

# KATASTRSKA MEJA

*Božo Demšar*

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, ZENDMPE (ZEN) (U. l. RS, št. 52/2000 in 87/2002) določa ureditev meje v upravnem postopku izključno »tako, kot geodet pokaže katastrsko mejo«. Konkretno, geodet geodetskega podjetja mora v »mejni obravnavi« v naravi z mejniki označiti **katastrsko mejo**. V »ustni obravnavi« pa se lastniki lahko *sporazumejo o poteku meje tudi drugače, kot je bila označena z mejniki, pri čemer pa meja ne sme odstopati od katastrske meje*. Če se ne »sporazumejo« za katastrsko mejo, je meja sporna in jo morajo urediti v sodnem postopku, sicer geodetska uprava »uveljavi« katastrsko mejo.

Ta povzetek zakona za uvod je potreben zaradi spoznanja o globokoumnosti določil zakona.

Po objavi zakona (s predlogom zakona nisem bil seznanjen), sem v Pravni praksi (PP št. 5 in 8.9/2001) v dveh člankih podal pripombe na zakon. Nisem se strinjal z mnogimi nejasnimi dikcijami določb zakona in predvsem z urejanjem lastniških meja po poteku »katastrske meje«, po zarisu meja v grafičnih, sedaj digitaliziranih grafičnih katastrskih načrtih.

Zakon kaže na pomanjkljivo znanje in še bolj na pomanjkljive izkušnje s področja zemljiškega katastra in področij, povezanih z zemljiškim katastrom. V članku sem napovedal, da bo predvsem neopredeljen in nejasen pojem katastrske meje, ki bi moral biti natančno znan že pred pisanjem zakona in bi ga moral že zakon natančno določiti, omogočal nestrokovne razlage – razumljivo, po vsakokratnih potrebah upravnih organov, večinoma v škodo strank.

Strokovno žalosten poskus opredelitve katastrske meje ter zanesljivosti in natančnosti katastrske meje je bil objavljen v Geodetskem vestniku. Izvedelo se je tudi, da je GU RS, žal že po sprejemu zakona, naročila ekspertizo definicije katastrske meje. Rezultat ekspertize mi ni znan, tudi ne vem, ali je bil objavljen. Prav gotovo pa ni bil uporabljen v pravilniku, ki ga je »minister« izdal s triletno zamudo. Sicer pa dolgo pričakovani pravilnik (U. l. RS, št. 1/2004), ki naj bi po treh letih po uveljavitvi zakona uredil »način ugotavljanja katastrskih mej z upoštevanjem stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«, ne pojasni niti pojma v ZEN-u navedene katastrske meje in navede še nekaj novih nesmislov. Pravilnik je prav tako nedorečen in je najbrž razumljiv le avtorjem, pravzaprav ne pove le tega, da je nujna sprememba zakona. Medtem in še kar naprej geodeti vseh strokovnih usposobljenosti lastnikom zemljišč avtoritativno kažejo katastrske meje.

Dejstvo je, da je zakon postopke zemljiškega katastra birokratiziral, v najširšem pojmu izraza. Tega mnenja je večina izvajalcev, vsaj dva avtorja člankov v Geodetskem vestniku sta imela pogum to tudi zapisati. Za izvedbo povprečne parcelacije, teren in pisarna, je bil v času rokomatike normativ 8 ur, ob drugih opravkih sem moral opraviti najmanj 15 parcelacij mesečno. Ob vsej modernizaciji ni priporočljivo navajati števila sedaj opravljenih parcelacij in števila zaposlenih v upravi, pri tem pa vodstvo GU RS celo trdi, da je cena parcelacije nižja.

Vsa čast kolegici k predlogu »modela organiziranosti geodetske službe«, ki ga je izdelala v specialističnem delu Fakultete za upravo (GV, št. 48/4). Žal zopet dodaja nove zaposlitve, ki jih imenuje revizorje (slovensko: preglednike) upravnega postopka. Osnovna ideja ni nova. Ves čas, od leta 1990 in dokler sem sodeloval pri pripravi »sprememb geodetske zakonodaje«, sem trmasto ponujal za vzor zemljiško knjigo, in sicer, da geodetsko podjetje z elaboratom v upravnem postopku **z zapisnikom** ugotovi oziroma uredi mejo med lastniki zemljišč, Geodetska uprava RS pa (po zgledu zemljiške knjige) ugotovi pravno veljavnost ureditve meje ter s sklepom (ali odločbo) odloči o vpisu v evidenco zemljiškega katastra (taka odločitev je manjkala v prejšnjem ZZKat). Za upravni in strokovni nadzor geodetskih podjetij pa je bil v zakonu predviden geodetski inšpektorat, ki sem ga tudi vztrajno vrival v zakon in bil kasneje celo dogovorjen, da bom tam zaposlen. Ob ugotovitvi nepravilnosti naj bi imel inšpektorat tudi možnost zahtevati obnovo postopka ureditve meje, ki je sedaj nima. Pravzaprav je inšpektorat s sedanjimi pooblastili neučinkovit in nepotreben. Geodetska uprava bi seveda takoj potrebovala manj zaposlenih, vendar jih takrat še ni bilo treba odpuščati. Brez »terencev«, ki so prešli v podjetja, bi imela celotna uprava manj kot 300 zaposlenih (danes blizu 600).

S tem člankom nimam namena biti »konstruktiven«, kot GU RS zavrača morebitne bolj kritične pripombe. Članek tudi ne ocenjuje uspešnosti izvajanja predpisov urejanja meja zemljiških parcel po veljavnem zakonu. To bi v tem času že morala GU RS s kritično distanco izdelati in obvezne spremembe uveljaviti. Nanizal bom le nekaj nesmislov tega zakona, zares ali za hec, kakor za koga. Zapisano pa naj bo v premislek GU RS, kjer so očitno še vedno prepričani, da je vse o. k., in v priporočilo, da bodo vsaj pri pripravi predloga sprememb zakona sodelovali tudi geodetski strokovnjaki s področja zemljiškega katastra. Dobrega zakona ne zmore napisati kdor koli, še najmanj funkcionar.

Noviteta pojasnjevanja katastrske meje je »koridor«. Koridorja zakon sploh ne vsebuje, ga ne omenja in ga seveda tudi ne opredeli. Omenila ga je le obrazložitev zakona za obravnavo na državnem zboru, nejasna obrazložitev zakona pa ni zakon. Kljub temu naj bi bila po nezapisanih pojasnilih RGU katastrska meja koridor.

Spraševal sem izvajalce, kako razumejo zakon in v zakonu večkrat poudarjeno stopnjo zanesljivosti in natančnosti pri določitvi katastrske meje, kako razumejo pravilnik in kako uporabljajo pojasnilo koridorja. Različno, vsak ima svojo razlago. Vsekakor pa je najbolj konfuzna večkratna izjava direktorja, osebno sem jo slišal večkrat, zato jo tudi navajam, češ da je določitev katastrske meje po tem zakonu pravzaprav mejni ugotovitveni postopek.

Po SSKJ je koridor pas ozemlja. Vendar lastniki zahtevajo mejo kot linijo. Vsaj sprejemljivo bi bilo, če bi geodet z opozorilom na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov

lastnikom pokazal koridor, v mejah koridorja pa naj bi se nato lastniki sporazumeli za potek meje. Elaborat pa bi moral za vsak primer posebej vsebovati strokovno določitev koridorja in nato v zapisniku sporazum o ureditvi meje. Vendar je brez definiranja načina določitve stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, ki bi jo pri uporabi grafičnih zemljiškokatastrskih načrtih in tudi sicer morali v elaboratu mejne obravnave za vsak primer posebej ugotoviti, tudi to le zamegljevanje nedorečenosti zakona.

Če preskočim uporabnost katastrskih podatkov in še posebej uporabe podatkov (šivanih) digitalnih grafičnih katastrskih načrtov, je tehnično določitev katastrske meje po zarisu v načrtu v praksi enaka prenosu meje po 33. členu ZZKat in obnovi posestnih mej po pravilniku iz leta 1930. Geodet opravi t. i. predizmero in nato pokaže in označi katastrsko mejo. Le en geodet mi je zaupal, da lastnikom omogoča sporazum v »okviru koridorja« (?), torej možnost, ki jo zakon sicer dovoljuje pri ustni obravnavi.

Zaskrbljivoča je realnost, ki jo ugotavljam, da izvajalci pokažejo katastrsko mejo, kolikor je mogoče »v korist« naročnika, plačnika, kar je pravzaprav razumljivo. Pri uporabi »znano« zanesljivih in natančnih digitaliziranih grafičnih katastrskih načrtov« in ker vedo, da njihovega dela nihče ne nadzoruje, ne tvegajo nič. Še pri tako »slabo« ugotovljeni katastrski meji nisem doživel, da bi moral geodet po določbi 2. odst. 25. člena, z argumentom GU elaborat dopolniti, to je, dopolniti (pravilno: popraviti) potek katastrske meje v naravi.

Do danes tudi še nisem ugotovil, čemu morajo lastniki na mejni obravnavi geodetu pokazati potek meje v naravi. Čemu kazati in opisovati mejo, če »v zemljiški kataster ni mogoče kot dokončne vpisati meje, ki odstopa od katastrske meje«. Znan mi je skrajni primer, ko je geodet katastrsko mejo parcele, ki je bila v naravi od prve katastrske izmere pred dvesto leti tri metre visok in meter širok zid, pokazal dva metra znotraj zidu parcele. Take, večje in manjše, neumnosti se žal kar pogosto dogajajo.

Prav tako še nisem videl zapisnika, ki bi vseboval »natančen opis poteka meje v naravi«, ki jo je pokazal lastnik. Pravzaprav bi bilo za preprečitev pogosto kasnejšega popravljanja poteka meja v skicah in kasnejšega popravljanja zapisnikov in naknadnih podpisov geodetov s koncesijo v zapisniku nujen »natančen opis pokazane katastrske meje« (kot pri sodnih zapisnikih urejenih meja), ki je po ZEN v upravnem postopku ureditve meje edina relevantna meja in takojšnja izročitev kopije zapisnika in skice. Sedanji tiskani zapisniki na več ločenih straneh s podpisi lastnikov le na zadnji strani, katerih kopije lastniki pridobijo le na izrecno zahtevo, žal ne dajejo potrebnega zaupanja.

Nerazumljivo je, kakšen učinek pri ureditvi meje ima »opozorilo« lastnikov na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. Višek »strokovnosti« so v zapisnikih mejnih obravnav (ki sem jih videl) zapisane zanesljivosti in natančnosti katastrskih meja +/- 10 cm ali z natančnostjo in zanesljivostjo, kot jo omogočajo podatki kot tudi zapis na uradnih kopijah digitalnih katastrskih načrtov: *oznaka zemljiškokatastrske točke na dokončni meji z natančnostjo določitve do 12 cm - X*.

Obvezno bi moralo biti le pojasnilo in pravilo, ki ga je določal že stari avstrijski zakon iz leta 1929, prepisan v jugoslovanski zakon in nato leta 1974 prepisan v ZZKat. Citiram določbo 3.

odstavka 52. člena Zakona o katastru zemljišč iz leta 1929: *Obnova posestnih mej na podlagi katastrskega načrta se sme opraviti le z dovoljenjem vseh interesentov.* In v pravilniku iz leta 1930: *Ako so razlike med katastrskim načrtom in dejanskim stanjem glede površine in dimenzij znatne, tedaj katastrska uprava ne sme izvršiti obnove meja, četudi bi stranke pri zaslišanju na to pristale.* Pametno bi bilo, da bi zakonopisci pravočasno vprašali, zakaj je bilo (pri uporabi istih grafičnih zemljiškokatastrskih načrtov) tako zapisano.

Priznam, da tudi ne razumem uganke v 4. odst. 28. člena zakona, ki Geodetski upravi RS dovoljuje, da uredi mejo na podlagi soglasja lastnikov, »vendar ne tako, kot je bila označena z mejniki v mejni obravnavi (v mejni obravnavi je bila označena katastrska meja, B. D.), pri čemer meja (na podlagi soglasja) ne sme odstopati od katastrske meje«. Verjetno je tudi uradniki GU ne razumejo, ker je ne uporabljajo, čeprav je npr. lastnik v ustni obravnavi to možnost celo izrecno predlagal.

Popolnoma nenadzorovano se uporablja (izrablja) določilo o izravnavi meje. ZEN dovoljuje izravnavo meje: *če meja v naravi poteka tako, da je onemogočena oziroma otežena uporaba ali obdelava zemljišča.* Izravnave meja se odkrito uporablja za opravičilo odstopa od katastrske meje na dosedanjo posestno mejo ali dogovorjeno zamenjavo zemljišč brez kakršne koli utemeljitve (v meni znanih primerih), da sicer ne bi bila mogoča ali bi bila otežena uporaba ali obdelava zemljišča (kaj počne inšpektorat?). Če so bile po pravilniku iz leta 1930 za kmetijska zemljišča v 19. in prejšnjem stoletju dovoljene spremembe »krive ali nepravilne meje v ravno črto in neznatni deli medsebojno zamenjajo zaradi poprave meje«, nam sedaj ZEN dovoljuje izravnavo do 500 m<sup>2</sup> razlike v površini. Vsakomur je jasno, kakšne velikosti manipulacij dovoljuje ZEN pri cenah zemljišč v Ljubljani in večjih naseljih ter nesmiselnost ali vsaj nedorečenost tega določila.

Po določilu 26. člena ZEN geodetska uprava, če ne zavrne oziroma ne zavrže zahteve, *povabi lastnike, da se izjavijo o tem, ali se strinjajo s potekom meje, kot je bila označena z mejniki na mejni obravnavi*, in je lastnik *to potrdil s svojim podpisom na zapisniku mejne obravnave.* Lepa priložnost, da si premisli, kar se je vedno dogajalo. Vendar v (1) odst. 27. člen ZEN določa, da geodetska uprava opravi ustno obravnavo, *če se kateri koli lastnik s potekom meje, kot je bila označena v naravi, ne strinja* in v (2) odst. 27. člena, citiram: *Na ustno obravnavo se vabijo lastniki parcel, katerih meje so sporne.* In (3) odst. 27. člena: *Uradna oseba si mora prizadevati, da doseže soglasje med lastniki. Pojasniti jim mora, da se lahko kot dokončna vpiše le meja, ki ne odstopa od katastrske meje.* Torej tiste, ki je bila označena v mejni obravnavi, ali morebiti od katastrskega koridorja, ki ni niti ugotovljen, še manj označen. Razumi, kdor zmore.

Prav je, da omenim še en konkreten primer, ki sem ga sicer pričakoval in napovedal v omenjenih člankih s trditvijo, da je določitev katastrske meje po podatkih zarisa v katastrskem načrtu izvedeniško mnenje in, kot vemo, se izvedeniška mnenja, glede na znanje in izkušnje izvedenca, realno razlikujejo. V tem primeru je bila meja med zemljiškima parcelama leta 1985 urejena in zamejičena na podlagi 33. člena ZZKat, torej na podlagi prenosa posestne meje v naravo tako, kot so označene v zemljiškem katastru, torej po zarisu meje v grafičnem zemljiškokatastrskem načrtu. Zaradi nesoglasij glede obdelave zemljišč in delno uničenih mejnih oznak je bil za isto mejo leta 2002 v mejni obravnavi izdelan elaborat ureditve meje, pokazana je bila katastrska meja, s katero sta se lastnika strinjala. Ker lastnika (in geodetski upravni organ) izvajalca nista

seznanila z že izvršenim prenosom leta 1985 in ker nista pokazala še obstoječih mejnih oznak, potek označene katastrske meje ni bil identičen meji, označeni v »prenosu«. Ker je baje lastnik prepozno, en dan po roku šestih mesecev, vložil zahtevo, »označena katastrska meja« ni bila evidentirana. Ker sosed z označeno mejo, s katero je sicer v mejni obravnavi leta 2002 soglašal, ni več soglašal, je leta 2004 naročil novo ureditev meje pri drugem podjetju. Geodet, ki tudi ni bil seznanjen z že leta 1985 in leta 2002 označenima »katastrskima mejama«, je označil tretjo »katastrsko mejo« v korist zadnjega naročnika in v škodo sosedu. Za »oškodovanega« sosedu je seveda razlika do 1,2 m v dolžini 200 m med katastrskima mejama nesprejemljiva in po njegovem mnenju posledica goljufije. Brez komentarja.

Vrsta je še podobnih nesmislov, med katerimi se lovijo uslužbenci izpostav geodetske uprave, na katere zakon ne da logičnih odgovorov. Ni jih dal niti pravilnik.