

# A SI TI TUD IZ(B)RISAL SVOJO HIŠO?! HAVE YOU (WITH)DRAWN YOUR HOUSE, TOO?!

*Joc Triglav*

## 1 UVOD

V četrti lanski številki Geodetskega vestnika sem napisal prispevek *Geopodatki: javni vpogledi v višji prestavi* (glej [http://www.geodetski-vestnik.com/60/4/gv60-4\\_triglav2.pdf](http://www.geodetski-vestnik.com/60/4/gv60-4_triglav2.pdf)), v katerem sem z vzorcem ideje nakazal potencial javnega vpogleda v geolocirane napake in neskladja v podatkih o nepremičninah, še posebej tistih, ki zahtevajo ukrepanje lastnikov nepremičnin. Opisan je bil tudi predlog, kako bi javni vpogled obogatili z geolociranim prikazom statusov lastništva nepremičnin, ki bi vsakomur jasno in pregledno izkazal informacijo o stanju urejenosti lastniških podatkov za posamezno nepremičnino brez razkrivanja podatkov o samih lastnikih nepremičnin. Na koncu prispevka pa lahko najdemo še kratek opis povečane ponudbe kosti za glodanje, ki bo lastnikom nepremičnin pomagala, da počistijo podatke o svojih nepremičninah pred lastnim pragom s čim manj priložnostnega pljuvanja po geodetih.

Temo pogrevam zato, ker se je na letošnjem Geodetskem dnevu na Brdu pri Kranju skupaj »zložilo« nekaj ravno pravih drobcov spodbud in informacij v smeri gornjih idej. Zjutraj nam je avstrijska kolegica Gerda Schennach, predstavnica mednarodne zveze geodetov FIG, predavala o kakovosti, transparentnosti, odgovornosti, sodelovalnosti na področju nepremičninskih evidenc in sistemov, konkretnije o *Katastru 4.0 za ljudi od ljudi*. Hrvaški kolega Miodrag Roić je predstavil rezultate sistematične vzpostavitve katastra nepremičnin na Hrvaškem z izvedbo projektov katastrske izmere. Ena od njegovih ugotovitev je bila, da rezultati žal kažejo na dolge postopke tovrstne vzpostavitve katastra nepremičnin. Avstrijski geodet Dominik Mesner je v okviru svoje zelo dinamične predstavitve avstrijskih izkušenj v katastru z vidika pooblaščenega geodeta poudaril pomen strokovnosti in odgovornosti geodetov za kakovostno geodetsko delo in spoštovanje načel zakonitosti.

Kolegica Ema Pogorelčnik iz glavnega urada GURS je v okviru predstavitve informacijske prenove nepremičninskih evidenc med številnimi novostmi in posodobitvami omenila tudi vzpostavitev spletnega opozorilnega sistema za stavbe, ki bo vseboval možnost vizualno nazornih grafičnih opozoril in ukrepanj v primeru nepopolnih in napačnih podatkov. Marjan Čeh z oddelka za geodezijo FGG je predstavil načela in postopke za izboljšavo položajne kakovosti podatkov zemljiškega katastra.

Jurij Mlinar z MOP je v svoji predstavitvi Prostorskega informacijskega sistema in predvidene nove zakonodaje med drugim opozoril na pomanjkanje verodostojnih podatkov kot eno od večjih pomanjkljivosti obstoječega sistema in predstavil cilje ministrstva za vzpostavitev manjkajočih zbirk prostorskih podatkov. Sandi Berk nas je po več kot desetletnem razvoju, dopolnitvah in verifikaciji kompleksnega vsedržavnega modela trikotniške odsekoma zvezne afine transformacije postavil na dovolj trdna tla za izvedbo transformacije podatkov zemljiškega katastra iz sistema D48/GK v D96/TM. Nina Bogataj z vrhovnega sodišča RS nam je predstavila informacijski sistem elektronske zemljiške knjige e-ZK in njegovo funkcionalnost v povezavi s katastrom, na koncu pa pojasnila, da ne moremo pričakovati, da bodo lastnikom brez vpisanega rojstnega datuma v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti pripisovali EMŠO, temveč bodo te postopke izvajali le na podlagi zahtev upravičenih strank.

V zadnjem delu predstavitev nam je Nikolaj Šarlah z MOP z zanimivim opisom georadarske metode »odprli oči« tudi za evidentiranje podzemne gospodarske infrastrukture. Jernej Tekavec z oddelka za geodezijo FGK nam je predstavil izzive na področju razvoja večnamenskega 3D-katastra nepremičnin v Sloveniji in sodobne trende na področju sistemov zemljiškega upravljanja. Oskar Sterle z oddelka za geodezijo FGK je opisal razvoj državnega omrežja SIGNAL in aktivnosti za sistematično ugotavljanje kakovosti realizacije koordinatnega sistema D96/TM, da bi ta lahko izpolnjevala pogoje za ustrezno georeferenciranje v državnem koordinatnem sistemu. Janez Urh z GURS je na primeru projekta nove izmere naselja Modrič v k.o. Kot ponazoril kakovostne rezultate izboljšanja katastra na območjih z velikimi odstopanji katastrskih podatkov od dejanskega stanja v naravi. Andrej Mesner iz podjetja Igea nam je s predstavitvijo pomembnih primerjalnih kazalnikov nastavil ogledalo modernizacije sistemov zemljiške administracije v regiji, s poudarkom na štirih državah naše nekdanje skupne države: Hrvaški, Makedoniji, Srbiji in Sloveniji. Geodetski dan smo strokovno »zaokrožili« z okroglo mizo na temo vizije geodetske stroke, na kateri so pod vodstvom moderatorja Marjana Čeha direktorji geodetskih uprav – Anton Kupic (Slovenija), Slavce Trpeski (Makedonija) in Borko Drašković (Srbija) – ter Blaž Mozetič (ZGS) in Bojan Stopar (FGK) predstavili svoje poglede na razvoj geodetske službe v prihodnosti.

## 2 AKCIJA »TRIGLAV«

Za prijetno presenečenje in popestritev so sredi dneva poskrbeli organizatorji s predstavitvijo medijsko uspešne akcije slovenske geodetske službe v sodelovanju z agencijo za komunikacijski menedžment Taktik. Zasnovali so komunikacijsko akcijo »Triglav«, s katero so množično pritegnili slovenske medije s hit novico o na novo izmerjeni višini našega nacionalnega simbola. Triglav ne meri več 2864 metrov, ampak »kar« 34 centimetrov manj. Zaokroženo na cel meter je to še vedno 2864 metrov, ampak ob novici so šli »na limanice« prav vsi slovenski mediji, brnelo od komentarjev pa je tudi po družbenih omrežjih. Hkrati z udarno naslovno novico so mediji javnosti zelo odmevno predstavili rezultate strokovno zahtevnega triletnega projekta Geodetske uprave RS z naslovom *Posodobitev prostorske podatkovne infrastrukture za zmanjšanje tveganj in posledic poplav*. Za domiselno akcijo so sodelujoči na 26. slovenskem oglaševalskem festivalu (kr. SOF) dobili veliko nagrado. Ideja, vredna posnemanja!



Slika 1: Dobitniki velike nagrade na 16. SOF za akcijo »Triglav« (z leve proti desni): Jurij Režek, Sanja Grobovšek, Matjaž Klipšteter in Matjaž Grilc.

### 3 »A SI TI TUD´ NOT PADU?«

Med zgoraj navedenimi predstavitvami mi je občasno zacingljal zvonček z mislijo na pesem »Jes sm si pa nekaj zmislu«, ki nam jo je zvečer prvega dne na slavnostni akademiji med številnimi skladbami zaigral Big band Orkestra Slovenske vojske. Akcije »Triglav« sicer ni mogoče ponoviti, je pa mogoče s kakšno variacijo uporabiti njen recept za kakšno drugo akcijo. Tako bi si na primer glede na težave, ki jih imamo v geodetskih evidencah z evidentiranjem stavb, lahko izmislili ali bi si celo morali izmisliti kakšno odmevno akcijo, s katero bi ciljno pritegnili lastnike hiš, da poskrbijo za evidentiranje svojih stavb v geodetskih evidencah.

Gotovo se spomnite priljubljenega slovenskega filma *Ne joči*, Peter režiserja Franceta Štiglica iz leta 1964. Film je torej star že več kot pol stoletja, iz njega pa se vsi spomnimo Petrovega vprašanja »A si ti tud´ not padu?«. Fraza je v desetletjih že ponarodela, saj tako lepo ponazarja marsikatero življenjsko situacijo, ko včasih »pademo« v takšno ali drugačno luknjo, iz katere moramo potem fizično ali duševno zlesti ven.

Ni dvoma, da smo Slovenci silno občutljivi na svojo lastnino, še posebej na svojo hišo, kdor jo ima. Hkrati pa že desetletja v nekakšni luknji negujemo prevladujoče prepričanje (razen nas geodetov, seveda), da bo za evidentiranje naše hiše v geodetske evidence »poskrbela država«, da je to zagotovo dolžna in da to ni tako rekoč že »od nekdanj« dolžnost in zakonska obveznost lastnikov. Ali ni že skrajni čas, da to prevladujoče prepričanje med ljudmi izbezamo iz luknje na plano?!



Slika 2: Prizor iz filma *Ne joči, Peter*, ko Peter začudeno vpraša: »A si ti tud' not padu?«

#### 4 ZAKONODAJA 20. STOLETJA NA POMOČ

Da se bomo geodeti lažje spomnili zakonskih podlag o obveznostih lastnikov, na kratko kronološko nazaj, preletimo dobesedno citirane primere določb geodetske zakonodaje 20. stoletja.

##### **Leto 1974**

##### **ZAKON O ZEMLJIŠKEM KATASTRU (ZZKat)**

(Uradni list SRS, št. 16-141/74, SRS 42-1868/86 (spremembe))

##### *25. člen*

*Lastniki oziroma uporabniki so dolžni prijaviti pristojnemu občinskemu geodetskemu organu vsako spremembo v vrsti rabe zemljišča in spremembo, ki vpliva na katastrski razred, in sicer v 30 dneh od nastale spremembe.*

##### **Leto 1965**

##### **TEMELJNI ZAKON O IZMERITVI ZEMLJIŠČ IN ZEMLJIŠKEM KATASTRU**

(Uradni list SFRJ, št. 15-297/55 z dne 3. aprila 1965.)

##### *12. člen*

*Uporabniki, lastniki in uživalci zemljišč morajo prigrasiti občinskemu upravnemu organu, ki je pristojen za geodetske zadeve, vsako spremembo v posestnem stanju in kulturi, kot tudi spremembe, ki vplivajo na določitev razreda, in sicer v 30 dneh od nastale spremembe.*

##### **Leto 1928**

##### **ZAKON O KATASTRU ZEMLJIŠTA**

(»Službene novine« od 19. decembra 1928 br. 14-VIII od 18/1. 1929)

#### Član 41.

*Održavanje katastra obuhvata primanje prijave, njihovo proveravanje i provođenje promena u katastrskom operatu.*

*Promene mogu nastati:*

- 1) u granicama jedne katastarske (porazne) opštine;*
- 2) u ličnosti posednika;*
- 3) u površini parcela;*
- 4) u kulturi zemljišta;*
- 5) u katastrskom čistom prihodu s obzirom na to da li zemljište postane ili prestane biti podložno porezu, bilo stalno ili privremeno, po čl. 10. i po tač. 6. čl. 11. Zakona o neposrednim porezima;*
- 6) zatim promene, koje nastaju privremenim oslobođenjem od poreza na zemljište pod tač. 1. do 5. čl. 11. Zakona o neposrednim porezima;*
- 7) olakšanjem poreza na zemljišta, koja su naročitim troškom i radom u plodnosti poboljšana, po čl. 13. i 17. Zakona o neposrednim porezima; dalje*
- 8) otpisom poreza na zemljište usled raznih elementarnih šteta po čl. 11. tač. 6. Zakona o neposrednim porezima;*
- 9) usled ispravaka raznih prijavljenih ili opaženih grešaka u katastarskim operatima bilo koje vrste.*

#### Član 42.

*Svaki je posednik dužan, da svaku ličnu i stvarnu promenu na svom imanju prijavi usmeno ili pismeno kod katastarske vlasti i to: - promene pod tač. 2. do 5 čl. 41. ovog zakona u roku od 60 dana nakon toga što nastanu:*

- promene pod tač. 1. i 9. čl. 41. ma kada;*
- promene pod tač. 6. i 7. čl. 41. do kraja one godine, u kojoj su nastali uslovi tih promena;*
- promene pod tač. 8. čl. 41. u roku od 8 dana računajući od dana elementarne štete.*

*Za prijavljivanje šteta po članu 12. Zakona o neposrednim porezima važe odredbe Uredbe o otpisu poreza u slučaju elementarnih šteta donete na osnovu pomenutog člana zakona o neposrednim porezima od 8. februara 1928. godine.*

### **Leto 1930**

#### **PRAVILNIK ZA VZDRŽEVANJE KATASTRA V OBČINAH, V KATERIH JE IZDELAN KATASTER NA PODLAGI PREMIERA**

*(Na podlagi odredb čl. 1 in 2 in pooblastila iz čl. 70 zakona o zemljiškem katastru z dne 19. decembra 1928, razglašenega v »Službenih Novinah - štev. 14—VIII. z dne 18. januarja 1929. Razglašen v »Službenih Novinah kraljevine Jugoslavije z dne 17. septembra 1930, št. 2,12—LXXV, brez obrazcev, ki jih pravilnik navaja. Popravki, razglašeni v »Službenih Novinah« kraljevine Jugoslavije z dne 1. oktobra 1930, št. 224—*

LXXVIII, so upoštevani.)

## VII. DEL, 2. RAZDELEK

### IV. NAZVANILA SPREMEMB NA ZEMLJIŠČU.

#### 1. Dolžnost naznanila.

#### Člen 23.

*Dolžnost naznanila sprememb na zemljišču po posestnikih v teku 60 dni — je splošna in obvezna. (Glej čl. 9 zakona o neposrednih davkih, čl. 42 zakona o zemljiškem katastru in čl. 8 tega pravilnika.)*

*Prav tako so tudi vse oblasti in ustanove dolžne v roku 30 dni prijaviti katastrskim oblastim vse nastale spremembe, za katere so v svojem delokrogu na kakršenkoli način uradno zaznale. (V prvi vrsti se tiče to vseh sodnih oblasti, čl. 43 zakona o zemljiškem katastru.)*

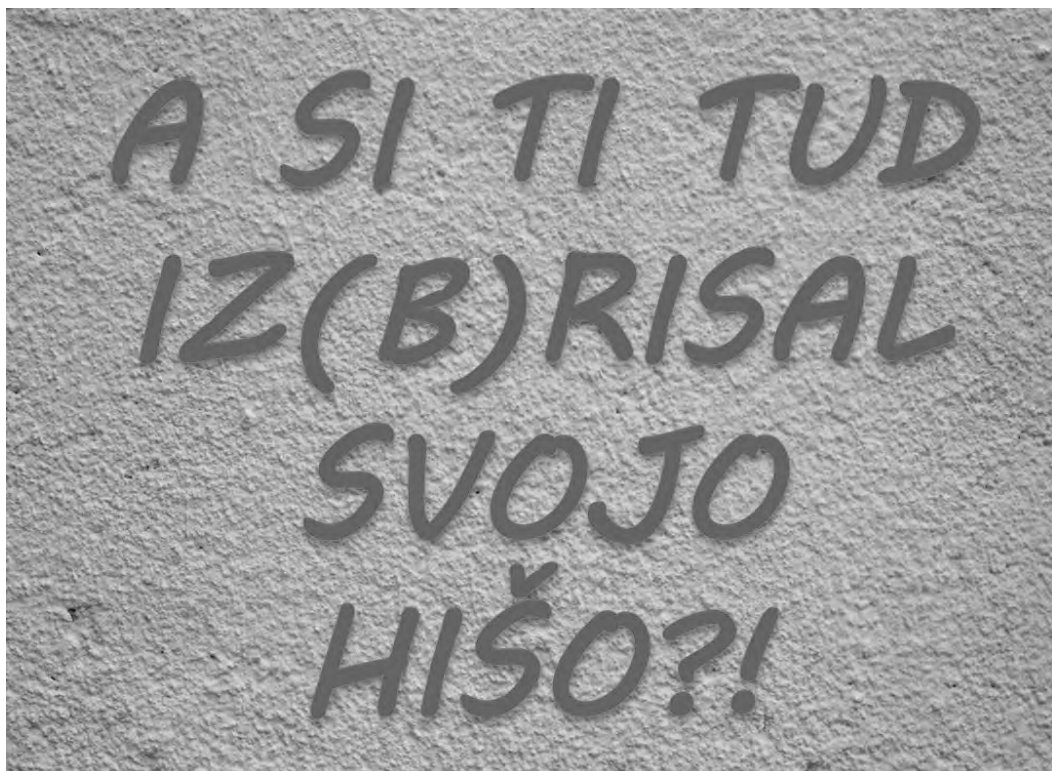
Določila vsakokratne veljavne zakonodaje za približno zadnjih sto let lahko priročno uporabimo v primerih, ko lastniki »ne razumejo« svojih dolžnosti in obveznosti glede evidentiranja svojih stavb v zemljiškem katastru.

## 5 A SITI TUD IZ(B)RISAL SVOJO HIŠO?!

To bi bil lahko slogan, ki bi ga ciljno posredovali v javnost, na primer ob uvodoma omenjeni vzpostavitvi spletnega opozorilnega sistema za stavbe, ki ga načrtuje GURS. Ob tako intrigantnem vprašanju bi zelo verjetno zastrigel z ušesi vsak državljan Slovenije, ki je lastnik hiše. In takih je veliko! Zelo veliko! Hitro bi začeli brskati po spletnem portalu GURS za podatki o svoji hiši, da bi videli, za kaj gre. Vsakdo bi hotel ugotoviti, kaj je zdaj to z njegovo hišo. Zakaj naj bi jo izrisal ali pa jo celo izbrisal? In zakaj se kdo sploh ukvarja z »mojo hišo« in kaj je narobe z njo? Ko bi lastnik na portalu našel svojo parcelo, pa bi ga na njej čakale zbirne opisne in vizualno podprte informacije o njegovi hiši, vključno z vsemi morebitnimi pomanjkljivostmi evidentiranja pri posameznih stavbah in napotki, kaj konkretno mora lastnik storiti za njihovo odpravo.

Strokovnjaki(nje) agencij za komunikacijski menedžment se gotovo lahko domislijo še bistveno učinkovitejših prijemov in boljših ciljnih sloganov za posredovanje temeljnega sporočila, ki se glasi: »Lastnik, poskrbi za geodetsko evidentiranje svoje hiše!«

Pa bodo slovenski mediji geodetom šli še enkrat na limanice? Ah, seveda bodo šli. Komaj čakajo na kaj takega. Slovenec, ki svoje hiše nima, vse življenje sanja o njej. Slovenec, ki svojo hišo ima, pa je nanjo praviloma življenjsko in čustveno silno navezan. Novica v zvezi z »mojo hišo« torej zanima vsakogar in se medijsko dobro prodaja. Saj se spomnimo, kako je potekal popis nepremičnin leta 2007? In kako je nekaj let kasneje potekalo obveščanje o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, ki smo ga komaj preživeli? Slovencem smo le pomahali z listom podatkov o njihovih hišah in že smo bili mesece dolgo glavna dnevna novica, bolje rečeno, tarča dnevnega obleganja lastnikov in medijev.



Slika 3: Ob vprašanjih v zvezi s »svojo hišo« Slovenci zastrizemo z ušesi ...

Akcija »Triglav« je pokazala, da dobra ideja lahko »dela čuda«. Njen uspeh bo težko doseči, vredno pa je posnemati uporabljeni pristop! Tudi tako bomo s pomočjo lastnikov lažje uresničili cilje in naloge iz uvoda tega prispevka, ki so bili predstavljeni na letošnjem Geodetskem dnevu, in v sodelovanju z lastniki stopili na pot proti »Katastru 4.0 od ljudi za ljudi« (cit. Gerda Schennach, FIG, predavanje Kataster 4.0, 45. Geodetski dan, Brdo pri Kranju, 24. 5. 2017).



*Dr. Joc Triglav, univ. dipl. inž. geod.*  
 Območna geodetska uprava Murska Sobota  
 Lendavska ulica 18, SI-9000 Murska Sobota  
 e-pošta: [joc.triglav@gov.si](mailto:joc.triglav@gov.si)