

DEUS EX MACHINA DEUS EX MACHINA

Joc Triglav

1 UVODNI POJMOVNIK

Veliki slovar tujk, stran 204

deus ex machina [/déus eks máhina/ lat. bog iz stroja, pojem iz antične tragedije, kjer so s posebnimi napravami spuščali na oder bogove, da so razpletali nerešljive zaplete] nepričakovan in neverjeten poseg kake osebe ali sile, ki povzroči preobrat ali razplet v zadnjem trenutku; nepričakovana pomoč ali posredovanje.

Spletni portal Prostor, opombe in pojasnila podatkov zemljiškega katastra (http://prostor3.gov.si/preg/WebHelp/Opombe_in_pojasnila.htm)

»Posestni list je spisek vseh parcel z enakim lastništvom znotraj ene katastrske občine. Za označevanje posestnega lista uporabljamo oznako PL.«

Standard ISO 19152:2012, Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM):

LA-BAUnit: osnovna enota upravljanja (angl. Basic Administrative Unit) v standardiziranem sistemu upravljanja nepremičnin. Omogoča vpis osnovnih lastniških enot (angl. BPU – Basic Property Unit), ki so sestavljene iz več prostorskih enot oziroma parcel (LA_SpatialUnit, alias LA_Parcel), ki pripadajo posameznemu lastništvu (angl. LA_Party) z enakimi pravicami, omejitvami in odgovornostmi (angl. LA_RRR - Rights, Restrictions, Responsibilities).

Slovar slovenskega knjižnega jezika – tretja, bodoča izdaja – SSKJ

pekael [/pékaél/ PKL] – povezovalni ključ lastnosti nepremičnin, povezanih z lastništvom, izvedenimi pravicami in javnopravnimi omejitvami pravic na nepremičninah, ki so vpisane v nepremičninske evidence. PKL0, PKL1, PKL2, PKL3 itd. – različni nivoji povezovalnih ključev lastnosti.

2 DEUS EX MACHINA PRIHITI NA POMOČ

Pojem deus ex machina je od časov starogrških tragedij skozi dobri dve tisočletji pridobil več pomenov in razlag. Za uporabo v tem članku bomo njegov izvorni božanski pomen preskočili in

se osredotočili le na zadnji del razlage v Velikem slovarju tujk, ki govori o nepričakovani pomoči ali posredovanju.

Tako nepričakovano pomoč »iz stroja« lahko geodetska uprava prek urejenih podatkov o posestnih listih (PL) v zemljiškem katastru posreduje zemljiški knjigi in ji s tem pomaga razplesti zanje očitno nerešljiv zaplet v elektronski zemljiški knjigi, ki je nastal z ukinitvijo zemljiškoknjižnih vložkov po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi /ZZK-1C/ (Ur. l. RS, št. 25/2011). Na geodetski upravi smo namreč v zemljiškem katastru z dolgotrajnim, obsežnim in sistematičnim usklajevanjem števil posestnih listov s številkami nekdanjih zemljiškoknjižnih vložkov pred leti dosegli izenačitev obeh števil, kar je bil velik korak k bolj preglednemu delovanju in bistveno povečani uporabnosti obeh evidenc. Z uveljavitvijo navedenega zakona ZZK-1C so bili zemljiškoknjižni vložki v zemljiški knjigi žal ukinjeni z utemeljitvijo, da so nepotreben relikv ročno vodene zemljiške knjige, ki ovira sodobne informacijske rešitve vodenja informatizirane zemljiške knjige. Sodobne relacijske baze podatkov sicer omogočajo, da se posamezen podatek vnese v bazo samo na enem mestu in se nato poveže z vsemi entitetami, ki jim je skupen. Vendar ustreznega nadomestila za ukinjene zemljiškoknjižne vložke oziroma sodobnih povezovalnih ključev, ki bi to povezovanje entitet na različnih nivojih dejansko omogočili in izvedli, v informatizirani zemljiški knjigi (še) ni, čeprav bi to vsem uporabnikom bistveno olajšalo ter pospešilo in močno pocenilo uporabo informatizirane zemljiške knjige. Zemljiški knjigi bi torej očitno prav prišel nekakšen *deus ex machina*, ki bo pripomogel, da bo postala res prava sodobno organizirana informatizirana baza podatkov, v kateri bo odpravljen sedanji nered, kjer so fizično isti imetniki lastninskih, izvedenih in obligacijskih pravic lahko vpisani z različnimi priimki in imeni oziroma nazivi, različnimi oblikami izpisov naslovov, z matično številko ali brez nje itd.

Poglejmo v nekaj korakih, kako lahko to problematiko na geodetski upravi in v zemljiški knjigi z medsebojnim sodelovanjem postopkovno enostavno »zgrabimo za roge« in kakšne nepričakovane velike učinke bomo s tem dosegli na področju kakovosti in preglednosti nepremičninskih evidenc v Sloveniji. Zaradi organizirane preglednosti si korake najprej zapišimo v tabelo (preglednica 1), nato pa jih bomo še na kratko opisali.

Preglednica 1: Postopek vzpostavitve nivojev PKL

| Korak postopka | Aktivnost posameznega koraka | Izvajalec koraka |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. | Poenotenje števil posestnih listov za ista lastniška stanja v evidenci zemljiškega katastra znotraj k. o. – uvedba povezovalnega ključa lastnosti PKL1 za vse lastnike v zemljiškem katastru. | GURS |
| 2. | Poenotenje števil posestnih listov za ista lastniška stanja v evidenci zemljiškega katastra v RS – uvedba povezovalnega ključa lastnosti PKL2 za vse lastnike v zemljiškem katastru. | GURS |
| 3. | Pripis števil PKL1 in PKL2 iz zemljiškega katastra geodetske uprave k vsem parcelam v elektronski zemljiški knjigi. | eZK |
| 4. | Uskladitev vpisa zemljiškoknjižnih podatkov o imetnikih lastninskih in izvedenih pravic s podatki CRP in PR. | eZK |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 5. Vzpostavitev nivoja PKL3 v elektronski zemljiški knjigi glede na vpisane izvedene in obligacijske pravice (skladnost s pojmom BPU v ISO LADM). | eZK |
| 6. Vzpostavitev temeljnega nivoja PKL0 za vsakega lastnika z združitvijo vseh njegovih PKL3 – kontrola z obstoječimi zbirnimi podatki geodetske uprave o lastništvu nepremičnin. | eZK GURS |
| 7. Ukinitve lastniških podatkov v nepremičninskih evidencah geodetske uprave in vzpostavitev neposrednega dostopa do vseh nivojev PKLn podatkov elektronske zemljiške knjige. | GURS eZK |
| 8. Vzpostavitev enotnega, prosto dostopnega spletnega portala podatkov o nepremičninah s hkratno enovito dostopnostjo podatkov geodetske uprave in elektronske zemljiške knjige. | GURS eZK |
| 9. Prilagoditev zakonodaje in programske opreme za vodenje in vzdrževanje evidenc, ki se navezujejo na lastniške podatke nepremičnin (npr. FURS, CSD, RSP itd.). | državna in javna uprava |

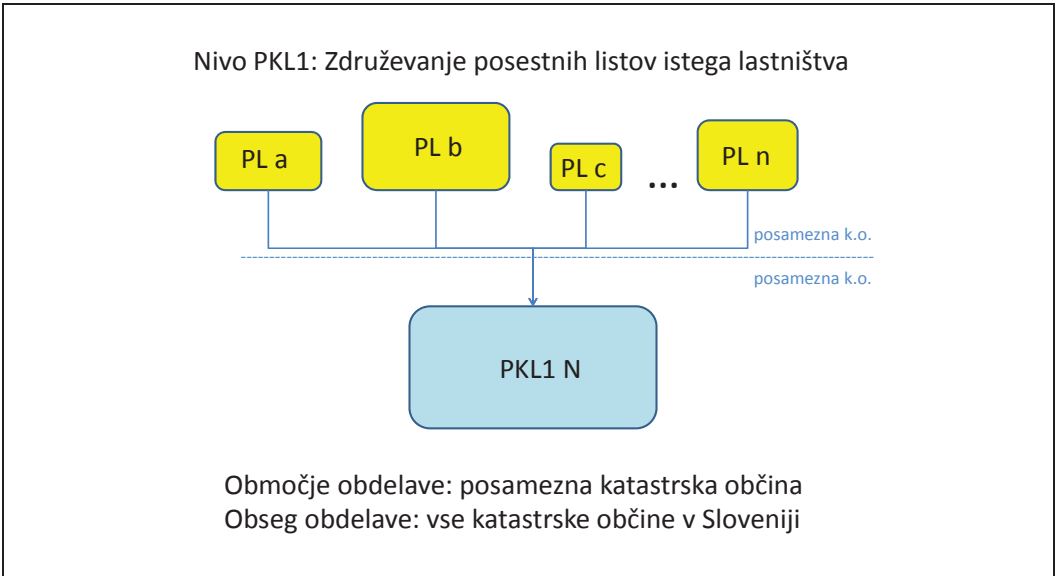
3 DEUS EX MACHINA KORAKA PROTI CILJU

Za izvedbo prvega koraka iz gornje tabele, tj. poenotenje številke posestnih listov za ista lastniška stanja v evidenci zemljiškega katastra v k. o., lahko uporabimo kar preprosto razumljiva pravila iz davno pozabljenega Pravilnika za vzdrževanje katastra v občinah, v katerih je izdelan kataster na podlagi premera, VII. del, 2. razdelek (Službene novine kraljevine Jugoslavije z dne 17. septembra 1930, št. 2,12—LXXV), ki pravi (cit.):

»Člen 253.

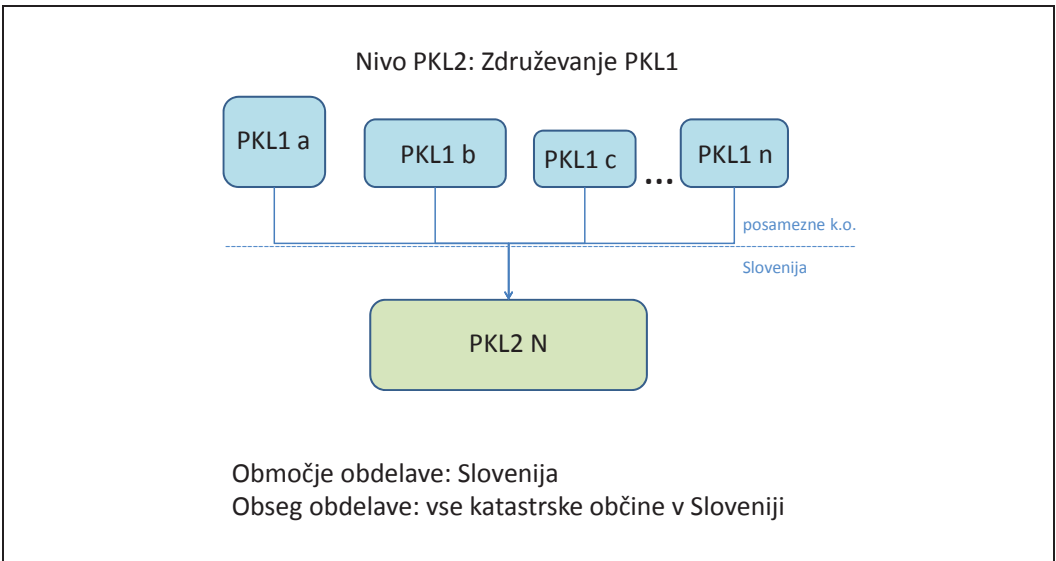
Če se v toku vzdrževanja katastra opazi, da niso vse parcele enega lastnika, odnosno posestnika, ki leže v eni in isti katastrski občini, vpisane v enem in istem posestnem listu, se morajo dotične parcele, oziroma posestni listi združiti v en posestni list, in sicer v prvi vrsti v oni, ki je v njem vpisana hiša, v kateri dotični posestnik stanuje, v vseh ostalih slučajih pa v oni posestni list, čigar vsebina je največja. Posestni listi, od katerih se eden glasi samo na posestnika, drugi pa na istega posestnika, toda s solastniki (soposestniki, solastniki), ali nanj in na njegovo ženo, se ne smejo združiti v en posestni list.«

Tako bomo v vsaki katastrski občini dobili natanko toliko posestnih listov na začetnem nivoju PKL1, kolikor je različnih lastniških stanj lastnikov v posamezni katastrski občini. S tem bo odpravljeno sedanje podvajanje posestnih listov, ko imamo v evidenci zemljiškega katastra v eni katastrski občini lahko več posestnih listov za isto lastniško stanje lastnikov. Razlogi, ki so pripeljali do podvojenih posestnih listov v evidenci zemljiškega katastra, so sicer znani, a niso predmet tega prispevka. Naš cilj je celovita odprava odvečnih posestnih listov in preprečitev njihovega nadaljnjega ali ponovnega nastanka. S pravili digitalnega prevzemanja podatkov zemljiškoknjžnih sklepov v obliki .XML, ki je bila uvedena letošnjo jesen, smo že zagotovili možnost, da v zemljiškem katastru pri vzdrževanju ne nastajajo po nepotrebem novi posestni listi. Rezultat tega postopka bo vzpostavitev številke prvega povezovalnega ključa lastnosti PKL1, ki bo povezoval parcele z istim lastniškim stanjem znotraj posamezne katastrske občine (slika 1).



Slika 1

V drugem koraku bomo naredili kakovosten preskok za stopničko višje, tj. vsebinsko bomo ponovili prvi korak, le da bomo tokrat poenotenje posestnih listov z ravni katastrskih občin prenesli na raven celotne države. Rezultat tega postopka bo vzpostavitev številke drugega povezovalnega ključa lastnosti PKL2, ki bo povezoval parcele z istim lastniškim stanjem v celotni državi (slika 2).

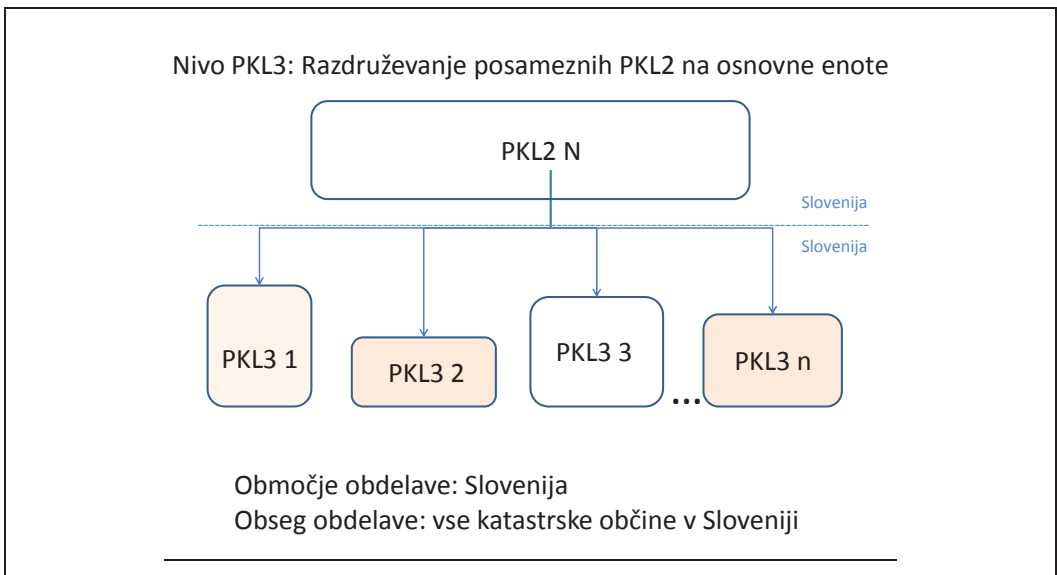


Slika 2

V tretjem koraku bo zemljiška knjiga izvedla pripis številke PKL1 in PKL2 iz zemljiškega katastra k vsem pripadajočim parcelam v elektronski zemljiški knjigi. Tako bodo parcele z enako parcelno številko v

zemljiškem katastru in zemljiški knjigi imele pripisani isti številki PKL1 in PKL2. Kadarkoli, vendar pa najpozneje takoj za tem pripisom, bo zemljiška knjiga po uradni dolžnosti (!!) kot četrti korak izvedla obsežno in celovito uskladitev vpisa zemljiškoknjižnih podatkov o imetnikih lastninskih in izvedenih pravic s podatki centralnega registra prebivalstva (CRP) in poslovnega registra (PR). Pri tem bodo zemljiški knjigi podatki o lastništvu v zemljiškem katastru, ki bodo razvidni iz povezav s PKL1 in PKL2 ter so že v veliki meri usklajeni s CRP in PR, v veliko pomoč. Za vsak morebitni popravek podatka o lastništvu v zemljiški knjigi, ki bo drugačen od podatkov v PKL1 in PKL2 ter bo v zemljiški knjigi vzpostavljen po predpisanih pravilih, se bo izvedel samodejni prenos sprememb iz zemljiške knjige v bazo zemljiškega katastra. Po izvedbi tega koraka pri posamezni parceli v državi bi podatek PKL1 v evidenci zemljiške knjige in zemljiškega katastra pri tej parceli lahko v aktivni bazi podatkov »upokojili« in ga ohranili le v njenem arhivskem delu. Dolgoročno se bo z vzpostavitvijo ravnih PKL2 za vse parcele v državi lahko raven PKL1 v celoti preselila iz aktivnega v arhivski del baze.

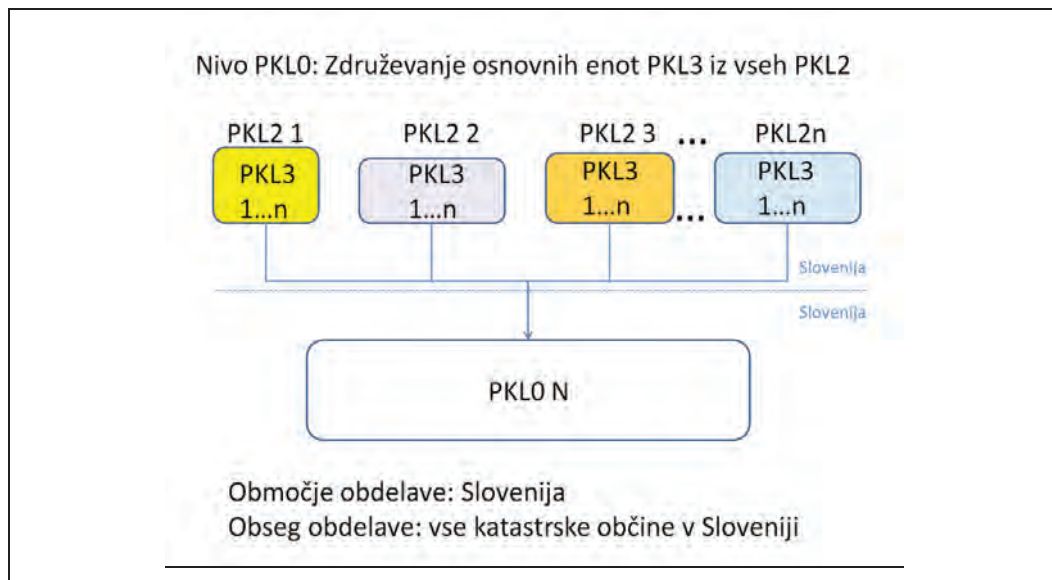
V petem koraku bo zemljiška knjiga pri posameznih parcelah znotraj istega PKL2 v elektronski zemljiški knjigi vzpostavila podrejeni nivo PKL3 glede na vpisane izvedene in obligacijske pravice, kot jih določa zakon o zemljiški knjigi. Tako se bodo znotraj posameznega PKL2 povezale parcele z istimi izvedenimi pravicami oziroma obligacijskimi pravicami (slika 3). Na parcelah znotraj posameznega PKL2 se skupinam parcel z isto posamezno izvedeno ali obligacijsko pravico tako določi skupni povezovalni ključ lastnosti PKL3. Če parcele znotraj posameznega PKL2 nimajo pripisanih nobenih izvedenih ali obligacijskih pravic, jim zemljiška knjiga določi številko povezovalnega ključa lastnosti PKL3, ki je enaka njihovi številki PKL2. S tem korakom bomo na nivoju PKL3 zagotovili skladnost s pojmom osnovne lastniške enote BPU (angl. BPU – Basic Property Unit), kot je določen v uvodoma navedenem standardu ISO LADM.



Slika 3

V šestem koraku sledi na zemljiški knjigi vzpostavitev temeljnega nivoja PKL0 za vsakega lastnika z združitvijo vseh njegovih povezovalnih ključev lastnosti PKL3 oziroma vseh njegovih osnovnih lastniških

enot na območju celotne države, v katerih nastopa s kakršnikoli lastniškim deležem (slika 4). Ob tem zemljiška knjiga za vsak PKL0 izvede kontrolni postopek primerjave s podatki o lastništvu nepremičnin v obstoječih seznamih nepremičnin geodetske uprave (nekdanji lastninski list). Za vse morebitne ugotovljene razlike med evidencama zemljiške knjige in zemljiškega katastra se bo izvedel samodejni prenos sprememb iz zemljiške knjige v bazo zemljiškega katastra.



Slika 4

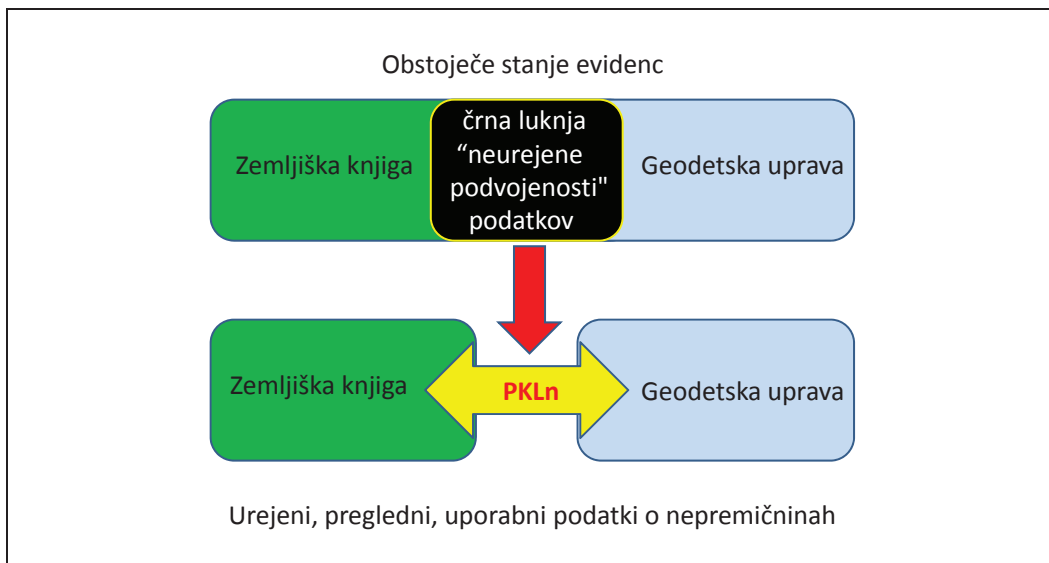
Ko bo ta proces vzpostavitve nivoja PKL3 osnovnih lastniških enot in temeljnega nivoja PKL0 v zemljiški knjigi dokončan in se bo ob morebitnih ugotovljenih razlikah izvedel samodejni prenos sprememb iz zemljiške knjige v bazo zemljiškega katastra, bo izpolnjen vsebinski pogoj za izvedbo sedmega koraka, tj. za ukinitve vodenja in vzdrževanja lastniških podatkov v nepremičninskih evidencah geodetske uprave in vzpostavitev neposrednega dostopa do vseh nivojev PKLn podatkov elektronske zemljiške knjige (slika 5).

S tem bo končno odpravljena gromozanska črna luknja, ki je v preteklih desetletjih posrkala ogromno dela, časa in sredstev obeh pristojnih služb, še posebej geodetske uprave, ki je stalno izvajala obsežne postopke za čim večjo skladnost podatkov zemljiškega katastra s podatki zemljiške knjige.

Za vse uporabnike nepremičninskih podatkov geodetske uprave in elektronske zemljiške knjige bo v osmem koraku zagotovljen skupni uporabniški vmesnik za hkratno enovito dostopnost podatkov z vzpostavitev enotnega, prosto dostopnega spletnega portala podatkov o nepremičninah geodetske uprave in elektronske zemljiške knjige. Tako bo glavnina dela na poenotenju, ki jo je omogočil pristop s PKLn povezovalnimi ključi lastnosti, dokončana. Nalogo, ki se je dolga leta in desetletja zemljiški knjigi in geodetski upravi zdela nerešljiva in neizvedljiva, bomo tako rešili s ključi PKLn v vlogi deus ex machine.

V gornji tabeli je naveden še en korak. V devetem koraku bo razumljivo treba opraviti prilagoditev zakonodaje in programske opreme za vodenje in vzdrževanje drugih evidenc in registrov, ki se navezujejo na lastniške in ostale podatke nepremičnin, na primer v službah in registrih, kot so Finančna uprava

RS – FURS, Register kmetijskih gospodarstev – RKG, Center za socialno delo – CSD, Register stalnega prebivalstva – RSP ter številnih drugih službah in registrih. Ampak glede na to, da bodo medsebojno usklajeni podatki zemljiške knjige in geodetske uprave postali bistveno bolj uporabni in pregledni na vseh ravneh uporabe, je razumno pričakovati, da bodo pristojne službe ustrezne korake z zadovoljstvom izvedle hitro in učinkovito. Pozitivni rezultati urejenih evidenc bodo namreč hitro vidni tako na mikro ravni posameznih uporabnikov kot na državni makro ravni in bodo tudi pomembno prispevali k povečanju javnofinančnih prihodkov državnega proračuna in urejenosti družbe nasploh.



Slika 5

4 DEUS EX MACHINA OSTAJA Z NAMI

Zgodba, ki je predmet tega članka, je s tem končana. To pa seveda ne pomeni, da ne bodo potrebni nadaljnji koraki za izboljšanje skupne kakovosti in uporabnosti evidenc zemljiške knjige in geodetske uprave. Zemljiška knjiga in geodetska uprava imata z usklajenimi skupnimi naporimi možnost, priložnost in tudi dolžnost, da bosta s svojimi podatki in postopki v prihodnje ena drugi stalni deus ex machina, in to vse dotlej, dokler ne bosta medsebojne skladnosti podatkov v svojih evidencah dvignili na tako kakovostno raven, ki bi jo z dobrim medsebojnim sodelovanjem v skupnem in narodnogospodarskem interesu že zdavnaj morali doseči ter trajno zagotavljati sami sebi, pristojnim službam državne in javne uprave ter vsem ostalim uporabnikom.

*Dr. Joc Triglav, univ. dipl. inž. geod.
Območna geodetska uprava Murska Sobota
Slomškova ulica 19, SI-9000 Murska Sobota
e-naslov: joc.triglav@gov.si*