveniji, ko se srečuje z neskladnimi podatki različnih izmer in mora sprejeti strokovno odločitev?

5 MEJNA ZNAMENJA

Geodeti v ZDA praviloma označujejo meje s t.i. kovinskimi palicami (ang.: iron rods). To so kovinske palice, največkrat premera 1/2 inče ali 5/8 inče, dolžine okoli 1 čevlja, (okoli 30 cm) narezane iz betonskega rebrastega železa. Tak mejnik se zabije v tla do ravni terena in pokrije s plastično kapo, na kateri mora biti oznaka, iz katere lahko ugotovimo, kdo je odgovoren za postavljen mejnik – največkrat je na kapi vtisnjena številka registracije odgovornega geodeta ali pa ime podjetja.

Predpis glede mejnikov določa, da je treba postavljati **trajna** mejna znamenja, ki jih običajne sile narave ne uničijo. Obenem je predpisano, da mora biti vsak mejnik označen tako, da je mogoče iz oznake izslediti odgovornega geodeta, ki je mejnik postavil.



Slika 2: Mejno znamenje, ki označuje mejo javne površine v Las Vegasu, s številko odgovornega geodeta.

Takšni mejniki imajo več dobrih lastnosti: so poceni, trajni in jih je enostavno postaviti in najti – geodeti so namreč brez izjeme opremljeni z detektorji kovine, brez katerih bi bilo iskanje takšnih mejnikov nemogoče. Trajnost takšnih mejnikov je še večja zaradi neopaznosti in dejstva, da jih praktično ni mogoče najti brez detektorja kovine. Posledica tega je, da pri vsakdanjem terenskem delu odkrivamo mejnike, stare sto in več let, kar povečuje kredibilnost geodetov, ugled in zanesljivost ter natančnost določitve meje.

6 PARCELNE MEJE IN OPIS

Parcelna meja je v ZDA lahko daljica, definirana z dvema točkama, ali del krožnega loka. Krožni loki so zelo pogosti predvsem pri parcelah, ki mejijo na ceste ali železnice. Opis parcele, ki je sestavni del pogodbe, povezane z nepremičnino, sestoji iz opisa oboda (ang.: *metes and bounds description*). Opis se začne na določeni točki, ki jo identificiramo v naravi, poleg tega mora biti to točka, na katero se sklicuje že obstoječ arhiviran dokument. Opis parcele nadaljujemo iz začetne točke na obodu z navedbo podatkov o daljicah oz. krožnih lokih, ki predstavljajo obod parcele. Daljice definiramo z dolžino in azimutom (ang.: *bearing*), krožne loke pa z dolžino in azimutom tetive, radijem ter smerjo krivine. Opisi praviloma vsebujejo dodatne (redundantne) podatke, kot so dolžina krožnega loka in središčni kot. Navesti je treba reference na arhivirane dokumente, ki smo jih uporabili pri določitvi meje, reference na naravne in zgrajene objekte ter tudi opise stabilizacij mejnih točk. Opis meje zaključimo na točki začetka.

Opis meje je lahko le sklic na parcelno številko na arhiviranem parcelnem načrtu (plat), če takšen načrt obstaja in je arhiviran. Oznaka parcele mora biti enolična le znotraj načrta, ki omogoča identifikacijo parcele. Večinoma opis parcele le tekstualni del, iz katerega je mogoče locirati parcelo v naravi – in takšen opis je sestavni del pogodbe, povezane z nepremičnino.

Država ne vodi oz. vzdržuje podatkovne baze parcel (z izjemo kart za potrebe obdavčenja (ang.: *Appraisal Districts Maps*), ki pa služijo le obdavčevanju in ne določanju parcelnih mej), ampak zagotavlja le arhiviranje in javni dostop do podatkov. Javni dostop do podatkov je toliko poenostavljen, da si lahko vsakdo prenese na računalnik skenirane originalne dokumente – vse ostale storitve, kot so razni GIS-i, so v domeni mest oz. lokalnih skupnosti (ang.: *municipalities*) ali pa so zgrajeni in upravljani v zasebnem interesu.

Prav tako država ne skrbi za GPS-referenčno mrežo. Nekatera večja podjetja imajo svoje referenčne postaje, obstajajo po tudi podjetja, ki ponujajo komercialni dostop do svoje referenčne GPS-mreže. Skratka, kar ni v neposrednem javnem interesu, je prepuščeno zasebni podjetniški iniciativi.

7 JAVNOST PODATKOV

Zanimiva je primerjava glede javnosti podatkov. Za on-line dostop do arhiva uradnih dokumentov ne potrebujete gesla ali registracije. Med drugim so na voljo uradni dokumenti o prenosu lastninske pravice ter drugi dokumenti, kot so npr. pogodbe o obremenitvi nepremičnine s hipoteko ali služnostmi, pri čemer so javni tudi podatki o višinah transakcij, udeleženih strankah ipd. Dostop do arhivskih podatkov je mogoč prek spletnih strani občin (*counties*).

Naključen primer opisa parcele v Tarrant County (<http://ccanthem.co.tarrant.tx.us/search.aspx?cabinet=opr>), kjer v polje Book vpišete npr. 15448, v polje Page 280. S klikom na »Image« dobite skanogram pogodbe, ki vključuje tudi opis parcele na strani 9. Naključen primer arhiviranega načrta (ang.: *plat*) lahko najdete na isti povezavi, če vpišete v polje Book 180, Page 77, ki prav tako vsebuje opis parcele in služnosti, ki je ustvarjena s tem načrtom. Zgornja dva primera sta naključna in sta podana zgolj za ponazoritev.

8 SKLEPNE MISLI

Javnost podatkov v ZDA pomeni nekaj drugega kot javnost podatkov v Sloveniji. Teoretično je v Sloveniji veliko podatkov javnih, čeprav je izjemno težko priti do njih, da ne omenjam stroškov in časa, ki ga moramo za to porabiti. V ZDA je večina podatkov dostopnih on-line brez vsakršne omejitve. Kot zanimivost naj omenim, da so na strani <http://www.tnris.state.tx.us/> med drugim javno dostopni (in zastoj) barvni ortofoto načrti resolucije 1m za celotno zvezno državo.

Parcelne meje se **ne urejajo v upravnem postopku** ali kakršnemkoli sodelovanju z lastniki, kar je povsem drugačen pristop kot v Sloveniji. Posledica tega je, da so postopki hitrejši in cenejši (za geodeta in lastnike), kar neposredno prispeva k učinkovitosti in odzivnosti nepremičninskega trga, hkrati pa k avtoriteti geodetov. Država zgolj arhivira geodetske podatke, za skladnost geodetskega izdelka s predpisi skrbi posebna komisija (ang.: Planning Commission), ki na ravni lokalne skupnosti (mesta, občine) potrdi »geodetski (ali parcelacijski) načrt. Birokracija v zvezi z oddajo in arhiviranjem izdelkov je minimalna. Geodetski izdelek je praviloma izdelan na enem listu v obliki načrta. Zanimiva podrobnost so tudi parcelne meje v obliki krožnih lokov.

Način *poslovanja* geodetskih podjetij je popolnoma prilagojen potrebam strank – tako časovno kot vsebinsko. Od naročila storitve do izvedbe in predaje izdelka (za manjše izmere) zelo redko mine več kot nekaj dni. Posledica tega je izjemno liberalna urejenost trga delovne sile, kar pa je že druga tema.

Razvitost družbe je tesno povezana z razvitostjo nepremičninskega trga, predvsem pa z vzpodbujanjem novih investicij, ki neposredno vplivajo na dobrobit družbe. Geodezija ima pri tem izjemno pomembno vlogo – prek geodetske uprave in Ministrstva za okolje in prostor je odgovorna za *vzpostavitev sistema*, ki bo zagotavljal **varnost, hitrost in enostavnost** transakcij nepremičnin. Prav tako pa poenostavi postopke za geodetska podjetja in s tem zmanjšati stroške geodetskih storitev in posredno njihove cene.

Zahvala

V prizadevanjih, da pridobim pravico opravljanja izpita pri Board of Professional Land Surveying v Teksasu, so mi pomagali: prof. dr. Anton Prosen, dr. Branko Zadnik, mag. Barbara Škraba, ga. Renata Gomboc ter ga. Nataša Hacin McDowell. Hvala!

Acknowledgements

I would like to express my sincere gratitude to the many extraordinary people I had a chance to meet during my stay in Texas. Many of them generously shared their knowledge and professional experience and taught me about the land surveying principles in Texas. Mostly, I am indebted to John B. Fincher, RPLS, Robert L. Young, RPLS and Allen W. Peloquin, RPLS and last but not least to Douglas A. McKoy, RPLS for submitting your references and other correspondence to the Board in order to attain my eligibility for taking the reciprocal RPLS examination. Also, your support and encouragements as well as support and friendship of many other Texans I have a pleasure to get known, helped me a lot. Thank you also for welcoming me in your midst and

making my stay in Texas more exciting, enjoyable and certainly a lifelong experience I will never forget.

Literatura in viri:

Brown C. M., Willson, D. A., Robillard, G. W. Brown's Boundary Control and Legal Principles. New York, 1995.

Gold, Kenneth G. Decisions for Land Surveyors, Land Title Agents and Title Attorneys. Austin, Texas. Texas Society of Professional Surveyors, 2002.

McComb, Robert L. Principles of Boundary Determination. Julian, California. <http://www.dot.ca.gov/hq/row/landsurveys/LSITWorkbook/13.pdf>

Professional Land Surveying Practicies Act. <http://www.tds.state.tx.us/sect00/homepage.html> (The Act).

Robillard, G. W., Willson, D. A., Brown C. M. Evidence and Procedures for Boundary Location. Hoboken, New Jersey, 2006.

pry, M. E. Introduction to Texas Land Surveying. 5th edition. Odessa, Texas.

Bolton v. Lann, 16 Tex. 96 (1856). Court Case.

Texas Administrative Code. <http://www.sos.state.tx.us/tac/>

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS. št. 47/2006.

Zakon o geodetski dejavnosti. Uradni list RS št. 8/2000.

Prispelo v objavo: 24. maj 2008

Sprejeto: 5. september 2008

mag. Matej Tacer, univ. dipl. inž. geod., RPLS

Baird, Hampton and Brown, Inc.

Fort Worth, Texas, United States

E-pošta: matej.tacer@t-2.net