

# MNENJE: SODELOVANJE LASTNIKOV PRI POSTOPKIH UGOTAVLJANJA MEJE

*Matej Tacer*

V letih 2007–2008 sem imel priložnost spoznavati geodezijo v ZDA. Med vsakodnevno vožnjo iz službe med Fort Worthom in Irvingom (80 kilometrov) sem mnogokrat poslušal zgoščenke o zgodovini in vzpostavitvi geodetskih evidenc v Teksasu, premleval nove informacije in jih primerjal z ureditvijo geodezije v Sloveniji. Ko so mi ameriški kolegi razlagali postopke geodetskih storitev v ZDA, sem se čudil neverjetni pragmatičnosti na eni ter doslednosti in upoštevanju pravnih načel na drugi strani. Takrat se mi je prvič porodilo vprašanje, zakaj slovenska zakonodaja zahteva sodelovanje lastnikov zemljišč pri urejanju meje in drugih geodetskih storitvah. Odgovore sem iskal na različne načine.

Preden opišem, kakšni odgovori so se mi ponudili, mi dovolite, da povzamem (kot ju sam razumem) sistema ameriškega in slovenskega sistema na področju izvajanja geodetskih storitev.

## **Logika ameriškega sistema**

Na to temo sem že objavil članek v reviji GV št. 52/2008-3, zato ga tukaj le povzemam. Vsaka meja, ki obstaja kot pravna kategorija v neki evidenci, je nastala v nekem trenutku – vzpostavil jo je odgovorni geodet s parcelacijo ali prvotno (originalno) meritvijo. Prvotna meritev je omogočila prvi vpis nekega zemljišča v evidenco (primerjamo jo lahko s katastrskimi meritvami avstro-ogrske monarhije v 19. stoletju na območju Slovenije). Geodet pri delu torej odkriva in ponovno označuje meje, nastale v preteklosti, ali v postopku parcelacije vzpostavlja in označuje nove meje. Pri nobenem od teh postopkov ne potrebuje sodelovanja lastnikov na terenu. Podatke za označitev meje pridobi iz uradnih arhivov in ugotovljenih dejstev na terenu (najdenih mejnikov in drugih dokazov o poteku meje).

## **Logika slovenskega sistema**

Najprej bom odkrito priznal, da je ne razumem. Zato bom opisal tok razmišljanja in protislovja, ki se mi ob tem porajajo. Enega od razlogov, da trenutni predpisi zahtevajo sodelovanje lastnikov in podpisovanje zapisnikov (strinjanje z mejo), lahko iščemo v zasnovi Franciscejskega katastra. Razumljivo je, da so pri takratni meritvi sodelovali lastniki zemljišč; pokazali so užitvalne meje oziroma so se o njih dogovorili, kar je bilo tudi izmerjeno in prikazano na katastrskih načrtih. Ne razumem pa, zakaj se je ta praksa ohranila do danes. Mogoče zaradi zgodovinskega podrejenega

položaja Slovencev, ki si niso upali razmišljati s svojo glavo in spreminjati sistema, ki ga je vzpostavila superiorna Avstro-Ogrska. Tudi obdobje socializma ni pozitivno vplivalo na razvoj evidence – razmišljanje s svojo glavo in spreminjanje obstoječega stanja sta bila bržkone tvegana. Kar naenkrat pa se znajdemo v 21. stoletju in nihče se več ne sprašuje, zakaj stvari počnemo tako. Če kdo podvomi, mu odgovorijo, da je zapisnik že od nekdaj eden najpomembnejših sestavnih delov elaborata geodetske storitve.

## Iskanje odgovorov

### 1. način: Proučevanje zakonodaje

Zakon o splošnem upravnem postopku v 2. členu določa, da se njegove določbe uporabljajo, ko upravni organ odloča o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb ali drugih strank.

Naj pojasnim, zakaj mislim, da urejanje meje ni povezano s pravnimi koristmi strank.

S postavitvijo mejnikov na meji, ki je bila vzpostavljena v preteklosti, se s pravnega vidika ne spremeni (oziroma se ne bi smelo spremeniti) nič. Gre le za označitev obstoječe meje in dokazi o tem obstajajo v uradni evidenci ter na terenu. Pravni interes lastnika je le, da se na terenu označi »prava« meja, kar pa je dolžan storiti geodet. Seveda pa LAHKO lastnik sodeluje (ne sodeluje, temveč je prisoten) pri meritvi, če želi.

Tako se znajdemo v protislovnem položaju. Sosedje, ki ne vedo, kje poteka meja, pokličejo geodeta, ki jih na terenu sprašuje o poteku meje. Nato skupaj določijo mejo, lastniki pa se morajo (če se ne sprejo) s to mejo strinjati in tu SE SPREMENI pravno stanje. Lastniki nekako potrjujejo delo geodeta, o katerem ne vedo ničesar. Če potem ugotovijo, da meja pravzaprav ne poteka tam, kjer je postavljen mejnik (recimo, da je geodet naredil napako in o tem prepričal sosede), se na geodetski upravi sklicujejo na podpis in s tem strinjanje lastnika. Tukaj pa odpove pravno varstvo nepremičnin. Zdi se, da se moramo za svojo mejo vedno znova bojevati, a se ta kljub temu še vedno lahko spreminja.

Ker nisem našel povezave med urejanjem meje in pravnimi koristmi strank v postopku, sem se obrnil na geodetsko upravo.

### 2. način: Postavitev vprašanja pristojnim na geodetski upravi

Na vprašanje, zakaj je pri urejanju meje potrebno sodelovanje lastnikov, sem dobil naslednji odgovor, ki ga je pripravil Urad za nepremičnine in je (bil) dostopen na spletnem naslovu: [http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/permanentno\\_izobrazevanje/izobrazevanje\\_geodetov\\_09/izobrazevanje\\_geodetov\\_2009\\_vpisanja\\_odgovori.pdf](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/permanentno_izobrazevanje/izobrazevanje_geodetov_09/izobrazevanje_geodetov_2009_vpisanja_odgovori.pdf):

»Osnovni cilj Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 – odločba US) je vzpostaviti sistem evidentiranja nepremičnin na način, da bodo prek upravnih postopkov ter z uporabo različnih sodobnih strokovno-tehničnih metod in postopkov na pobudo države oziroma lokalnih skupnosti nepremičninske evidence popolne in podatki v njih kakovostni. V ZEN sta ločeni pristojnost izvajanja tehničnega (geodetsko podjetje) in

upravnega (geodetska uprava) dela postopkov ter pristojnost za izvedbo postopkov evidentiranja nepremičnin v evidenci zemljiškega katastra in katastra stavb.

Med postopkom urejanja meje (izvaja ga geodetsko podjetje) ima lastnik pravico sodelovati pri določitvi poteka predlagane meje, ki se kot rezultat postopka prikaže v elaboratu ureditve meje. Meje torej ne ugotavlja samo geodet na podlagi arhivskih podatkov. Sodelovanje lastnikov v nobenem primeru ne more biti sporno. Prav tako se nanje ne prelaga odgovornost za tehnično pravilnost izvedbe geodetske storitve. To je odgovornost geodetskega podjetja in odgovornega geodeta. V povezavi z navedenim je torej razumljivo, da se v upravnem postopku evidentiranja urejene meje odloča o pravicah, obveznostih in pravnih koristih oseb glede evidentiranja urejene meje v zemljiškem katastru.«

Oprostite, v Ameriki bi temu rekli »bull...«! Veliko besed, ki ne povedo ničesar, razen tega, da dobesedno negirajo spornost sodelovanja lastnikov in ne ponudijo podrobnejše razlage. A tudi tak odgovor je koristen, saj nakazuje, da se naša razmišljanja povsem razhajajo.

Razvidno je, da sta si državi različni, zato je lahko neposredna primerjava vprašljiva. In čeprav Amerika velja za mlado celino, bo koga mogoče presenetilo, da najstarejši zapisi o zemljiščih (zaradi lažje predstave jih imenujmo katastrski načrti) segajo v prvo polovico 18. stoletja – torej približno sto let, preden so na ozemlju današnje Slovenije nastali prvi katastrski načrti. V Teksasu velja načelo, da kolikor starejši je zapis, večji pomen ima pri določitvi poteka meje v naravi. Povedano drugače, če je bila meja nekoč že določena, jo lahko ugotavljamo iz dokazov dejanj v prvotnem, originalnem postopku.

## Epilog

Na koncu navajam negativne posledice ureditve, ki zahteva sodelovanje lastnikov v postopkih urejanja mej:

1. višji stroški postopka za lastnike zemljišč,
2. višji stroški postopka za geodetska podjetja in zaradi tega manjša pržnost,
3. višje cene geodetskih storitev,
4. prelaganje odgovornosti o poteku meje na lastnike,
5. zaostanki na geodetskih upravah,
6. višji stroški javne uprave ter
7. nesmiselne in protislovne situacije na terenu.

Mogoče pa je moje mnenje tudi zmotno.