

# ZDRUŽEVANJE NEPREMIČNINSKIH EVIDENC

*Božena Lipej*

Slovenija se v zadnjih letih v evropskem nepremičninskem prostoru približuje državam, ki pospešeno urejajo ter povezujejo nepremičninske evidence in urejajo državno ter občinsko lastnino. Vlada Republike Slovenije podpira prizadevanja za izboljšanje zadovoljevanja potreb uporabnikov, poenostavitev in pocenitev postopkov ter zmanjšanje zaostankov.

Vse evropske države gradijo ali že imajo vzpostavljene in delujoče sisteme za upravljanje z nepremičninami, katerih jedro predstavljata evidenci katastra in zemljiške knjige. Osnovne nepremičninske evidence imajo v različnih državah različno vlogo. So garancija za varstvo lastništva in zaščite pravic na nepremičninah, podlaga za vrednotenje in obdavčitev nepremičnin, za varno kreditiranje, omogočajo dostopnost do stanovanjskega fonda prek hipotekarnega bančništva, podpirajo prostorsko in urbanistično planiranje, gospodarjenje z nepremičninami in s prostorom, upravljanje z zemljišči in ukrepe kmetijske politike, razvoj nacionalne prostorske podatkovne infrastrukture, upravljanje z okoljem ter izkazujejo statistične podatke.

Vse osnovne nepremičninske evidence (zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiška knjiga) so informatizirane in se vodijo in vzdržujejo v digitalni obliki. Povezave med evidencami so trenutno razvite na stopnji medsebojnega vpogleda v podatke. Podatki nepremičninskih evidenc so dostopni prek svetovnega spleta ob upoštevanju varstva osebnih podatkov. Pri vodenju teh evidenc na Geodetski upravi Republike Slovenije se uporabljajo upravni postopki, pri vodenju zemljiške knjige na sodiščih pa sodni postopki. V zemljiški knjigi, zemljiškem katastru in katastru stavb se nekateri podatki podvajajo. Postopek evidentiranja sprememb v nepremičninskih evidencah se odvija ločeno v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije in na zemljiških knjigah. Prav zaradi vsebinske povezanosti in medsebojne odvisnosti podatkov je smiselna in racionalna združitev vseh treh osnovnih nepremičninskih evidenc.

Vlada Republike Slovenije je z ukrepi na področju javne uprave, ki urejajo področje racionalizacije poslovanja, zastavila prenovu in reforme tudi na nepremičninskem področju. V vladnem programu ukrepov za odpravo administrativnih ovir je bila predvidena združitev vodenja zemljiške knjige, zemljiškega katastra in katastra stavb v novi ustanovi. Ta naj bi bila ustanovljena v začetku leta 2008, v polni izvedbi pa naj bi začela poslovati v začetku leta 2010. V vladni obravnavi je bil konec meseca februarja in v začetku meseca marca 2007 v obravnavi predlog zakona o agenciji za nepremičninske evidence. Glede na velik odpor sodne veje oblasti in stališč Vrhovnega sodišča Republike Slovenije z zahtevo po zadržanju vodenja zemljiškooknjižnih zadev v sodni pristojnosti, je vlada na marčevski seji spremenila svoje odločitve in se odločila le za informacijsko združevanje

nepremičninskih evidenc. Tako je bilo nadaljnje sprejemanje predloga zakona o agenciji za nepremičninske evidence ustavljeno in odloženo za nedoločen čas.

Osrednji cilj predloga zakona je bila organizacijska združitev vodenja nepremičninskih evidenc. Zagotavljala naj bi se večja učinkovitost vodenja evidenc, izboljšana medsebojna usklajenost podatkov, bolj kakovosten in lažji dostop do evidentiranih podatkov, pospešitev postopkov vpisa sprememb v evidence, uvajanje elektronskih načinov vlaganja vlog in razvijanje novih storitev posredovanja podatkov o nepremičninah. Predlagane rešitve bi uvedle na področju vpisovanja in dostopa do evidentiranih podatkov o nepremičninah načelo dostopnosti na enem mestu. Predlog zakona je določal ustanovitev javne agencije Republike Slovenije za nepremičninske evidence, ki naj bi bila pooblaščenca in odgovorna za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje vseh temeljnih nepremičninskih evidenc, hkrati pa bi opravljala tudi preostale naloge, ki jih izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije. Agencija naj bi bila samostojna, strokovna in regulatorna pravna oseba javnega prava. Agencija naj bi poleg pristojnosti geodetske uprave prevzela tudi pristojnosti zemljiškooknjižnih sodišč v obsegu, ko gre v zemljiškooknjižnih postopkih za odločanje zemljiškooknjižnih referentov. Agencija naj bi prevzela tudi regulatorni funkciji od ministrstva za okolje in prostor in ministrstva za pravosodje za sprejem in oblikovanje podzakonskih predpisov, ki urejajo način vodenja nepremičninskih evidenc, prenos podatkov med evidencami in uvajanje elektronskih načinov vlaganja predlogov za vpis v evidence. Prenos evidentiranja nepremičnin iz pristojnosti sodišč ne bi bila novost. Svet ministrov Sveta Evrope je 16. septembra 1986 sprejel priporočilo Sveta Evrope R 86, ki priporoča, da se administrativne funkcije, kot so zemljiškooknjižne, ne izvajajo na sodiščih, saj ovirajo učinkovito delovanje sodišč, ki imajo osnovno nalogo vodenja sodnega sistema.

Predlagani zakon o agenciji za nepremičninske evidence bi v sistem evidentiranja nepremičnin uvedel načelo enotne stvarne in krajevne pristojnosti, kar bi doprineslo k uveljavitvi načela »vse na enem mestu«. V predlaganem sistemu bi lahko predlagatelji vlagali vloge za vpis ali spremembo podatkov pri kateri koli izpostavi agencije na območju Republike Slovenije. Ker bi bili sistemi informacijsko podprti, bi se lahko tehnični vpis sprememb v nepremičninske evidence izvedel na kateri koli izpostavi agencije v Sloveniji, s čimer bi se razbremenila okolja, ki so najbolj obremenjena, in bi se s tem posledično zmanjševali zaostanki ter čakalne dobe za vpis. Pri odločanju o vpisih v nepremičninske evidence se postopek odločanja ne bi spremenil. Večja stopnja povezave ali združitve evidenc tudi ne bi vplivala na zmanjšanje pravne varnosti lastništva nepremičnin. Predlagana agencija za nepremičninske evidence bi bila neodvisna, nevtralna in samostojna agencija, ki bi podpirala bolj učinkovit nepremičninski razvoj, ki se bi dolgoročno lahko nadaljeval na vsebinskem in postopkovnem področju.

Do sprememb na področjih vodenja katastrov in zemljiških knjig, kjer je izražen interes in so zato dani pogoji, prihaja tudi v ostalih evropskih državah. Na institucionalnem področju gredo aktivnosti pretežno v smeri razvoja sistemov z eno nosilno nepremičninsko institucijo, ki tudi sama v celoti pokriva stroške svojega poslovanja. Ilustrativno nekaj primerov. Na Norveškem je norveška geodetska uprava od leta 2004 odgovorna tudi za zemljiško knjigo. Do leta 2007 bo izveden postopen prenos zemljiških knjig iz 87 sodišč v enoten zemljiškooknjižni oddelek na norveški geodetski upravi. Na Švedskem potekajo reforme od leta 2001, ko so najprej zmanjšali

število sodišč, od leta 2005 pa poteka priključevanje zemljiških knjig (teh je 7) k švedski geodetski upravi, kar naj bi se zaključilo do konca leta 2007. Drugačen primer je Romunija, kjer so po nekaj reformah v več kot 10-letnem obdobju v letu 2004 ustanovili novo, skupno agencijo za katastre in zemljiško knjigo, ki že danes pokriva stroške svojega poslovanja in ni odvisna od državnega proračuna. Tako se tudi te države priključujejo evropskim enoinstitucionalnim nepremičninskim ureditvam, ki že sedaj, v nekoliko različnih oblikah, delujejo v Belgiji, na Cipru, v Češki Republiki, Franciji, Grčiji, na Madžarskem, Irskem, v Italiji, Litvi, na Nizozemskem, v Veliki Britaniji in na Slovaškem.

Predlagano organizacijsko združevanje je bila velika priložnost za nosilce vodenja nepremičninskih evidenc za bolj učinkovit razvoj na nepremičninskem področju, podprto na Ministrstvu za javno upravo, okolje in prostor ter pravosodje, na večini ministrstev in vladnih služb ter pri predsedniku vlade. Argumenti za zaščito pravne varnosti lastnine v sodni veji oblasti in politične odločitve so bili močnejši. Vlada, glede na marčevski sklep, podpira informacijsko združevanje, ki ga bo treba konkretnije dogovoriti. Delno bo treba popraviti obstoječo zakonodajo, zagotoviti finančna sredstva, opredeliti akcijske načrte in doseči operativno ter odprto sodelovanje vseh nosilcev vodenja evidenc. Razvoj se nadaljuje in novi strokovni izzivi se znova začenjajo oblikovati.

## Literatura:

*Predlog zakona o agenciji za nepremičninske evidence – predlog za obravnavo na Vladi Republike Slovenije, Ministrstvo za javno upravo, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za pravosodje, 6. marec 2007*

*B. Lipej, Združitev zemljiške knjige in katastra ne bo zmanjšala pravne varnosti, Delo, Priloga FT (Gospodarsko-finančni tednik), 8. januar 2007*

<http://www.eurogeographics.org/>

**dr. Božena Lipej, univ. dipl. inž. geod.**

Geodetska uprava Republike Slovenije, Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: bozena.lipej@gov.si