

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

ODDELEK ZA
GEODEZIJO



*VISOKOŠOLSKI
STROKOVNI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA*

Kandidat:

MATEJ KALIŠNIK

**ANALIZA POSTOPKA KOMASACIJ KMETIJSKIH
ZEMLJIŠČ NA NORVEŠKEM**

Diplomska naloga št.: **361/PI**

**ANALYSIS OF LAND CONSOLIDATION PROCEDURE IN
NORWAY**

Graduation thesis No.: **361/PI**

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentorica:

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 2012

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani Matej Kališnik izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: »Analiza postopka komasacij kmetijskih zemljišč na Norveškem«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 12.1.2012

Matej Kališnik

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 349.442(481)(043.2)
Avtor: Matej Kališnik
Mentor: viš. pred. dr. Miran Ferlan
Somentor: doc. dr. Anka Lisec
Naslov: Analiza postopka komasacij kmetijskih zemljišč na Norveškem
Obseg in oprema: 47 str., 11 pregl., 14 sl.
Ključne besede: komasacija, komasacijski postopek, Norveška, kmetijska zemljišča, lastniki zemljišč

Izvleček

V diplomski nalogi je obravnavan postopek komasacij kmetijskih zemljišč na Norveškem. Uvodnemu delu sledi kratek opis Norveške in razlaga pojma komasacija. Opisana je zakonska osnova in institucionalni pristop komasacije. V nadaljevanju je podrobneje predstavljen postopek upravljanja zemljišč na Norveškem, vključno z opisom zemljiške administracije - norveškega katastra in zemljiške knjige, poudarek pa je na opisu postopka komasacij zemljišč. V sklepnem delu so prikazane statistike komasacijskih primerov na Norveškem in predstavitev konkretnega primera komasacije.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 349.442(481)(043.2)
Author: Matej Kališnik
Supervisor: viš. pred. dr. Miran Ferlan
Co supervisor: doc. dr. Anka Lisec
Title: Analysis of land consolidation procedure in Norway
Notes: 47 p., 11 tab., 14 fig.
Key words: land consolidation, land consolidation procedure, Norway, agricultural land, land owners

Abstract

The following thesis focuses on the procedure of land consolidation in Norway. The introduction is followed by a short description of Norway and the explanation of land consolidation itself. It describes the legal basis and institutional approach to land consolidation. The following part of the thesis focuses in greater detail on the process of land administration in Norway, with emphasis on describing the Norwegian cadastre and land registry. In the conclusion, the statistics of land consolidation cases and an example of such a case are shown.

ZAHVALA

Za strokovno pomoč in vse nasvete pri nastajanju diplomske naloge se zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu in somentorici doc. dr. Anki Lisec.

Iskrena hvala tudi moji družini, še posebej očetu in puncu Živi, za podporo, spodbudo in potrpežljivost v času študija.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NORVEŠKA IN NORVEŠKO KMETIJSTVO	3
2.1 OSNOVNI PODATKI O NORVEŠKI	3
2.2 NORVEŠKO KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO	5
2.2.1 Današnja vloga kmetijstva v razvitih državah: večnamenskost.....	5
2.2.2 Norveško kmetijstvo.....	6
2.2.3 Norveško gozdarstvo	8
2.2.4 Politika Norveškega kmetijstva	8
3 KOMASACIJA- INSTITUCIONALNI PRISTOP	10
3.1 INSTITUCIJE.....	10
3.2 LASTNINA IN LASTNINSKA PRAVICA	11
3.3 KONCEPT LASTNINSKEGA STANJA	12
3.4 EKONOMSKA NARAVA IN MENJAVA LASTNINSKE PRAVICE.....	12
3.5 TRANSAKCIJSKI STROŠKI	13
3.6 ZEMLJIŠKI TRG, KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	14
3.7 KOMASACIJE V INSTITUCIONALNI TEORIJ	15
4 UPRAVLJANJE ZEMLJIŠČA NA NORVEŠKEM, KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA	17
4.1 UVOD.....	17
4.1.1 Izvor in razvoj sistemov za evidentiranje zemljišč na Norveškem.....	17
4.1.2 Naloga katastrov in zakonskih registrov danes	17
4.1.3 Norveška geodetska uprava	18
4.2 NORVEŠKI KATASTER: MATRIKKELEN.....	19
4.2.1 Tipi katastrov	19
4.2.2 Informacije v katastrskem sistemu	19
4.2.2.1 Identifikacija posestnih enot.....	21
4.2.2.2 Opisni podatki	23
4.2.2.3 Prostorski podatki.....	24
4.3 NORVEŠKA ZEMLJIŠKA KNJIGA: GRUNNBOKEN.....	24
4.3.1 Podatki v zemljiški knjigi	25
4.3.2 Administracija, postopek in stroški	25
4.4 PODATKOVNI BAZI KATASTRA IN ZEMLJIŠKE KNJIGE	26
4.4.1 Povezava med katastrom in zemljiško knjigo	26
5 KOMASACIJE NA NORVEŠKEM	28
5.1 KOMASACIJA- ZAKONSKI OKVIR NA NORVEŠKEM	28
5.2 POSTOPEK KOMASACIJE NA NORVEŠKEM.....	30
5.2.1 Začetek komasacijskega primera: prijava.....	30
5.2.2 Razjasnitev zemljiških vprašanj (meje in pravice)	31
5.2.3 Preureditev nepremičnin, parcel in pravic	31
5.2.4 Reševanje sporov v komasaciji: mediacija	32
5.2.5 Pritožbeni sistem.....	33

5.3 DRUGI VIDIKI KOMASACIJSKEGA POSTOPKA NA NORVEŠKEM	33
5.3.1 Prostovoljna ali prisilna komasacija.....	33
5.3.2 Trajanje komasacijskega postopka.....	33
5.3.3 Stroški in financiranje komasacijskih postopkov	34
6 PREGLED IZVAJANJA KOMASACIJ NA NORVEŠKEM.....	35
6.1 STATISTIČNI PREGLED	35
6.1.1 Obdobje od 1946 – 1982	35
6.1.2 Obdobje od 1982-2003.....	37
6.1.3 Obdobje od leta 1997-2006	38
6.2 PRIMER KOMASACIJE NA NORVEŠKEM.....	42
6.2.1 Osnovne informacije o primeru.....	43
6.2.2 Vsebina in razvoj primera	44
7 ZAKLJUČEK.....	47
VIRI.....	48

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Osnovni podatki o Norveški (povzeto po Suárez Fernández, 2008)	3
Preglednica 2: Raba zemljišč na Norveškem, izraženo v % glede na celotno površino Norveške (povzeto po Suárez Fernández, 2008)	4
Preglednica 3: Porazdelitev norveškega BDP-ja po gospodarskih sektorjih (povzeto po Suárez Fernández, 2008).	6
Preglednica 4: Velikosti njiv na prebivalca v različnih državah (FAO 2004, cit. po Suárez Fernández, 2008; Liseč in sod. 2011)	6
Preglednica 5: Obseg proizvodnje, delež nacionalne porabe in celotnih kmetijskih prihodkov za različne izdelke v % (povzeto po Suárez Fernández, 2008).	7
Preglednica 6: Gozdna površina v km ² (povzeto po Suárez Fernández, 2008)	8
Preglednica 7: Zemljiške obravnave na Norveškem (povzeto po Suárez Fernández, 2008)	18
Preglednica 8: Podatki katastrske podatkovne baze (povzeto po Suárez Fernández, 2008)	20
Preglednica 9: Številke o registriranih podatkih v katastrski podatkovni bazi (Onsrud 2005, 2006, cit. po Suárez Fernández, 2008)	21
Preglednica 10: Identifikacijske številke posestne enote (Onsrud 2003, cit. po Suárez Fernández, 2008)	21
Preglednica 11: Definicija fizične, zakonite in gospodarske posestne enote na Norveškem (Onsrud, 2003, cit. po Suárez Fernández, 2008)	22

KAZALO SLIK

Slika 1: Norveška in skandinavski polotok (TravelOver, 2011).....	3
Slika 2: Norveška okrožja (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	5
Slika 3: Uvedba postopkov pri komasacijskih sodiščih od leta 1946 do 1982, razvrščene glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	35
Slika 4: Zaključeni postopki pri komasacijskih sodiščih od leta 1946 do 1982, razvrščene glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	36
Slika 5: Prikaz dveh vrst novih primerov postopkov pri komasacijskih sodiščih v letih 1982, 1990, 1998 in 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	37
Slika 6: Novi in končani prostopki pri komasacijskih sodiščih med leti 1982 do 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	38
Slika 7: Uvedeni postopki komasacijskih sodišč od leta 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	39
Slika 8: Zaključeni postopki komasacijskih sodišč od leta 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	39
Slika 9: Skupno število primerov komasacijskih sodišč od 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	40
Slika 10: Povprečno trajanje postopkov pri komasacijskih sodiščih od 2002 do 2006 (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	41
Slika 11: Osebe, zaposlene pri komasacijskih sodiščih od 1982 do 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	42
Slika 12: Načrt vrednotenja zemljišč (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	43
Slika 13: Prikaz stanja pred komasacijskim postopkom (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	44
Slika 14: Prikaz stanja po končanem komasacijskem postopku (povzeto po Suárez Fernández, 2008).....	46

1 UVOD

Komasacija zemljišč v splošnem pomeni zložbo zemljišč, katere cilj je, če se omejimo na podeželski prostor, v kmetijskem in gozdnem prostoru, lahko pa tudi v vasi, zaokrožiti zemljiške parcele v večje zemljiške enote. Lastniki zemljišč s postopkom komasacije pridobijo bolj enoten kompleks parcel, pri čemer se izboljšajo pridelovalne in delovne razmere v kmetijstvu in gozdarstvu.

Veliko število prostorsko razpršenih zemljišč in za kmetijsko obdelavo neugodnih zemljiških parcel enega lastnika predstavljajo pomemben problem kmetijske dejavnosti v Evropi. Posledica tega je slabša produktivnost, kmetje med drugim ne morajo v celoti izkoriščati strojev in posledično uvajati novih proizvodnih modelov. Glavni problem pa predstavlja povečanje proizvodnih stroškov, tudi zaradi več potrebnega časa za obdelavo površin oziroma zemljišč. Tako so kmetovalci, ki so oddaljeni od večjih trgov, nemalokrat zaradi omenjenih problemov prisiljeni v opustitev tržnega kmetijstva.

Postopki komasacije se po posameznih državah razlikujejo, kar je pogojeno predvsem z različnim zgodovinskim razvojem, kulturo, tradicijo in zakonodajo v posamezni državi. Skupni cilj vsem komasacijam pa je zmanjšanje razdrobljenosti zemljišč z oblikovanjem parcel primerne velikosti, oblike, oddaljenosti in dostopnosti. Vzporedno s procesom oblikovanja nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju se praviloma hkrati izvaja tudi proces izboljšanja prometne in vodne infrastrukture, urejanja krajine in varstva okolja ter različni drugi procesi za kakovostno izvedbo komasacij. Značilna lastnost komasacij je tudi, da so komasacije prostorsko omejene na dogovorjeno območje in da se izvajajo v obliki zaključenih projektov, v katerih sodelujejo lastniki zemljišč na območju komasacije (Triglav, 2006).

Zaradi zgodovinskih dejavnikov je na slovenskem podeželju veliko število razdrobljenih parcel in kmetij z neugodno velikostno strukturo, kar za današnje razmere v kmetijstvu predstavlja veliko pomanjkljivost. Prav ti dejavniki pa onemogočajo nadaljnji razvoj in konkurenčnost slovenskega kmetijstva. K izboljšanju omenjenih razmer v veliki meri pripomorejo razne zemljiške operacije, predvsem komasacije. Vendar pa ob reševanju problemov vedno nastajajo novi zaradi velike navezanosti ljudi na lastnino, slabih medsosedskih odnosov in dolgotrajnega procesa postopka komasacije. Za kakovostno izvedbo komasacije je pomembno, da so prioritete in cilji vseh strani, ki so udeleženi v postopku, čim bolj enotni. Tako se njihovi učinki med seboj lahko dobro dopolnjujejo. Slabost obstoječe zakonodaje je v tem, da komasacijski postopki v Sloveniji še vedno ne sledijo smernicam celovitega urejanja podeželskega okolja, kar je v večini Evropskih držav že ustaljena praksa. Na območju Slovenije se je prva komasacija kmetijskega zemljišča izvedla pred prvo svetovno vojno. Pozneje, med prvo in drugo svetovno vojno, je bilo v Sloveniji zaradi pomanjkanja sredstev izvedenih le 6 komasacij na skupni površini 772 ha. V sedemdesetih in osemdesetih letih preteklega stoletja je sledilo intenzivno obdobje izvajanja komasacij, ki pa so dobile zelo velik negativni prizvok zaradi prevelikega poseganja v lastnino in okolje. Zadnje desetletje se v Sloveniji zopet vse pogosteje pojavljajo pobude s strani lastnikov zemljišč ali drugih zainteresiranih za izvedbo komasacij kmetijskih zemljišč (Lisec in sod., 2011). V nalogi smo poskušali ugotoviti osnovne razlike komasacijskega postopka med Norveško in Slovenijo, kar bi morda lahko prispevalo tudi k ideji preureditve zakonskega okvirja komasacij v Sloveniji.

Norveško lahko štejemo med dežele z dolgo tradicijo urejanja kmetijskega prostora s komasacijami, ki je razdrobljenost kmetijskih gospodarstev začela reševati že v prvi polovici 19. stoletja (*Florbereningung Act* iz leta 1821). Na Norveškem so zaradi velikega problema ne le komasacij, ampak predvsem urejanja lastninskih razmerij, reševanja mejnih sporov in urejanja drugih pravic na zemljiščih, v drugi polovici 19. stoletja (1857) ustanovili posebno institucijo - Zemljiško komasacijsko sodišče (*Jordskifte*). Ta zemljiško komasacijska sodišča so še danes zadolžena za reševanje vseh katastrsko-lastniških zadev. Norveška je edina Evropska država, katera ima posebno institucijo za celovito reševanje lastninsko-pravnih in katastrskih zadev.

Namen diplomske naloge je analizirati in podrobneje opisati sistem oziroma celotni postopek komasacije na Norveškem, predstaviti zemljiški administrativni sistem in predstaviti konkreten primer komasacije. Glavni namen naloge je primerjati postopek komasacij na Norveškem s postopkom v Sloveniji.

2 NORVEŠKA IN NORVEŠKO KMETIJSTVO

2.1 OSNOVNI PODATKI O NORVEŠKI

Norveška spada med eno najbolj redko naseljenih držav evropske celine (Preglednica 1), ki pa ima izredno omejene možnosti za kmetijsko pridelavo zaradi neugodnih klimatskih in topografskih razmer.

Preglednica 1: Osnovni podatki o Norveški (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Lastnosti	Število
Celotno območje	385.155 km ² (celina: 323.802 km ² , arktični otoki: 61.353 km ²)
Prebivalstvo (01/01/2006)	4.640.219
Gostota poseljenosti	12,1 preb./ km ²
Okrožja	19
Občine	431
Glavno mesto	Oslo

Norveška je najsevernejša država v Evropi in se razteza čez zahodno stran Skandinavskega polotoka. Približno ena četrtna ozemlja leži severno od Arktičnega kroga. Na severu meji na Barentsovo morje, severovzhodu na Finsko in Rusijo, vzhodno na Švedsko, južno na Severno morje in zahodno na Atlantski ocean (Slika 1).



Slika 1: Norveška in skandinavski polotok (TravelOver, 2011).

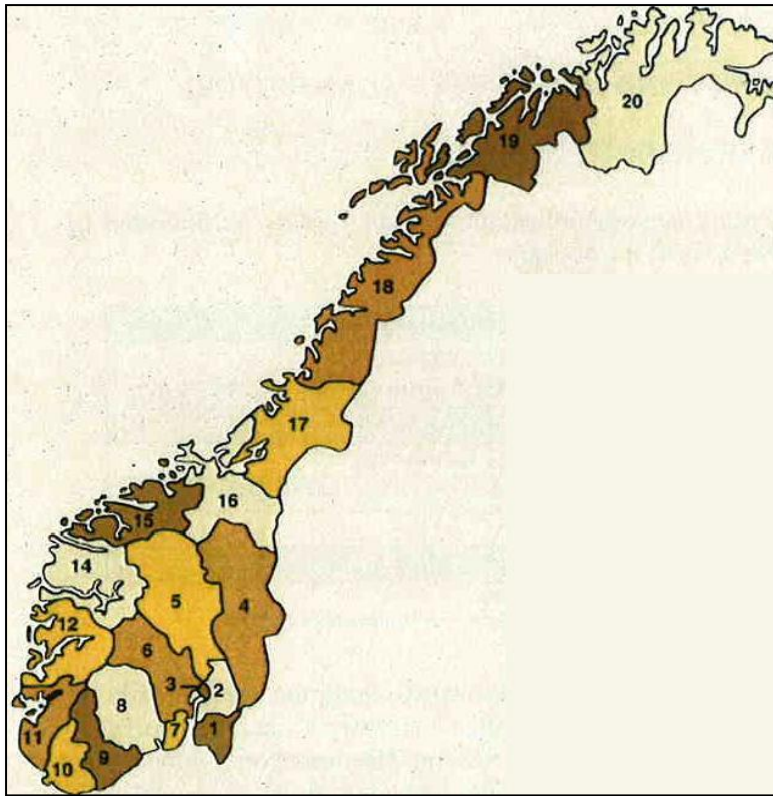
Celotna površina Norveške je približno 324.000 km². Razteza se od 58° do 71° severne geografske širine, celotna razdalja v smeri sever-jug je približno 1750 km, kar je več od razdalje med Oslom in Rimom. Norveška je približno na isti zemljepisni širini kot Aljaska, vendar je njena klima veliko blažja zaradi učinkov toplega morskega toka, ki prihaja iz Mehike in teče vzdolž norveške obale. Najvišja gora je Galdhøpiggen z nadmorsko višino 2469 m. Norveška obala, ki jo sestavljajo tudi ledeniki, je skalnata in razgibana. Razteza se na 21.925 km, vključno z vsemi fjordi in obalnimi otoki, katerih je več kot 50.000. Samo 3 % površja države predstavljajo kmetijska zemljišča, 25 % predstavljajo gozdovi, manj kot 1 % je pozidanih zemljišč, 70 % države pa predstavljajo gore, jezera, barja in druga nerodovitna raba, ki je večinoma v državni ali pa tudi skupni rabi (Preglednica 2). Skupna zemljišča imajo na Norveškem izreden družbeni pomen, na njih se nanaša posebna zakonodaja, ki ureja pravice in dolžnosti posameznikov in skupnosti do teh zemljišč (*Allmenningsretten*). Leta 2004 je bilo 6,1 % ozemlja zaščitenih parkov in naravnih rezervatov (Lisec in sod., 2011).

Preglednica 2: Raba zemljišč na Norveškem, izraženo v % glede na celotno površino Norveške (povzeto po Suárez Fernández, 2008).

Vrsta ozemlja/površine		Delež glede na celotno ozemlje [%]	
Gore		48	
Gozd	Produktivni (tržno zanimiv)	22+	37 %
	Neproduktivni	15	
Močvirnata območja		6	
Jezera, ledeniki		5	
Kmetijska zemljišča		3	
Poseljena zemljišča		1	

Norveška ima v primerjavi z njenim površjem nizko število prebivalcev, približno 4,6 milijone. Skoraj polovica prebivalcev živi na jugo-vzhodnem delu države in več kot tri četrtine ljudi živi manj kot 16 km stran od morja. 75 % vseh prebivalcev živi v mestih, ostalih 25 % pa živi na podeželju. Vendar pa to ne pomeni, da so ta območja pretežno kmetijska območja, kajti le majhen odstotek prebivalstva je danes vključen v agrarno proizvodnjo. Gostota prebivalstva je 12,1 prebivalca/ km², druga najnižja v Evropi (le Islandija ima manjšo gostoto).

Glede na celotno populacijo je na Norveškem zelo malo obdelovalnih površin (njiv). Precej težki pogoji za uspevanje več vrst kmetijstva pa so še dodaten razlog, da je ta številka še manjša v primerjavi z bolj južnimi državami. Ljudje na podeželju morajo poleg poljedelstva uporabljati tudi druge vire in dejavnosti za dober življenjski standard. Na splošno to pomeni ribištvo, trgovino, gozdove itd. Administrativno je Norveška razdeljena na 19 okrožij + Oslo (Slika 2).



1. Osttold
2. Akershus
3. Oslo
4. Hedmark
5. Oppland
6. Buskerud
7. Vesttold
8. Telemark
9. Aust-Agder
10. Vest-Agder
11. Rogaland
12. Hordaland
14. Sogn og Flordane
15. More og Romsdal
16. Sor-Trondelag
17. Nord-Trondelag
18. Nordland
19. Troms
20. Finnmark

Slika 2: Norveška okrožja (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Norveška, ki ima 20.000 km obale, je bila vedno tesno povezana z ribištvom, ladjedelstvom, morskimi viri in trgovino, kar je zelo pomembno za njeno gospodarstvo. Norveška je prva izvoznica pomorskih izdelkov. Premagovanje velikih razdalj uspešno rešujejo s pomorskim prometom, ki omogoča prevoz velikih količin blaga z nizkimi stroški v primerjavi z drugimi vrstami prevoza. Poleg tradicionalnega ribolova so obalna območja odlična mesta za ribogojnice, katerih število se je v zadnjih letih opazno povečalo. V ribogojnicah večinoma gojijo atlantske losose in postrvi. Travniki, gozdovi in gore so tradicionalno zelo pomembni za pašo, zbiralnike krme (kjer se v zimskem času hranijo živali), lov, ribolov ter les za različno uporabo. Od leta 1500 je postala zelo pomembna proizvodnja lesa namenjena za izvoz (Suárez Fernández, 2008).

2.2 NORVEŠKO KMETIJSTVO IN GOZDARSTVO

2.2.1 Današnja vloga kmetijstva v razvitih državah: večnamenskost

V evropskih državah se je kmetijski sektor razvil v zadnjih desetletjih. Je strateški sektor, katerega glavni cilj je preskrba s hrano za širše območje. Koncept "norveškega kmetijstva" presega dejavnost norveških kmetov in njihovo rabo zemljišč. Norveško kmetijstvo se sklicuje tudi na potrošnike, proizvodnjo hrane, okolje, zaščito obdelovalnih površin in kulturne krajine, ustvarjanje bogastva, izvoze, prebivalce naselja in zaposlovanje. V tem obdobju je bilo vključeno vse, kar je povezano s kmetijstvom, gozdarstvom, rejo severnih jelenov, ribogojništvom, živalsko proizvodnjo, razvoj novih

gospodarskih dejavnosti in aktivnosti povezane s kmetijstvom. Kmetijstvo ima zelo pomembno vlogo pri ohranjanju delovnih mest in ohranjanju podeželskih naselij v vseh regijah po državi.

2.2.2 Norveško kmetijstvo

Kljub temu, da del območja Norveške leži severno od polarnega kroga je zaradi učinkov toplih morskih tokov podnebje milo, kar omogoča pridelovanje nekaterih vrst zelenjave celo na skrajnem severnem predelu. Gospodarske in institucionalne razmere (dolge razdalje, stroški dela, infrastrukture ...), povzročajo visoke proizvodne stroške v kmetijstvu. Proizvodnja je skoraj v celoti namenjena za domači trg in igra pomembno vlogo pri zagotavljanju nacionalne varnosti preskrbe s hrano, ohranjanju sposobnosti preživetja podeželskih območij in pri ohranjanju nekaterih kvalitiet okolja. Kljub temu, da je država samozadostna v nekaterih agrarnih izdelkih, mora Norveška uvoziti več kot polovico hrane, ki je porabi. Zaradi ribolova je Norveška velik neto izvoznik živil. Glavni kmetijski produkti so mlečni in mesni izdelki, jajca, žita ter zmerno količine sadja in zelenjave. Približno tri četrtine dohodka povprečne kmetije je iz živinoreje in četrtno od rastlinskih pridelkov. Kmetijstvo predstavlja 1,6 % norveškega bruto domačega proizvoda (BDP) (Preglednica 3). Če zraven štejemo še gozdarstvo in ribištvo, ta odstotek doseže 4 % BDP. Ta odstotek je dokaj visok v primerjavi z drugimi evropskimi državami – razlog je v izredno aktivni in strokovni vodeni kmetijski politiki (Suárez Fernández, 2008).

Preglednica 3: Porazdelitev norveškega BDP-ja po gospodarskih sektorjih (povzeto po Suárez Fernández, 2008).

Norveški BDP po gospodarskih sektorjih (2004)	
Kmetijstvo, gozdarstvo, ribištvo	(1,6 %; 1,1 %; 4 %)
Industrija	22 %
Storitve	74 %

Obdelovalne površine se nahajajo v treh glavnih regijah: jugovzhodnem, jugozahodnem in osrednjem območju države in predstavljajo le 3 % skupne površine Norveške. To pomeni cca. 0,2 ha obdelovalnih površin na prebivalca. Povprečna velikost celotne posesti kmetije je okoli 16 ha, od tega je povprečna velikost polja le 1,5 ha (Preglednica 4).

Preglednica 4: Velikosti njiv na prebivalca v različnih državah (FAO 2004, cit. po Suárez Fernández, 2008; Lisec in sod. 2011)

Država	Velikost njive na prebivalca, (ha/preb.)
ZDA	0,58
Brazilija	0,34
Španija	0,32
Norveška	0,20
Indija	0,15
Francija	0,14
Kitajska	0,11
Slovenija	0,08

Samo 1/3 vseh obdelovalnih površin je primernih za pridelavo žita. Na splošno se ta zemljišča nahajajo blizu urbanih območij, v nižinskih, jugovzhodnih predelih Norveške. Zaradi podnebnih razmer je preostalih 2/3 obdelovalnih površin primernih le za pridelavo krme, govedo in ovce ter proizvodnjo mlečnih izdelkov in mesa (koz in krav). Ta zemljišča se običajno nahajajo ob fjordih in gorskih območjih v severnih predelih države. Politika je kmete, ki so živeli v nižinah, spodbujala naj se osredotočijo na proizvodnjo žit, česar preostali kmetje severnih predelov zaradi podnebja ne zmorejo. S tem so dosegli uravnoteženo stanje proizvodnje agrarnih izdelkov v državi. Obseg proizvodnje različnih agrarnih izdelkov na Norveškem je prikazan v Preglednici 5. V severnih predelih Norveške je značilno ostro podnebje, nizke temperature in kratke rastne sezone, ki se gibljejo med 100 in 190 dnevi. To je v veliki meri odvisno od zemljepisne širine in oddaljenosti od morja. V notranjosti države se ta rok giblje od 200–260 dni na leto.

Preglednica 5: Obseg proizvodnje, delež nacionalne porabe in celotnih kmetijskih prihodkov za različne izdelke v % (povzeto po Suárez Fernández, 2008).

Proizvod	Pridelana količina (v tonah)	% nacionalne porabe (1999)	Delež prihodkov kmetije od vseh proizvodov (2000) %*
Mleko	1559 ml	99	32,4
Goveje meso	90	97 (vsega mesa)	32,1 (vsega mesa)
Ovčje meso	23		
Svinjsko meso	102		
Piščančje meso	43		
Jajca	47	98	2,4
Žita za krmo	1351		12
Žita za hrano	124	36	
Krompir	380	83	2,1
Zelenjava	161	58	7,5 (vključno s sadjem)
Sadje	71	18	
Sladkor in med	1.25	3	

* Na podlagi vrednosti proizvodnje kmetije in podpore države za proizvedeno količino

V zadnjih desetletjih se je število aktivnih kmetij močno zmanjšalo. Leta 1950 je bilo na Norveškem približno 200.000 kmetij, danes pa je aktivnih še okoli 50.000. Med njimi je zelo veliko majhnih kmetij, kjer morajo kmetje poleg kmetovanja opravljati še kakšen poklic. Na takšne razmere vpliva predvsem visok življenjski standard, ki ga živijo na Norveškem.

2.2.3 Norveško gozdarstvo

Gozdovi in druga gozdna zemljišča pokrivajo 39 % kopnega na Norveškem, vendar predstavljajo relativno majhen odstotek BDP-ja in letnega izvoza lesa. Gozdarske dejavnosti so skoncentrirane predvsem v vzhodnem in južnem delu države, kjer se nahaja 60 % »proizvodnih« gozdov, katere imajo v lasti večinoma zasebni lastniki. Gozdovi v lasti države pa se nahajajo v severnem delu države (Preglednica 6).

Preglednica 6: Gozdna površina v km² (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Gozd in ostale gozdne površine	Površina v km ²
	120.000
Gozdna območja, od katerih:	87.000
Iglasti gozd	49.000
Listasti gozd	20.000
Mešani gozd	18.000
Ostale gozdne površine	33.000

Gozdarski sektor prispeva približno 1,1 % BDP, 1,6 % zaposlenosti in 8,6 % vrednosti izvoza, brez vrednosti izvoza nafte in plina. Približno 88 % površine gozdov je v zasebni lasti, razdeljene med več kot 120.000 lastniki (Suárez Fernández, 2008).

V zadnjih 50 letih, se je letna količina posekanega lesa gibala med 7 in 11 milijoni kubičnih metrov, pri padajočem trendu v zadnjih desetih letih. Glavni pravni okvir za trajnostno gospodarjenje z gozdovi na Norveškem je Zakon o varstvu gozdov, ki je stopil v veljavo leta 1965 in bil posodobljen leta 1997 (Suárez Fernández, 2008).

Politika na področju gozdarstva se v zadnjih letih spreminja. Poudarek je na organizaciji Forest Trust, katera deluje v smeri trajnostnega gospodarjenja z gozdovi. Politični cilj ni več razširitev gozdnega območja, ampak, da se že posekana območja ponovno pogozduje za prihodnjo proizvodnjo lesa. Poleg proizvodnje lesa gozdarski sektor daje prednost področjem, ki vključujejo razvoj trga za bioenergijo, nove tehnologije in podpirajo dejavnosti, ki spodbujajo povpraševanje po lesnih izdelkih.

2.2.4 Politika Norveškega kmetijstva

Sedanji zastavljeni politični cilji Norveškega kmetijstva so:

- proizvodnja zdrave hrane visoke kakovosti z vidika preferenc potrošnikov,
- proizvodnja drugega blaga in storitev v skladu z vsemi zahtevami in predpisi,
- proizvodnja javnih dobrin, širok razpon okoljskih in kulturnih koristi ter dolgoročna varnost pri preskrbi s hrano (Suárez Fernández, 2008).

Kmetijstvo ima poleg zagotavljanja zdrave in kakovostne hrane strateško vlogo pri ohranjanju pokrajin. V svetovnem merilu je kmetijstvo skupaj z gozdarstvom največji uporabnik zemljišč in ima velik vpliv na okolje, tako pozitivne kot negativne. Govorimo o gospodarskem smislu, zagotavljanju gospodarske in socialne sposobnosti preživetja. Podeželska območja predstavljajo pomemben politični cilj v večini držav (prav tam).

Pomembni deli kmetijske politike so določeni v Sporazumu o kmetijstvu, kateri so bili sprejeti v pogajanjih med kmetijskimi organizacijami in vlado ter kasneje odobreni s strani parlamenta. V kmetijskem sektorju dobiček ne predstavlja primarnega cilja, ampak se v prvi vrsti zavzemajo za

zagotovitev zadostne ravni javnih dobrin, kot so kakovost hrane, sposobnost preživetja podeželskih območij in varstvo okolja, kar tudi zahteva norveška družba. Večnamenskost norveškega kmetijstva je zagotovljeno s kombinacijo gospodarskih, zakonodajnih in administrativnih ukrepov, kakor tudi z dodatnimi usposabljanji prebivalcev (prav tam).

3 KOMASACIJA- INSTITUCIONALNI PRISTOP

Prostorska razpršenost zemljišč enega lastnika predstavlja velik problem kmetijske dejavnosti v več regijah Norveške. Taka razporeditev zemljišč lahko povzroči izgubo kmetijske pridelovalne sposobnosti; največji problem se kaže v povečanju proizvodnih stroškov zaradi visokih stroškov nadzora in povečane porabe časa za samo pridelavo in transport (Suárez Fernández, 2008).

Pri reševanju problema lahko kmetje poizkusijo izboljšati razporeditev svojih zemljišč z zamenjavo parcel oziroma zemljišč, a pri tem po navadi naletijo na težave. Takšne zamenjave zahtevajo pogajanja z lastniki mnogih majhnih zemljišč, pojavijo pa se tudi omejitve pri dostopu do informacij. Neugodne razmere trga s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči (zelo nadzorovan in omejen trg) lahko tudi vplivajo na proces. Vse to vodi v visoke stroške, zaradi katerih v mnogih primerih lastniki zemljišč ne dosežejo končnega dogovora, saj so stroški višji od vrednosti zemljišč (prav tam).

Dostop do zanesljivih informacij je v mnogih primerih glavna ovira, ki pogojuje delovanje trga z zemljišči. Kataster in zemljiška knjiga sta glavna vira informacij o nepremičninah na Norveškem. Kakovost in količina podatkov, pa tudi dostopnost javnosti, so dejavniki, ki najbolj vplivajo na uspešnost izmenjave zemljišč. Poleg tega se te menjave zemljišč odvijajo znotraj zapletenega institucionalnega okvirja, ki jih pogojuje. Pravne in socialne institucije postavijo strukturo za menjave teh zemljišč. Pomembnost institucionalnih okvirjev v procesu menjave zemljišč je splošno priznana (prav tam).

V postopku menjave zemljišč se komasacije pojavijo kot instrument, s katerim znižamo transakcijske stroške pri zemljiških pogodbah, v katerih sodeluje več strank. Komasaacije so zelo kompleksne, saj sodeluje veliko strank, vsaka s posebnimi željami in zahtevami glede nepremičnin v pogodbi, zato je potrebno upoštevati njihove pogoje za končno rešitev, ki ustreza večini – najbolje vsem, ki so vpleteni v postopek (prav tam).

3.1 INSTITUCIJE

Besedo »institucija« uporabljamo za navade in vedenjske vzorce, ki so pomembni v neki družbi, pa tudi za uradne vladne in javne organizacije. Kot strukture in mehanizmi socialnega reda med ljudmi, so institucije ene izmed prvotnih zanimanj družboslovnih ved, npr. sociologije, politologije in ekonomije. Institucije so prvotnega pomena za pravo, uradni režim za politične zakone in njihovo uveljavitev (Suárez Fernández, 2008).

Institucionalen pristop je mogoče uporabiti tudi pri komasaciji, saj med drugim Douglas C. North pravi (prav tam):

»Institucije so pravila igre v družbi, ali bolj formalno, institucije so umetno narejene ovire, ki oblikujejo človeško interakcijo«.

Dejstvo, da so institucije poimenovane »pravila igre« nakazuje, da imamo opravka z mnogo pravili, jasno napisanimi in vidnimi, pa tudi manj vidnimi in prefinjenimi, ki sestavljajo družbeno mrežo in oblikujejo človeško (so)delovanje. V bolj dobesednem smislu so institucije sestavljene iz uradnih zakonov, ali v pisni obliki ali pa izpeljane iz uporabe teh zakonov, osnovnih pravnih principov in sodnih praks. V modernih družbah so najbolj pogosti zakoni in predpisi, ki jih uradno sprejme parlament, lokalna vlada ipd. ter predpisi, ki jih napiše administrativna oblast na podlagi uradnih zakonov (prav tam).

Toda tudi neuradni zakoni, v obliki tradicij in običajev, igrajo veliko vlogo v družbi. Poleg uradnih in neuradnih zakonov obstaja tretja skupina institucij, ki je ni tako enostavno prepoznati. Sestavljena je iz

vrednot in norm obnašanja, ki so prisotne v vsaki kulturi, praviloma v bolj prefinjenem načinu. To je najbolj vidno v definiciji institucij, ki jo ponuja sociolog W.R. Scott (prav tam):

»Institucije so sestavljene iz kognitivnih, normativnih in regulativnih struktur in aktivnosti, ki dajejo stabilnost in pomen družbenemu vedenju.«

Obe vrsti pravil definirata družbene in ekonomske strukture, a morata biti postavljeni v obstoječi družbeno ekonomski okvir in morata uživati določeno fleksibilnost v primeru bližajočih se okoljskih sprememb. Lahko se zgodi, da se vsebina neuradnih pravil izrazi v uradnih pravilih, a je to zelo počasen proces. Če preteče veliko časa, preden se sprememba pojavi, se lahko v tem času oblikujejo nova neformalna pravila in individualna obnašanja, ki so odgovor na nove politične in socialno-ekonomske pogoje, torej se je institucionalna sprememba že zgodila (prav tam).

Suárez Fernández (2008) je v svojem delu preverjala naslednji trditvi:

- a) Ponavadi institucije niso vnaprej oblikovane, so rezultat spontanij dejanj različnih oseb (fizičnih in pravnih), ki sodelujejo v postopku. Večina že obstoječih institucij v neki družbi je po procesu nastajanja stabilnih.
- b) Čas je glavni dejavnik. Posamezniki morajo z učenjem in evolucijo običajev izboljšati svoja dejanja in pogoje sobivanja. Čas izoblikuje institucije, ki skupaj s produkcijskimi faktorji klasičnih modelov (zemlja, delo, kapital) in bolj modernimi faktorji (človeški kapital, tehnološke spremembe in kapital) oblikujejo gospodarski napredek.

Trditvi, da se institucije spreminjajo in so sočasno stabilne, si ne nasprotujeta. Stabilnost se nanaša na odnose znotraj te institucije, na njihovo stabilnost. In prav ta stabilnost nam zagotavlja, da se bodo institucije prilagodile novim socialno-ekonomskim okvirom. Prilagajanje pa je lahko zelo počasen proces, saj se ekonomski osebki težko znebijo svojih prejšnjih navad (prav tam).

3.2 LASTNINA IN LASTNINSKA PRAVICA

Beseda »lastnina« pogosto uporabljamo zmedeno in kontradiktorno; za abstraktne institucije in za objekt, na katerega se te pravice nanašajo, je zelo pomembna natančnost pri uporabi te besede. Lastninska pravica je definirana kot pravica nekoga (pravne ali fizične osebe), ki si nekaj lastnini (objekt) in ima to na razpolago znotraj legalnih meja. Lastninska pravica se nanaša na oprijemljive in fizične objekte; objekt je lahko konkreten ali abstrakten. Lastninsko pravico najdemo v mnogih oblikah, ne pomenijo le lastništva objekta, vključujejo tudi mnoga pravna razmerja med imetniki nepremičnin, ki so popolnoma konceptualne, npr. služnostna pot, kjer ima sosednja posest pravico do prehoda čez tvojo posest (Suárez Fernández, 2008).

Moderne definicije lastninske pravice pravijo, da lastništvo in lastnina pripadata pravnim posameznikom, čeprav pravni posameznik ni nujno fizična oseba. Torej so korporacije, vlade in ostala pravna telesa lastniki, njihovo lastništvo pa spada pod individualno lastništvo. Izjeme vključujejo skupnosti, ki pripadajo definirani skupini posameznikov, ter »javni domeni«, kjer je dostop do nepremičnine praviloma neomejen. Lastninska pravica je z drugimi besedami »snop pravic«, ki ga definira in ščiti lokalna ali druga oblast. Tradicionalno ta snop vključuje pravico do (prav tam):

1. Uporabe nepremičnine (objekta),
2. Uživanja dobrobiti od nepremičnine (rudarske pravice, najemina itd.),
3. Prenosa ali prodaje nepremičnine,
4. Izključitve drugih iz uporabe nepremičnine.

Teorijo snopa pravic (metaforično) pogosto uporabljamo za razlago simultane lastništva neke nepremičnine. Te različne pravice (kot posamezne slamice v snopu), ki simultano obstajajo na kosu zemlje, si lastniki lahko izmenjajo. Pravni sistemi so se na področju nepremičninske oziroma zemljiške administracije razvili tako, da lahko rešujejo transakcije in spore, ki nastanejo zaradi posesti, uporabe, prenosa in prodaje nepremičnine, še posebno takih transakcij, ki vključujejo pogodbene. Pravo

definira takšne stvari, sodnik pa presodi in jih uveljavi. Koncept lastninskih pravic je definiran drugače v pravni in ekonomski teoriji. S pravnega vidika obstajajo poleg lastninskih pravic do neke nepremičnine tudi druge pravice, ki niso vključene v ta koncept. So pravice ali dolžnosti, a s pravnega vidika niso lastninske pravice (prav tam).

Definicijo lastninske pravice v ekonomiji je zelo jasno sestavil Eggerston (1993, cit. po Suárez Fernández, 2008):

»Termin lastninske pravice se nanaša na nadzor posameznika nad dragocenimi sredstvi (Alchian 1965). Termin je uporabljen splošno, kar ne ustreza njegovi uporabi v pravni teoriji in odraža posameznikovo moč nad uporabo redkih atributov sredstev v razne namene.«

Na primer, rabo zemljišča regulira veja javnih pravil, ki zaobjamejo različne discipline z uporabo tako imenovanih režimov rabe prostora. Vzorci rabe zemljišča v neki kulturi nastanejo »naravno«, skozi običaje in prakso, toda rabo zemljišča lahko formalno urejajo ti prostorski režimi, načrti, s coniranjem ali z zasebnimi dogovori, kot so omejevalne zveze. Coniranje pogosto vključuje regulacijo aktivnosti, ki so sprejemljive na določeni parceli (stanovanjski, kmetijski, industrijski ...). Gradbeno dovoljenje je dovoljenje, ki ga gradbinci ali zasebniki potrebujejo za gradnjo, spremembo namembnosti ali za spremembo obstoječe stavbe (Suárez Fernández, 2008).

3.3 KONCEPT LASTNINSKEGA STANJA

Koncept lastninskega stanja je uporabljen za označevanje obstoječega stanja/lastnosti, ki se nanašajo na posestne enote (objekte), lastnike (subjekte) in stvarne pravice (Sevatdal, 2006, cit po Suárez Fernández, 2008).

- Posestna enota se nanaša na fizičen del zemljišča, ki ga označujejo njegova velikost in oblika, lokacija, naklon, konfiguracija itd.
- Posestne enote si lahko lastnijo različni lastniki: zasebni ali javni, lokalni ali tuji, individualni ali kolektivni itd.
- Lastninska pravica je specifična pravica, ki jo ima upravičenec na ali do določenega zemljišča. Če lastninsko pravico razumemo kot snop pravic, je ena pravica kot slamica v snopu. Preprosto lastništvo predstavlja absolutno lastništvo nepremičnine, torej je upravičenec lastnik vseh slamic v snopu pravic na določenem zemljišču.

3.4 EKONOMSKA NARAVA IN MENJAVA LASTNINSKE PRAVICE

Osnovna zahteva za razvoj ekonomske dejavnosti je, da so človeška razmerja in interakcije med njimi in njihovo lastnino (objekti) znana in družbeno definirana – znano mora biti kaj se sme in kaj ne. Specifikacija teh pridobljenih pravic omogoča realizacijo menjav in vsak osebek ve, kaj mora storiti. Lastninske pravice so ustanovljene za potešitev socialnih potreb. Z določitvijo posebnih pravic družba določi naravo in značilnosti razvijajoče se gospodarske dejavnosti. Določitev pravic bo pogojevala način razvoja menjav predmetov teh pravic, saj bo definirala organizacijo menjav in omogočila pobude, ki so potrebne za ekonomski razvoj (Suárez Fernández, 2008).

V širšem smislu način določitve pravic predpostavlja ekonomske in družbene pogoje; toda obenem je nujna družbena definicija teh pravic. Vsaka družba mora z ustreznimi mehanizmi kolektivne odločitve vzpostaviti specifičen sistem pravic, ki ustrezajo vrednotam, ki jih družba želi vzpostaviti. Vsak sistem pridobljenih pravic, ki ne ustreza naravi družbenih vrednot ali ciljev, bo negativno vplival na družbo, znižal bo učinkovitost ali celo zaustavil družbeni napredek. Vsaka transakcija zahteva serijo mehanizmov, ki zaščitijo osebe, kateri sodelujejo v tvegani menjavi. Cilj teh pogodb je napoved prihodnjih dogodkov, ki bi lahko imeli vpliv na predmet, ki se ga prenaša (prav tam).

3.5 TRANSAKCIJSKI STROŠKI

Transakcijske stroške lahko definiramo kot »stroške pri prenosu lastninske pravice« ali »stroške, ki nastanejo zaradi nastanka in vzdrževanja lastninske pravice«. Splošno ti stroški predstavljajo nujne stroške, ki so potrebni za nastanek, skrb in delovanje institucij ter za zagotovitev upoštevanja določenih pravil. Transakcijski stroški so »trenja« v ekonomskem sistemu (Furubotn in Richter, 1997, cit. po Suárez Fernández, 2008), ki ustvarjajo stroške. Bolj specifično obstajajo stroški, ki so povezani z delovanjem trga (izmenjavo lastninske pravice), z opredelitvijo virov (definiranjem lastninskih pravic) ali pa s tržno administracijo in upoštevanjem pravil. Vsi pa imajo pomemben učinek na ustvarjanje in razdelitev družbenega bogastva (Suárez Fernández, 2008).

Coase (1960, cit. po Suárez Fernández, 2008) razlaga obstoj trga kot posledico transakcijskih stroškov: »trgi so institucije, ki obstajajo zaradi sprememb, bolj podrobno, zaradi znižanja stroškov, ki nastanejo zaradi menjav«. Za delovanje trga in izpolnjevanje pogojev izmenjav na trgu so potrebni institucionalni dogovori, ki služijo kot pravila za izpolnitev in nadzor izmenjav. Na ta način nastanejo pravila za znižanje transakcijskih stroškov na tržiščih.

North (1990, cit. po Suárez Fernández, 2008) meni, da so osnova za transakcijske stroške informacijski stroški, ki jih razumemo kot ceno izmenjave in stroške, ki ščitijo stranke in jih prisilijo k izpolnitvi dogovorjenega. Transakcijski stroški so v proizvodne stroške vključeni tako (Suárez Fernández, 2008):

»skupni stroški proizvodnje so sestavljeni iz vhodnih virov zemlje, dela in kapitala, ki so vključeni v transformacijo fizičnih atributov neke dobrine in v prenos, definicijo, zaščito in uveljavljanje stvarnih pravic za neko dobrino (pravica do uporabe, dohodka iz uporabe, pravica do izključitve in pravica do izmenjave)«.

Transakcijske stroške poznamo kot (Suárez Fernández, 2008):

- stroške informacije in iskanja, ki so stroški, ki se pojavijo pri določitvi dostopnosti dobrine na trgu, določitvi najnižje cene itd.
- stroške pogajanja in odločitve, ki so stroški, ki nastanejo pri pogajanju o sprejemljivem dogovoru z nasprotno stranko, pisanju primerne pogodbe itd.
- uveljavitveni stroški, ki nastanejo pri zagotavljanju, da se nasprotna stranka drži pogojev pogodbe in jamčijo dejanja (pogosto se uporabi pravni sistem), če se teh pogojev ne drži.

Zgoraj našteje stroške lahko razložimo tako: preden se lahko izvrši transakcijo v obojestransko dobro, mora vsaj ena stranka ugotoviti, da lahko z nekom takšno transakcijo izvrši, poiskati enega ali več partnerjev, jih obvestiti o priložnosti ter določiti pogoje prodaje. Vse te dejavnosti vključujejo časovne, energijske in denarne stroške. Če so pogoji izmenjave bolj zapleteni in vsebujejo npr. plačilo po obrokih, predplačilo, garancije, provizijo za bodoče vzdrževanje itd.; se lahko pogajanja za tako podrobne pogodbe zavlečejo in so zelo draga, predvsem zaradi časa, potovalnih stroškov, odvetniških pristojbin in tako naprej (prav tam).

V vsaki ekonomski transakciji je pomembno, da je dobrobit strankam večja od transakcijskih stroškov, saj v nasprotnem primeru menjava ni smiselna. Mnogo menjav, ki bi bile obojestransko koristne, se ne izvede zaradi previsokih transakcijskih stroškov. Prvič, doseg ekonomske izmenjave je pogojen z institucionalno zanesljivostjo. Institucionalen okvir mora zagotoviti stabilno okolje, v katerem se vse stranke lahko pogajajo o pogodbah in dosežejo njihove cilje. Glavna vloga institucij je minimiziranje negotovosti glede realizacije pogojev pogodbe in zagotavljanje pravnih sredstev za njihovo realizacijo (prav tam).

Za definiranje in zaščito lastninskih pravic ter uveljavitev dogovorov so potrebna finančna sredstva. Poleg zagotavljanja strukture za realizacijo izmenjav institucije zagotavljajo strukturo spodbud znotraj družb in opredeljujejo dodelitev sredstev znotraj gospodarstva.

Če javne institucije, ki zagotavljajo uspešne menjave, ne obstajajo, nastanejo pobude s strani zasebno vpletenih strank, brez ozira na družbene stroške, ki jih to povzroči. Pravice morajo biti točno določene, če želimo zagotoviti primerno delovanje izmenjevalnega sistema. Če pravice niso določene, bodo praviloma stroški transakcije višji in ne bo pobud za učinkovit razpored virov. Institucionalen pristop upošteva obstoj transakcijskih stroškov ne le v izmenjavah na trgu ampak tudi v menjavah med podjetij in organizacijami (prav tam).

Za spremembo vhodnih sredstev, kot so kapital, delo in zemlja v izhodne dobrine in storitve so potrebna denarna sredstva. Institucionalen okvir bo vplival na transformacijo in transakcijske stroške; na slednje zaradi neposredne povezave med institucijami in transakcijskimi stroški, na prve pa z vplivanjem uporabljene tehnologije. Zatorej imajo institucije pomembno vlogo v stroških proizvodnje (North, 1990, cit. po Suárez Fernández, 2008).

Drugič, na transakcijske stroške vplivajo število strank, ki so vpletene v transakcijo, število in pa vrste menjav, ki se bodo zgodile. Večje število strank in bolj zapleteni dogovori vodijo k višjim stroškom zaradi težjih pogajanj. Ponavljajoče se menjave med istimi strankami v ekonomskih menjavah običajno zmanjšajo transakcijske stroške, saj se število informacij in poznavanje nasprotne stranke povečuje in se s tem zviša varnost transakcije. Ostali faktorji, ki pogojujejo ekonomske izmenjave, so povezani z ideologijami, prepričanji, verskimi, moralnimi in etičnimi načeli vpletenih strank (Suárez Fernández, 2008).

3.6 ZEMLJIŠKI TRG, KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA

Pravilno in hitro delovanje zemljiškega trga je pogojeno z dostopom strank do potrebnih informacij za dosego sporazuma. Transparentnost in zanesljivost informacij je ključna za uspešne menjave. Na zemljiških trgih obstajata na Norveškem dva glavna informacijska vira o stanju zemljišča, o njegovih lastnikih in pravicah. To sta kataster in zemljiška knjiga. Kataster je vir informacij o nepremičnini, o njenih fizičnih lastnostih, lastniku, rabi zemljišča in vrednosti. Je vir informacij o nepremičninah za administracijo in prebivalce. Kataster lahko definiramo kot Geografski informacijski sistem, ki vsebuje fizične, pravne in ekonomske lastnosti nepremičnin ter sestavlja ozemeljski register, ki ga uporabljamo kot podporo mnogih pravnih in ekonomskih dejanj. Zemljiška knjiga je sistem, kjer vlada popisuje lastništvo in pravice na nepremičninah, ter s tem zagotavlja dokaze o lastništvu in omogoča menjavo. V večini razvitih držav zemljiška knjiga omogoča dodelitev, razmejitev in dogovor o lastninskih pravicah in obenem izdaja informacije o teh dejanjih. Glavni cilj je zagotavljanje transparentnosti in varnosti tržišč (Suárez Fernández, 2008).

Kataster in zemljiška knjiga sta zelo pomembna vira informacij o nepremičninah; količina, kakovost in dostopnost teh informacij splošni javnosti določajo transakcijske stroške in posledično pogojujeta dosego izmenjav in dobro poslovanje zemljiških trgov. Katastrski sistem z zmanjšanjem informacijskih asimetrij in zmanjšanjem transakcijskih stroškov ter prisotnostjo usposobljenih, nepristranskih transakcijskih nadzornikov, z zapisom prostorskih in pravnih atributov zemljiških enot omogoča uspešen trg z nepremičninskimi enotami (prav tam).

Povečanje učinkovitosti delovanja katastrskega sistema moramo doseči z izboljšanjem katastrskih podatkov in z zagotavljanjem posodobljenih in zanesljivih informacij uporabnikom ter izboljšanjem dostopnosti do katastrskih informacij. Učinkovit vpis nepremičnine zniža transakcijske stroške in izboljša varnost lastninske pravice. Širitev dostopa do informacij v zemljiški knjigi pomaga jasno identificirati lastnike, zniža transakcijske stroške pri ugotavljanju lastništva in porabi manj časa. Eden glavnih ciljev zemljiške knjige je izogibanje pravnih konfliktov glede lastništva nepremičnine, torej se stroški prenosa nepremičnine znižajo (prav tam).

3.7 KOMASACIJE V INSTITUCIONALNI TEORIJI

Prostorska razdrobljenost zemljišč lahko povzroči precejšnjo izgubo v produktivnosti kmetijskih in gozdnih gospodarstev zaradi visokih stroškov pridelave in časovnih izgub pri pridelavi zaradi razpršenosti zemljišč. To je ena največjih ovir za doseganje kmetijske učinkovitosti v mnogih regijah Norveške. Razdrobljenost zemljišč se lahko pojavi na več načinov na primer (Suárez Fernández, 2008):

- kot razpršena kmetija, to je kmetija, ki jo sestavlja več parcel, ki so ena od druge oddaljene
- kot razpršeno lastništvo, ki vključuje zemljo, katere lastnik je kmet, in pa zemljo, ki jo najema od drugih. Najeta zemlja je lahko last sosednjega kmeta, lahko pa lastnik živi v oddaljenem mestu.

Komasacije so učinkovit instrument v podeželskem razvoju, saj omogočijo razvoj kmetijske dejavnosti s tem, da imajo kmetije večja zaokrožena zemljišča. Lahko jih uporabimo zaboljšanje strukture lastništva v podporo podeželskemu razvoju (Suárez Fernández, 2008).

Najem je glavni način, s katerim kmetje povečajo površino zemljišč za obdelavo. Privlačen je za tiste, ki želijo uporabljati več zemljišč v soseski zaradi manjše finančne zahtevnosti, kar jim omogoča investicijo v opremo in druga sredstva. Oddaja predstavlja alternativo mnogim, predvsem starejšim, ki ne morejo več obdelovati zemlje (prav tam).

Čeprav sta najem ali oddaja kmetijskih zemljišč lahko koristna, predstavljata le delno rešitev problema. Majhne in razpršene parcele so prav tako neuporabne za najemnika kot za lastnika. Zaradi majhnosti zemljišč in njihove prostorske razpršenosti na velikem območju, so komasacije zahtevne. Alternativa komasacijam so menjave zemljišč ali nakup. Če kmetje želijo povečati svoje zemljišče z nakupom zemljišča, se srečajo z mnogimi težavami zaradi pogojev zemljiškega trga in dostopa do informacij o nepremičninah. Eden izmed problemov je identifikacija pravih lastnikov zemljišča. Zapisi se lahko nanašajo na prvotnega, pogosto preminulega lastnika. Sedanje lastnike in dediče pa je težko najti, še posebej če niso lokalni prebivalci. Dodaten problem so zamude pri ugotavljanju lastništva in ugotavljanje lastništva pri mejnih sporih. Skupno lastništvo zemljišča lahko upočasni prodajo, saj se mora večina lastnikov strinjati, to pa lahko traja dolgo časa, še posebej če vsi lastniki ne živijo blizu (prav tam).

Z upoštevanjem vseh dejavnikov nas lahko visoki transakcijski stroški v primerjavi z vrednostjo zemljišča odvrnejo od nakupa. Deininger (2003, cit. po Suárez Fernández, 2008) pravi, da je združevanje zemljišč eden izmed glavnih dejavnikov za visoke transakcijske stroške na zemljiških trgih. Zbiranje sosednjih zemljišč in ustvarjanje dovolj velike parcele za donosno kmetijstvo zahteva pogajanja kmeta z veliko lastniki. Več vpletenih strank (vsaka z različnimi zahtevami in značilnostmi) pomeni bolj zapletene dogovore, torej se transakcijski stroški dramatično povečajo (prav tam).

Poleg teh dejavnikov so za učinkovito delovanje zemljiškega trga potrebne podporne institucije in transparentnost ter zanesljivost informacij skupaj z enostavnostjo dostopa do le teh. V takšni situaciji ni realno pričakovati, da bodo zemljiški trgi sami rešili problem prostorske razpršenosti zemljišč kmetijskih gospodarstev, saj visoki transakcijski stroški skoraj onemogočajo prostovoljne komasacije (prav tam).

Znotraj pravnega okvirja pozna Norveška tudi tako imenovane prisilne komasacije, to je mehanizem, s katerim dosežemo splošne poravnave pri menjavi nepremičnin, v katero je vpletenih več strank. Z njimi dosežemo tudi znižanje transakcijskih stroškov (prav tam).

Poleg teh splošnih komasacijskih principov ima vsaka stranka svoje zahteve in želje o nepremičninah, ki jih bodo prenesli; torej so komasacije zelo zapletene, saj je potrebno upoštevati vse te pogoje za doseg končne rešitve, ki bo ugodna za vse stranke (prav tam).

Institucije so struktura in mehanizem družbenega reda med ljudmi, zagotavljajo okvir za družbeno in ekonomsko sodelovanje. Ekonomske transakcije in transakcijski stroški povezani z njimi (informacije, pogajanja, stroški odločanja itd.), so določeni z institucionalnim kontekstom. Znotraj institucionalnega pristopa so komasacije način, s katerim znižamo transakcijske stroške in so v veliki meri del institucij v družbi (prav tam).

4 UPRAVLJANJE ZEMLJIŠČA NA NORVEŠKEM, KATASTER IN ZEMLJIŠKA KNJIGA

4.1 UVOD

Informacije o norveškem katastru in zemljiški knjigi so večinoma povzete po člankih *A comparative Study of the Cadastre in Norway and the Cadastre in Spain*, avtorja Ekvedta (2006) in *Cadastre and Land Registration in Norway*, avtorja Onsruda (2003) ter s spletne strani Norveške geodetske uprave (angl. Norwegian Mapping and Cadastre Authority's - NMCA, 2011).

4.1.1 Izvor in razvoj sistemov za evidentiranje zemljišč na Norveškem

Uradna registracija zemljišč se je na območju Norveške začela v srednjeveških časih, sedanji predpisi in sistem pa so uveljavili v 19. stoletju, ozirajoč se na germanski sistem registriranja zemljišč. Prvi katastrski načrti so se za nekatera območja vzpostavili šele od leta 1980. Do takrat (1980) so se meje zemljiške posesti predvsem na nekaterih ruralnih območjih opisno registrirale v zakonsko predpisani zemljiški knjigi. Nizka raven izmere meja zemljiške posesti je pomenila višje število sporov glede meja v primerjavi z nekaterimi drugimi evropskimi državami. V večjih mestih so od 19. stoletja naprej uvedli lokalne zemljiške knjige, ki so temeljile na strokovnih geodetskih raziskavah in kartografiranju (Suárez Fernández, 2008).

Prvotni kataster na Norveškem, ki je bil uveden leta 1665 in je le bil popisni kataster brez katastrskih načrtov, je bil zbirka podatkov namenjena pobiranju davkov na posest zemljišč. Isti sistem so uporabljali do leta 1838, ko se je na podlagi spremembe zakona izvedla revizija katastra. Zelo pomembna sprememba v zemljiškem davčnem sistemu se je zgodila okoli leta 1900. Davek na posest glede na donos se je spremenil v davek na denarno vrednost posesti (nor. *formue*) in na neto dohodek. Tako imenovani kataster je nekoliko izgubil svojo vrednost, ampak je ostal pomembna za ostale namene. Najbolj pomemben je bil za podporo transakcijam nepremičnin. To je bil zelo pomemben vir podatkov za mestno upravo (prav tam).

Pravni register je prevzel pomembno vlogo pri objavljanju transakcij posesti, ki so se do takrat objavljale na nekaterih svečanih sestankih v mestni skupščini (nor. *ting*). Ta institucija sega nazaj v srednji vek. Prvi korak k modernizaciji te institucije je bil zapis postopka - transakcije. Naloga je bila dana posebnemu civilnemu služabniku, imenovanemu zapriseženi pisar (nor. *sorenskriver*) okoli leta 1600. Kmalu je ta urad postal delovno mesto za krajevnega sodnika, danes pa se je *ting* spremenil v krajevno sodišče, ki se ukvarja izključno s pravnimi razlagami. Zemljiški kataster v smislu evidence zemljišč, namenjene obdavčevanju, vpisu pravic ipd. se je razvil šele v zadnjih desetletjih. Danes na državni ravni podatkovno bazo upravlja Norveška geodetska uprava NMCA (prav tam).

4.1.2 Naloga katastrov in zakonskih registrov danes

Na Norveškem so informacije o posestih in zemljiških trgih podprte z dvema osnovnima registroma, z zemljiško knjigo (nor. Grunnboken) in s katastrom (nor. Matrikkelen). Zemljiška knjiga je pravni register, ki vsebuje ime lastnika, prav tako pa tudi vse prijavljene pravice glede posesti, ki so zapisane v izvlečkih samega dokumenta. Vključuje dva dela: arhiv (vsebuje datoteke, dokumente) in dejanski register (vsebuje informacije o nepremičninskih pravicah). Ta register so do nedavnega vzdrževali na krajevnem sodišču, po odločitvi parlamenta leta 2002 pa se je zemljiška knjiga združila z zemljiškim jatastrom in se vodi na Norveški geodetski upravi. Kataster, ki ga vzdržujejo pravzaprav občine, vključuje informacije o vseh lastniških enotah zemljišč, stavbah, naslovih in vsebuje tudi katastrske načrte. Vsebuje tehnične informacije o posestvih, stavbah in naslovih.. Prav tako je glavni vir za določanje dajatev v obliki raznih komunalnih prispevkov (Suárez Fernández, 2008).

Vzdrževanje zemljiškega katastra in zemljiške knjige je organizirano na treh ravneh; s strani Ministrstva za okolje, Norveške geodetske uprave ter s strani občinskih uprav (velja le za kataster). Ministrstvo za okolje ima glavno politično in ekonomsko moč nad obema evidencama. Norveška geodetska uprava je državna institucija, ki zadovoljuje potrebe države po državnih geografskih in zemljiških ter vodnih informacijah. Vzdrževanje podatkov v zemljiški knjigi prav tako poteka pod okriljem tega urada. Včasih je bilo za to zadolženih 87 sodnih pisarn. Dve glavni bazi podatkov za zemljiško knjigo in kataster, se nahajata na istem računalniku, kar uporabnikom nudi strnjeno spletno podporo. *Norsk eiendomsinformasjon Ltd* je podjetje, ki je odgovorno za razvoj in vzdrževanje teh programov. Vloga občin je, da posodablja katastrske podatke in izvaja katastrske postopke (prav tam). Nekaj statistike o splošnih podatkih glede zemljiških obravnav na Norveškem je prikazano v naslednji Preglednici 7.

Preglednica 7: Zemljiške obravnave na Norveškem (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Zadeva	Številke	Komentarji
Celotno površje Norveške	324.000 km ²	
Število mestnih (občinskih) uprav	431	Zadolžene za katastrsko izmero in evidentiranje sprememb
Število krajevnih sodniških pisarn	87	Registracija podatkov v zemljiški knjigi (od leta 2002 prešlo na NMCA)
Skupno število parcel	2,4 milijona	
Število katastrskih postopkov	25.000 (10% je najemnih parcel)	Dodatnih 25.000 postopkov je bilo izvršenih za urejanje meja
Število prodaj zemljišč	Pribl. 140.000	Število prijavljenih postopkov
Število hipotek prijavljenih v zemljiško knjigo	Pribl. 450.000	

4.1.3 Norveška geodetska uprava

Norveška geodetska uprava (nor. *Statens kartverk*) je državna agencija za katastre, geodezijo, topografsko in hidrografske kartografiranje. Od leta 2004 je odgovorna za zemljiško knjigo (celoten transfer s sodišč je bil dokončan leta 2007). Agencija zaposluje osebje, ki obsega 600 ljudi. Uprava je državni oskrbovalec in administrator geografskih in katastrskih informacij. Njene naloge so (Suárez Fernández, 2008):

- določiti okvirje, metodologijo in specifikacije za Norveško prostorsko informacijsko infrastrukturo;
- proizvesti, upravljati in narediti dostopne geografske podatke, ki so vladna odgovornost;
- geodetska mreža in podpora pri natančni določitvi položajev točk;
- izdelava in vzdrževanje primarnih prostorskih podatkov in načrtov (kopno in morje);
- vzdrževati podatke katastra in zemljiške knjige;
- razvoj in upravljanje elektronskih storitev za posredovanje podatkov (wms- in wmf- storitev);
- mednarodno sodelovanje in projekti.

4.2 NORVEŠKI KATASTER: *MATRIKKELEN*

Trenutni kataster je bil vzpostavljen v obdobju približno desetih let z začetkom leta 1978. Prvotni podatki so bili prevzeti iz obstoječih evidenc. Kataster so s časom postopoma izboljšali, vendar podatki še vedno niso kakovostni ali popolni (Suárez Fernández, 2008).

Enotnega katastrskega načrta, ki bi pokrival celotno Norveško, ni. Obstajajo pomembne razlike v kakovosti katastrskih načrtov med urbanimi, ruralnimi ali goratimi območji. V oddaljenih območjih sploh ni katastrskih načrtov, niti ne namena, da bi jih uvedli. Kakovost katastrskih podatkov, vključno s katastrskimi načrti, se lahko razlikujejo od ene do druge občinske uprave, kljub temu, da so jim dana enaka ključna navodila. Junija leta 2005 je bil v parlamentu izglasovan nov zakon glede zemljiške administracije. V veljavo je stopil 1. 1. 2007. Novi zakon je uvedel nov sistem, ki se imenuje *Matrikkelen* (kataster). Novi sistem je nadomestil stari sistem GAB (register zemljišč, naslovov in stavb) in digitalne katastrske načrte ter ju združil v eno samo evidenco. Prejšnja vlada si je želela, da bi mestne uprave načeloma imele monopol nad raziskavo posesti. Še vedno v večini katastrske postopke izvajajo mestne geodetske službe, le izjemoma tudi zasebni podizvajalci, v primeru postopkov na komasacijskem sodišču pa geodeti te javne službe (prav tam).

4.2.1 Tipi katastrov

Glede na Dale in McLaughlin (1999, cit. po Suárez Fernández, 2008) obstajajo štiri tipi katastrskih sistemov: sodni, davčni, za podporo upravljanju nepremičnin ter večnamenski. Večnamenski zajema vse tri zgoraj naštete namene. Današnji kataster na Norveškem je večnamenski in vsebuje več tipov informacij v enem sistemu (Suárez Fernández, 2008).

Do leta 1900 je bil glavni namen katastra na Norveškem obdavčevanje in nekakšen sistem za identifikacijo in ustvarjanje zemljiških enot. Ta kataster je bil ustvarjen leta 1665. Ko se je sistem obdavčenja leta 1900 spremenil, je kataster izgubil svoj namen za obdavčevanje. Sedanji sistem (GAB) so uvedli leta 1980 kot večnamenski informacijski sistem o kopnem (nor. *Grunn*), naslovih (nor. *Adresse*) in stavbah (nor. *Bygninger*) (prav tam).

4.2.2 Informacije v katastrskem sistemu

Katastrski sistem sestoji iz centralne baze podatkov (GAB-sistem) z zapisanimi podatki o zemljiških enotah, stavbah in naslovih in iz katastrskih načrtov, ki jih lokalno hranijo posamezni mestni geodetski uradi. Upoštevati moramo, da norveški katastrski sistemi temeljijo na posestvu (in ne na parcelah). Zemljiške enote zato imenujemo posestva. Posamezna posestva lahko vsebujejo več kot eno 'parcelo' ali posestne enote, tako da posamezne parcele niso identificirane, ampak celotno posestvo, ki mu pripadajo.

Preglednica 8 prikazuje nekaj glavnih lastnosti glavne katastrske podatkovne baze (Suárez Fernández, 2008).

Preglednica 8: Podatki katastrske podatkovne baze (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Informacije o posestvu	Informacije o stavbi	Naslov
Številka posesti	Številka stavbe	Ulica in hišna številka
Površina/območje	Tip stavbe/uporaba	Informacije o različnih okoliših (šola, župnija itd.)
Trenutna raba	Število nadstropij	
Ime lastnika in identifikator (prenesen iz zakonskega registra)	Številka in podatki o stanovanju	
Lastnikov poštni naslov		
Geografske koordinate	Geografske koordinate	Geografske koordinate
Povezava s katastrskim načrtom		
Povezava s stavbnimi številkami in naslovom	Povezave s posestnimi številkami in naslovom	Povezave s posestnimi in stavbnimi številkami

V Preglednici 9 je nekaj osnovnih statistik iz katastra.

Preglednica 9: Številke o registriranih podatkih v katastrski podatkovni bazi (Onsrud 2005, 2006, cit. po Suárez Fernández, 2008)

Zadeva	Številke
Posestne enote	2.310.000
Naslovi	3.200.000 (2001)
Stavbe	1.800.000 (2001)
Posesti v najemu	180.000
Deli stavbe (kondominij)	276.000

Posestne enote so območja, ki so registrirana kot posesti enega lastnika, omejene s posestnimi mejami na površju Zemlje, pravice pa se lahko raztezajo tudi nad zemljišča in pod površje.

Posesti v najemu so poseben tip posestne podenote. To je natančno določen del posestva za dolgoročen zakup ali gradbene namene. Zakup posesti je zelo pogosta oblika posesti na Norveškem.

Deli stavb (kondominij) so natančno opredeljeni deli (sekcije) stanovanjskih ali poslovnih stavb.

4.2.2.1 Identifikacija posestnih enot

Posestne enote so določene z edinstveno identifikacijsko številko. To ustvarijo vsakič, ko se vzpostavi nova posestna enota in je ta prvič prijavljena v kataster, na primer v primeru parcelacije. Mestna geodetska uprava določi uradno številko nove parcele, kot jo registrira nato v kataster. Poleg posestnih številk vsebuje kataster tudi številke stavb in stanovanj, prav tako pa tudi uradno določena imena ulic in hišnih števil (Suárez Fernández, 2008).

Identifikator posestnih enot (številka posestne enote) vsebuje številko mestne uprave (štiri številke), katastrsko območje znotraj mestne uprave (štiri številke) in številko posesti znotraj katastrskega območja. Običajna številka je tako: 1234-5678-21 (Preglednica 10). Prav tako je možno in pogosto uporabljeno dodajanje podštevil za oznako najemnih zemljišč in odsekov v kondominijih (prav tam).

Preglednica 10: Identifikacijske številke posestne enote (Onsrud 2003, cit. po Suárez Fernández, 2008)

Katastrska enota	Številka mestne uprave	Pomožna številka (<i>gårdsnummer</i>)	Številka posesti (<i>bruksnummer</i>)	Številka najemnega zemljišča	Številka odseka v kondominiju
Posestna enota	1234	567	89		
Najemno zemljišče	1234	567	89	1	
Odsek v kondominiju	1234	567	89	(1)	1

Od leta 1980 je ta sistem enak za vso Norveško, tako na ruralnih kot na mestnih območjih. Kataster in zemljiška knjiga sta oba urejena s temi enotami. Identifikacija je enaka v obeh uradih vsaj od začetka 17. stoletja. Identifikacijska številka v katastru ali zakonskem registru je posledično izmenljiva (prav tam).

Pri parcelaciji je novi parceli dodeljena prva prosta številka (nor. *gårdsnummer*), ki je na voljo v občini. Ko je ustvarjena nova posestna enota, bo vedno prevzela vlogo pododdelka v obstoječi

katastrski enoti. Predvidevamo, da je na primer prvotna posestna enota razdeljena na dve enoti. Na Norveškem tak postopek ne bo obravnavan kot ureditev dveh popolnoma novih enot, ampak kot delitev. To pomeni, da bo ena od enot 'izvorna enota', druga pa 'hčerinska enota'. Kar se tiče identifikacijske številke teh dveh parcel oziroma posesti, pa bo izvorna enota ohranila originalno identifikacijsko številko posestne enote, medtem ko bo hčerinska enota dobila prvo dostopno številko kot pomožno številko (*gårdsnummer*). Najemne parcele so oštevilčene pod številko individualne svobodne parcele. Številka zakupne parcele bo na primer 1234-5678-21-1 (prav tam).

Nepremičninska evidenca vsebuje tudi podatke o stavbah na Norveškem. Vsaka stavba ima svojo identifikacijsko številko v obliki devetih cifer. Zadnja številka je izračunana kontrolna številka. To zagotavlja, da stavba ohrani svojo prvotno številko, kljub temu, da jo premestijo pod drugo posestno enoto kot podenoto. Stanovanja so določena z identifikacijskimi številkami. Ta številka vsebuje številko občine, ulice, hišno številko, številko nadstropja in vhodnih vrat (prav tam).

Uradni naslovi so določeni s številko ulice in hišno številko. Na območjih, kjer ti podatki ne obstajajo, bo uraden naslov tudi identifikacijska številka posestne enote. Uraden naslov ne smemo mešati s poštnim naslovom na poštnem nabiralniku (prav tam).

Poudariti moramo, da lahko posest kot osnovna nepremičninska enota na Norveškem, sestoji iz več razdeljenih kosov zemlje - parcel. Ti deli posesti, parcele, niso posamezno oštevilčeni in vodeni v zemljiških evidencah. To je še posebej značilno za kmetije. Celotna kmetija je obravnavana kot posestvo z eno posestno številko. To pomeni, da bo hipoteka zajemala vso kmetijo. To prav tako pomeni, da bo transakcija zemljišč izvedena na ravni celotnega posestva, vključujoč vse njegove posamezne dele (prodaja enega posameznega dela posesti zahteva *dovoljenje za delitev*, brez mejne ureditve, četudi te niso urejene). Posledica tega vzorca je, da moramo ločiti med fizičnimi posestnimi enotami in zakonskimi posestnimi enotami. Na vrhu vsega pa je 'gospodarska posestna enota', ki se obravnava kot en objekt ocenjen za obdavčevanje. V nekaterih primerih gospodarska posestna enota sestoji iz več zakonitih enot (prav tam). Zakonska posestna enota lahko vedno vsebuje stavbe in druga stalna poslopja na zemljiščih, vključno z drevesi. Deljenje posesti v pravnem smislu ni dovoljeno, razen če je posest dana v zakup in je zakupna pogodba registrirana v zemljiški knjigi. Različne vrste objektov so prikazane v Preglednici 11.

Preglednica 11: Definicija fizične, zakonite in gospodarske posestne enote na Norveškem (Onsrud, 2003, cit. po Suárez Fernández, 2008)

Objekt	Definicija	Uporaba
Parcela (fizična posestna enota)	Omejen mnogokotnik z enakim lastništvom	Najmanjša enota prikazana na katastrskem načrtu
Posest (zakonske posestna enota)	Vsa zemljišča in stalna poslopja na zemljišču, prijavljena kot ena posest v zemljiški knjigi. Stanovanja ali odseki v kondominijih so prav tako obravnavani kot zakonske posestne enote.	To je predmet za hipoteke ali registracijo ostalih pravic v zemljiški knjigi. Lahko vsebuje več parcel.
Gospodarska posestna enota	Vsa zemljišča in stalna poslopja na zemljiščih, obravnavana kot en objekt za cenitev in obdavčenje.	To je predmet za obdavčenje. Lahko vsebuje več zakonskih posestnih enot.

4.2.2.2 Opisni podatki

Kataster vsebuje dodatne opisne podatke o zemljišču, naslovih in stavbah, pa tudi podatke o stanovanjih (nor. *leilighetsregisteret*). NMCA je administrativni urad, ampak dnevna odgovornost vnašanja in posodabljanja podatkov je na občinski upravi (Suárez Fernández, 2008). V Preglednici 12 so opisani opisni podatki katastra. V desnem stolpcu je s primerom razloženo, kako se ti podatki vnesejo v kataster. Posestna enota uporabljena v primeru je primer mestne hiše. Podatki so zbrani z občinske spletne katastrske aplikacije. Na spletni strani niso bili na voljo vsi podatki, morda ker niso vsi podatki javnega značaja, pa tudi zaradi tega, ker niso bile vse informacije vpisane v kataster, kar je šibkost trenutnega sistema (prav tam).

Preglednica 12: Opisni podatki (Onsrud 2006, cit. po Suárez Fernández, 2008)

Opisni podatki	Opis
Imetnik naslova	Ime (ali ime podjetja) Naslov
Posestna enota	ID Naslov Koordinate Površina Datum ustanovitve Trenutna raba Zgodovinski podatki Javni napotki Onesnažena zemlja Kulturni spomeniki Drugi podatki Povezave s stavbami in naslovi
Stavba	Številka stavbe Koordinate Ime in naslov investitorja Tip stavbe Status stavbe Pozidana površina Število nadstropij Površina nadstropja Dvigalo Voda in kanalizacija Povezava s posestno enoto in naslovi
Stanovanje	Površina Uporabna površina Število sob Število stranišč in kopalnic Ogrevanje
Naslov	Uraden naslov (ime in številka ulice) Koordinate Pomožna enota/ statistično območje Okrožje Župnija Šolski okoliš Poštno območje Povezava s posestno enoto in stavbami

4.2.2.3 Prostorski podatki

Na Norveškem izdelujejo in vzdržujejo katastrske načrte občine in do nedavnega so jih hranili le na občinski ravni. Od leta 1965 do 1990 je bil na Norveškem izveden prvi topografski kartografski projekt za celotno državo. Rezultati tega projekta so se imenovali 'ekonomski načrti', ki vključujejo podatke o mejah posesti in druge katastrske podatke za mestna in podeželska območja. Oddaljena podeželska območja niso bila vključena v projekt. Ti načrti, so po tem, ko so jih digitalizirali, postali katastrski načrti podeželskih območij (Suárez Fernández, 2008).

Katastrski načrt vključujejo podatke o mejah zemljiških posesti, oznakah meja, dolžini meja in identifikacijsko številko katastrske enote, stavbe in naslov s pripadajočimi opisi. Ko je posestna enota vpisana, mestna uprava pripravi katastrski elaborat za posestno enoto, ta dokument vsebuje katastrski načrt in opisne podatke, ki so prijavljeni. Julija 2004 je bilo 83 % zasebnih posesti, ki so bile vpisane v sistem GAB, so prav tako vključene v digitalne katastrske načrte. Njihov cilj je spraviti celotno norveško območje na digitalne katastrske načrte (prav tam).

Mestna območja so zgodovinsko imela visoko kakovostne katastrske načrte glede natančnosti in popolnosti, medtem ko za oddaljena podeželska območja sploh ni bilo katastrskih načrtov. Rezultat tega je veliko število sporov glede meja, prav na podeželskih območjih. Razlog v različni kakovosti načrtov leži v tem, da na podeželskih in goratih območjih, ni bilo velike potrebe po načrtih. Norveški kataster danes nima nobene davčne funkcije zato so meje manj pomembne na manj poseljenih območjih. Ko je leta 1900 Norveška imela davčni kataster, je obdavčevanje temeljilo na drugih podatkih kot na površini in mejah posesti, zato načrti v preteklosti niso bili tako pomembni (prav tam).

Glede merila katastrskih načrtov, se največkrat uporabljajo razmerja 1:500, 1:1000, 1:2000, odvisno od značilnosti samega območja (mestno, podeželsko ...). Mestna uprava določi merilo načrtov (prav tam).

Zakonodaja je dokaj fleksibilna glede natančnosti grafičnega dela katastra. V splošnem je položajna natančnost na podeželskih območjih +/- 2 metra, na mestnih območjih pa 0,2 - 0,5 metra. Ko pride do rekonstrukcije zemljiško-katastrskih točk meja, razlastitve ali gradnje, kjer so potrebne natančnejše določitve meje posesti, se podatki črpajo iz relevantnih katastrskih meritev, ali pa se izvede nova izmera. Dodatno moramo omeniti, da so zemljiško-katastrske točke na Norveškem običajno označene s standardnimi oznakami iz aluminija. Stroški različnih katastrskih nalog, v obliki honorarja, so določeni s strani občine (prav tam).

Stroške registracije podatkov v kataster občine, vključujoč posodobitev katastrskega načrta, mora poravnati delno naročnik, ker nekaj podatkov izvira iz same občine. Postopek, vzdrževanje in posodabljanje katastrske baze je delno (50%) pokrito z dohodki od prodaje podatkov, ostalo pa plača vlada s splošnim proračunskim nakazilom na NMCA. Ta razdelitev podatkov iz katastra je pokrita z dohodki, ki jih pridobijo s prodajo podatkov. Novo izmera meja (na podeželskih območjih v letih 1965-85) je financirala vlada kot investicijo v osnovno infrastrukturo (prav tam).

4.3 NORVEŠKA ZEMLJIŠKA KNJIGA: *GRUNNBOKEN*

Norveška zemljiška knjiga kot sodni register vsebuje pravice na nepremičninah. Ta knjiga se je vodila v okviru sodišč, leta 2002 pa je bila premeščena na Državno geodetsko upravo. Glavni cilji tega dejanja so bili omejiti delo sodišč le na spore glede zemljišč, s spoznanjem, da upravni postopek lahko zagotovi zakonito varnost, doseg boljše povezave med katastrom in zemljiško knjigo, sprožitev enotnih uslug čez celo državo, pospešitev elektronskih dokumentov, e-podpisov ter zmanjšanje stroškov zemljiške administracije. Kljub prenosu zemljiške knjige na NMCA se je doslej vzdrževalo dve deljeni podatkovni bazi kataster in zemljiška knjig. Še vedno ne obstajajo vsakodnevni skupni

poslovni procesi za kataster in zemljiško knjigo. Zakonske spremembe, ki so sledile reformi zemljiške knjige, so opazne le v spremembi nekaterih izrazov v posameznih členih (Preglednica 13).

Preglednica 13: Zakonite spremembe pred in po reformi zakonskega registra (Onsrud, 2006, cit. po Suárez Fernández, 2008)

Pred reformo	Po reformi
Registracija posesti poteka (pod okriljem sodnika) na sodiščih prve stopnje	Registracija posesti poteka pri enem ali več uradnikov na geodetski upravi (norveško <i>Statens kartverk</i>), pri sodnih obravnavah pa na sodiščih prve stopnje
Sodnik lahko za svoje odgovornosti pooblasti uradnike	Uradnik na geodetski upravi mora imeti diplomo iz prava.
Proces prijavljanja (na sodišča druge stopnje) in zahtevanja kompenzacije se ni spremenil.	

4.3.1 Podatki v zemljiški knjigi

Zemljiška knjiga vsebuje pravice glede posesti in identificira ime trenutnega lastnika prav tako pa druge prijavljene pravice na zemljišču preko izpolnitve povzetkov dokumenta v samem registru. Registracija ni obvezna. Pogodba je veljavna in zavezujoča po zakonu med dvema strankama, tudi brez prijave, ampak le vpis v zemljiško knjigo varuje pred tretjo stranko. Kar nekaj zakonov, kot je na primer Zakon o grajenju in načrtovanju, se nanašajo na registriranega lastnika kot na upravičeno osebo, ki izvršuje pravice in dolžnosti glede lastništva. Pravzaprav je večina prodaje zemljišč in dokumentov za hipoteke prijavljenih in vpisanih v zemljiško knjigo (Suárez Fernández, 2008).

Nobena zakonita posest ne more biti prijavljena v zemljiško knjigo, če ni izmerjena in v kataster vpisana. To nadzorujejo v uradu zemljiške knjige na geodetski upravi, ki prav tako skrbi, da so vsi drugi predpisi za prenos zemljišča upoštevani. V splošnem je zemljiški administrativni sistem zelo zanesljiv. Katerakoli stranka lahko zaupa, da je naveden lastnik zares zakoniti zastopnik posestva in mu zato pripadajo vse lastninske pravice. Prav tako lahko zaupa, da bo vlada kompenzirala vse izgube, ki bi jih lahko povzročile napake v zemljiški knjigi (prav tam).

4.3.2 Administracija, postopek in stroški

Administracija in odgovornost zemljiške knjige je danes pod okriljem Ministrstva za okolje in Norveške geodetske uprave. Vpis podatkov v zemljiški knjigi poteka v samo eni registracijski pisarni na sedežu NMCA. Praktično delo opravijo uradniki, ki jih v uradu učijo o postopku, ampak izpolnjevanje podatkov mora nadzorovati in preveriti sodnik. V praksi je nadzorovanje omejeno na posebne primere, ki potrebujejo pozornost pravnega strokovnjaka. Izpolnitev podatkov poteka v dveh korakih, ko ena oseba vstavi prijavo v zemljiško knjigo, jo druga preveri in zakonito potrdi. Slednja je lahko sodnik ali višji uradnik, ki ga pooblasti sodnik. Celoten proces vpisa v zemljiško knjigo je dokončan v enem dnevu (Suárez Fernández, 2008).

Dokumenti so navadno vstavljeni v zemljiško knjigo na isti način, kot jih prejmejo v pisarni, največkrat jih oddajo po navadni ali priporočeni pošti. Okoli 5000 dokumentov prispe na urad vsak dan, doslej le na papirju, elektronsko brisanje hipotek se je začelo leta 2008 (prav tam).

Proces sprejema vloge in končnega vpisa poteka 4 dni (Suárez Fernández, 2008):

1. dan: sprejem dokumenta in zapis dnevnika,
2. dan: registracija,
3. dan: potrditev,
4. dan: vračilo prijavljenih dokumentov po pošti in fakturiranje.

Zahteve po registraciji, katere prijavo zavrne sodnik, urejajo na sodiščih za pritožbe na regionalni ravni. V splošnem je vlada odgovorna za vse gospodarske izgube, ki jih povzročijo nepravilnosti v zemljiški knjigi, pod pogojem, da je oškodovana stranka v dobri veri. Tudi izgube zaradi poneverbe, na primer prodaja posesti s ponarejenim podpisom, so vladna odgovornost. Če sodišče presodi odškodnino, znesek izplača Ministrstvo za pravosodje (prav tam).

Zemljiška knjiga je bolj dinamična kot kataster. Na leto je opravljenih okoli 900.000 transakcij, v katastru pa okoli 40.000. Kar se tiče zapisa uradnih dokumentov, moramo omeniti, da na Norveškem ne obstaja skupina zasebnih notarjev z licenco, ki bi imeli monopol nad pisanjem teh dokumentov. Zasebni posamezniki lahko pišejo postopke ali druge dokumente za registracijo v zemljiško knjigo, brez tega da bi iskali strokovno pomoč. Postopke navadno pišejo odvetniki ali nepremičninski agenti. Skoraj vse prodaje zemljišč vključujejo tudi posrednika, ki poskrbi za varno izpolnitev pogodbe, ko pride do pretoka denarja, vključenega v prodajo. Zasebni odvetniki imajo običajno tudi licenco, da lahko opravljajo delo nepremičninskega agenta, ampak večina nepremičninskih agentov ima posebno licenco, ki temelji na dvoletnem izobraževanju na poslovni šoli (prav tam).

Stroški prijave podatkov v zemljiško knjigo so kriti s strani uporabnika, glede na določene zneske, zapisane v 'stroški dokumenta' (nor. *dokumentavgift*). Znesek je določen kot pavšal za takso registracije. Postopek, vzdrževanje in dopolnitev baze zemljiške knjige, prav tako pa posredovanje teh podatkov drugim službam po uradni dolžnosti so pokriti z dohodki, ki jih prejmejo s prodajo podatkov (prav tam).

4.4 PODATKOVNI BAZI KATASTRA IN ZEMLJIŠKE KNJIGE

Administrativno delovanje obeh podatkovnih baz opravlja podjetje pod okriljem Ministrstva za pravosodje. To podjetje (nor. *Norsk eiendomsinformasjon Ltd.*) je (Suárez Fernández, 2008):

- odgovorno za izboljšave sistema in nakup tehnične podpore od podjetij v zasebnem sektorju,
- odgovorno za dnevno nadzorovanje in praktičnost osrednje baze,
- zadolženo za izdajo in vzdrževanje pogodbe s tehničnim operaterjem baze, temelječ na uslugah,
- zadolženo za prodajo podatkov, večinoma preko enotne internetne podpore uporabnikom obeh registrov, v zasebnem in javnem sektorju.

Obe bazi se nahajata na istem računalniku za lažjo izmenjavo podatkov med obema registroma pa tudi zaradi enotne podpore uporabnikom. Stroške delovanja osrednje podatkovne baze krije osrednji proračun Norveške geodetske uprave. Približno 50% stroškov je povrnjenih z dohodki od prodaje podatkov (prav tam).

4.4.1 Povezava med katastrom in zemljiško knjigo

Podatki katastra in zemljiške knjige so na voljo vsakomur, pod pogojem, da uporabnik plača znesek za dostop do informacij. Edini podatek, ki je skrit javnosti, je o osebni identifikaciji. Spletna podpora je na voljo uporabnikom v javnem in zasebnem sektorju (Suárez Fernández, 2008).

Kataster najbolj pogosto uporabljajo javnost, razne agencije in organizacije na različnih ravneh, mestna uprava, okrožja in vlada, medtem ko zemljiško knjigo bolj uporabljajo zasebniki. Kataster igra vedno bolj pomembno vlogo v različnih vejah javnega sektorja, še posebej za mestne uprave. Vsebuje namreč osnovne informacije o zemljiščih in stavbah, ki so potrebni na primer za izračun stroškov občinskih uslug kot so voda, kanalizacija, prenovitve in več. Podatki o mejah in lastnikih igrajo še bolj pomembno vlogo, pri načrtovanju uporabe zemljišč, upravljanju z zemljišči, zaščiti okolja itd. Podatki sistema so pomembni na različnih področjih, kot je finančni in nepremičninski trg, vlada in občine, za različne načrtovalne namene, pogodbenike in narodne statistike (prav tam).

Kataster se nenehno posodablja s strani občine, kot rezultat katastrskih meritev in postopkov, občine pa tudi izdajo dovoljenje za gradnjo ter določajo imena ulic in hišnih števil. Večino občin je povezanih z osrednjo spletno bazo, ampak majhno število občin lahko neposredno pošilja dokumente na NMCA. Dandanes so prenosi s katastra na zemljiško knjigo kar pogosti. Ime lastnika in identifikacijska številka posestne enote sta takoj prenesena iz zemljiške knjige v kataster, kadarkoli se spremenita (dnevno). Vsi podatki o transakcijah zemljišč oziroma posesti, vključno s prodajno ceno, so avtomatsko preko računalniškega programa poročani z zemljiške knjige preko katastra do davčnega urada (prav tam).

Naslov in osebni identifikator lastnika, sta uporabljena, da povežeta kataster z Osrednjim registrom oseb. Kataster in pošta prav tako izmenjujeta informacije glede naslovov in poštnih območij. Razlog za kopiranje imen lastnikov in naslovov v kataster je dati na voljo podatke uporabnikom, ki drugače nimajo dostopa do zemljiške knjige. Kataster lahko navede tudi druga imena povezana z zemljiščem, na primer uporabnike, najemnike ..., ampak ta možnost ni popolnoma uporabljena (prav tam).

Delovanje zemljiške knjige in katastra določata zakon o registraciji zemljišča in zakon o katastru. Zakon o katastru prav tako določa katastrske postopke. Posamezen zakon je podprt z različnimi lokalnimi predpisi. Kot dodatek tem zakonom, več drugih zakonov vključuje predpise, ki vplivajo na trg in delovanje zemljiške administracije (Suárez Fernández, 2008):

- a) Zakon o načrtovanju in graditvi jamči pogoje za parcelacijo zemljišč, navaja, da nobena nova parcela ne bo dovoljena, razen če bo njena velikost in oblika primerna njeni rabi in da je predvidena raba parcele, dovoljena v prostorskih aktih;
- b) prodaje kmetijskih zemljišč so strogo nadzorovane, da bi se izognili drobitvi, kot je navedeno v zakonu o koncesiji;
- c) pogoje za ustanovitev posameznih stanovanj in etažne lastnine določa zakon o kondominijih.
- d) Zakon o hipotekah jamči pogoje za prijavo hipoteke.

Javne omejitve rabe zemljišč in stavb so določene z razdelitvijo območij v cone in druge oblike javnega prostorskega načrtovanja. Za banke in vlagatelje, prav tako pa za povprečne osebe, ki iščejo zemljišče zase, so informacije o javnih omejitvah prav tako pomembne kot informacije o zasebnih zakonitih pravicah glede posesti (prav tam).

Kataster in zemljiška knjiga sta dva osrednja sistema za nepremičnine na Norveškem. Medtem ko je zemljiška knjiga dobro razvita, kompetentna in učinkovita, ker nudi zanesljive informacije in zagotavlja varnost glede pravic posesti; kataster ni tak. Njegova pomembnost je zgodovinsko povezana z obdavčevanjem in po davčni reformi leta 1900 je izgubil na vrednosti. Ostala je le funkcija ustvarjanja in identificiranja posestnih enot. Vlada je izgubila mnogo interesa v njegov razvoj in posodobitev. Kataster je bil preoblikovan in posodobljen leta 1980, zadnje spremembe pa je doživel v preteklih letih, ko se je sistematično začel vzdrževati skupaj z zemljiško knjigo (prav tam).

5 KOMASACIJE NA NORVEŠKEM

Na splošno so komasacije zajeten postopek prerazporeditve zemljišč na kmetijskem območju, ki je sestavljeno iz razdeljenih kmetijskih ali gozdnih parcel oziroma njihovih delov. Pravno definirani cilji komasacije se razlikujejo od države do države, njen glavni cilj pa je izboljšanje fizičnega reda zemlje, zemljišč, parcelnih enot in promocija pravilne rabe nepremičnin. Pravna osnova komasacijske sheme je dvostranska (Suárez Fernández, 2008):

1) Obstoj nekakšne odvisnosti med kmetijskimi gospodarstvi na nekem območju, skupaj z učinkovito ekonomsko rabo. To je osnovni pogoj za smiselnost komasacij. Odvisnost se lahko pojavi zaradi lokacije: kmetijska gospodarstva so fizično eden poleg drugega, tako da ima uporaba enega učinek na drugega in obratno. Lahko pa je odvisnost posledica drugih fizičnih ali praktičnih dejavnikov. Gledano s sodnega vidika lahko odvisnost izvira tudi iz prevladujočega načina lastništva, kot so različne vrste skupnega (javnega) lastništva, pravice do uporabe in tako dalje.

2) Trenutno ali potencialno ekonomsko rabo kmetijskega gospodarstva, ki jo resno ovira prevladujoče (lastninsko) stanje, lahko izboljšamo z ukrepi, s katerimi razpolagajo komasacije.

Pomembno je omeniti, da je v procesu potrebno upoštevati potencialno rabo zemljišča; zeleno ali ekonomsko rabo zemljišča in odnose med lastništvom in zemljiščem.

Širši cilj komasacij dosegamo z zložbo zemljiških parcel preko izmenjave zemljišč in oblikovanjem novih parcel, ki so bolj prilagojene njihovi rabi (npr. parcele so večje in/ali bolj oblikovane za kmetijsko pridelavo). Obenem pa je relativna vrednost in lastništvo parcele običajno konstantno. Poleg dejanske menjave zemljišč se lahko v komasacijah pojavijo tudi izboljšava cest in kanalizacijskega omrežja, stavbno načrtovanje, okoljski management in naravovarstveni projekti ipd. Značilnosti komasacij sta tudi strogo omejeno območje in projektno-orientirani postopki (prav tam).

5.1 KOMASACIJA- ZAKONSKI OKVIR NA NORVEŠKEM

Na Norveškem komasacije izvaja posebna javna institucija, ki bi ji lahko rekli komasacijsko sodišče. Zemljiško komasacijsko sodišče je razdeljeno na 34 okrožnih sodišč in 5 višjih sodišč. Skupno je v komasacijskih službah zaposlenih 250 ljudi, od tega približno 100 sodnikov in 150 inženirjev. Vsak sodnik ima tudi posebno izobrazbo s področja zemljiške administracije. Pri vsakem komasacijskem primeru sodeluje 1 sodnik in 2 porotnika (v nekaterih primerih pa samo 1 sodnik, brez porotnikov). Odločitve dosežejo z glasovanjem med prisotnimi sodniki. Norveška je edina Evropska država, ki je njihov komasacijski postopek v celoti organizirala v okviru posebnega javnega organa.

Norveška ima dolgo tradicijo izvajanja komasacij. Prva zakonodaja, ki je uvedla komasacije, je obstajala že leta 1821. Sevatdal (1986, cit. po Suárez Fernández, 2008) piše, da se je ta zakonodaja že sklicevala na obstoječe pravne strukture za nadzor in izvedbo komasacije. Leta 1859 so bile ustanovljene prve komasacijske službe, ki so delovale na podlagi zemljiško komasacijskega zakonika, po vzoru tradicionalnih sodišč. Trenutna različica zakona je v veljavi od leta 1979, vendar je bil od takrat že večkrat dopolnjen in spremenjen. Leta 1979 je tamkajšnji Urad za ceste in železnice dobil dovoljenje za izvajanje komasacij pri gradnji javnih cest, železnic in stavb. Decembra 1998 je sledila največja sprememba na področju zemljiškega komasacijskega zakonika. Komasacija se je lahko izvajala tudi na nekmetijskih zemljiščih, »naravnih« območjih in rekreacijskih površinah, kasneje pa je bilo dodano tudi določilo za komasacije na urbanih območjih. Zadnja sprememba, ki je bila sprejeta v zemljiško komasacijskem zakoniku, je začela veljati 1. julija 2006 in 1. januarja 2007. Zemljiško komasacijsko sodišče ima od takrat pristojnost za izvajanje in obravnavo primerov komasacij vseh vrst zemljišč, neodvisno od lokacije (FAO, 2004).

Med postopke, ki spadajo v sklop »preurejanja« pravic na zemljiščih, spadajo po zakonu (*Lov om Jordskifte*, 1977) postopki razdruževanja pravic skupne lastnine, parcelacija, komasacije, reševanje pravic na skupnih zemljiščih, reševanje pravic na skupni infrastrukturi, reševanje prilastitev in drugih pridobljenih pravic na zemljiščih.

Postopek komasacije zemljišč se izvaja po naslednjih postopkih (Lisec in sod., 2011):

1) Pripravljalna dela in uvedba postopka:

- vlogo za komasacijo lahko vloži eden ali več lastnikov,
- komasacijsko sodišče preveri ali je komasacija upravičena glede na predvidene stroške in učinek.

2) Analiza trenutnega stanja

- razjasnitev posestnih meja in pravic na zemljiščih na obravnavanem območju (na zahtevo lastnikov se mora meje posesti prikazati tudi na terenu),

3) Nova delitev zemljišč in zaključek komasacij

- načrt nove delitve na osnovi zbiranja predlogov, javnih obravnav, doseganja kompromisnih rešitev; predmet komasacijskega sklada so lahko tudi skupna zemljišča; pri tem se načrtuje tudi vsa potrebna infrastruktura,
- ureditev pravic na novih posestnih delih (tako za zasebna, kot skupna in javna zemljišča),
- ureditev izravnalnih plačil (za razliko v vrednosti vloženi in pridobljeni zemljišč),
- z vpisom v zemljiške evidence postane pravno veljavno novo stanje.

Lahko rečemo, da ima Norveška relativno dolgo zgodovino izvajanja komasacij zemljišč in dobro razvite komasacijske službe. Izraz »jordskifte« v norveščini je preveden kot "*land consolidation*" v angleščini in "komasacija" v slovenščini. Upravna komasacija v Sloveniji je upravni postopek, s katerim se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čim bolj zaokrožena zemljišča (UE, 2011). Na Norveškem se komasacije navadno izvajajo za vsa kmetijska gospodarstva v geografsko omejenih območjih. Velikost in obseg komasacij se giblje od manjših popravkov meja med parcelami do preureditve več deset kmetijskih gospodarstev z načrtovanjem in naložbami v novo infrastrukturo.

Postopki komasacij zemljišč na Norveškem niso zelo natančno zakonsko določeni – predmet komasacije so lahko kmetijska, gozdna in tudi stavbna zemljišča. Vrsta zemljišč vpliva predvsem na pristope k vrednotenju komasacijskega sklada. Zakonsko je določeno, da lahko vlogo odda lastnik ali več lastnikov zemljišč komasacijskega območja na pristojno zemljiško komasacijsko sodišče, ki v prvi vrsti odloča o smotnosti uvedbe postopka. Samo pobudo lahko sicer dajo tudi investitorji, javne službe (ob večjih posegih v prostor). Glavni razlog za komasacije, ki jih na prvo mesto postavljajo tudi pozivi pristojnih institucij za komasacije, so slabe evidence zemljiškega katastra na podeželju in kompleksne tradicionalne pravice na skupnih zemljiščih, ki pogosto vodijo bodisi do mejnih sporov bodisi do težav pri umeščanju večjih infrastrukturnih objektov v prostor. Pri komasaciji je posebna skrb namenjena korektnemu urejanju pravic in bremen na zasebnih in skupnih zemljiščih, predvsem pa tudi smotnosti nove delitve in urejenosti nove infrastrukture. V ta namen se organizira več srečanj in javnih soočenj, kjer se poskuša razjasniti namene komasacije, želje lastnikov. Zaradi izredno različnih skupin in komasacijskih postopkov so tudi postopki časovno zelo različni – osnovni pristop pa je pozitivna motivacija, ki jo med drugim poskušajo doseči tudi z veliko promocijo teh postopkov; že same zloženke so za evropski prostor zanimive, saj želijo tudi na ta način postopke približati ljudem (Lisec in sod., 2011).

Pregled komasacij na Norveškem ni enostaven, saj se je ta institucija razvijala postopoma in pragmatično od sredine devetnajstega stoletja pa do danes. Sčasoma, ob pojavu potreb, so nastale nove naloge, brez prevelikega oziranja na nastanek logičnega sistema. Sedanja zakonodaja, ki se ukvarja s komasacijami in sega v leto 1979, so velikokrat spremenili in jo prilagodili tedanjim spremembam in nalogam, ki so se sčasoma pojavile. Danes pa imajo na Norveškem kompleksen praven okvir (Suárez Fernández, 2008).

Uradno ime komasacijskega sodišča in njegovih aktivnosti na Norveškem je *Jordskife*, kar je v slovenščino prevedeno kot »komasacija«. Bolj natančen prevod bi bil »prerazporeditev kmetijskih gospodarstev z združenjem in redistribucijo.« Ta bolj natančen prevod izraža dejstvo, da so mnoga kmetijska gospodarstva združena, potem pa se pojavi enako število kmetijskih gospodarstev v novi fizični in pravno prepoznavni obliki. Obenem pa ta nova kmetijska gospodarstva zadržijo svojo staro relativno vrednost. To je »klasičen« pomen *jordskifta*, njegov današnji pomen pa se je glede ciljev in orodij precej oddaljil od tega (prav tam).

Tudi drugi vidiki dela teh posebnih sodišč so se razvili, kot na primer kupovanje in prodaja zemljišč, razlastitev za javno dobro, obsežno načrtovanje rabe zemljišč, investicije za izboljšavo zemljišč v zasebnem in javnem sektorju (ceste, kanalizacija), organiziranje lastništva, urejanje meja posesti, katastrska izmera, katastrska dela itn. (prav tam).

Komasacije se večinoma pojavljajo na podeželju, na vseh vrstah zemljišč; kmetijskih, gozdnih, stanovanjskih itn. Na Norveškem so lahko pravno vse vrste zemljišč in kmetijskih gospodarstev podvržene komasaciji, v praksi pa so komasacije bile do pred kratkim omejene na podeželje. Čeprav se večina komasacij ukvarja s podeželskimi zemljišči, pa so pogosto vključena tudi stanovanjska zemljišča, zemljišča namenjena rekreaciji, zemljišče za izkop peska, itn. Glavni cilj je prilagoditev pogojev najbolj smotrni rabi zemljišča (prav tam).

5.2 POSTOPEK KOMASACIJE NA NORVEŠKEM

5.2.1 Začetek komasacijskega primera: prijava

Za komasacijo lahko zaprosijo lastniki uradno registriranih nepremičnih in vse osebe, ki imajo trajno pravico do uporabe nepremičnin. Nekatere javne agencije lahko začnejo primer tudi brez lastništva zemljišča. Komasijsko sodišče samo pa ne more začeti postopka (Suárez Fernández, 2008).

V skladu z Zakonom o komasacijah § 12 velja: »prijavo za javno komasacijo se lahko komasacijskem sodišču prijavi v tistem okrožju, kjer se zemljišče nahaja«. V prijavi je potrebno omeniti, katere probleme želite rešiti. Eden izmed pogojev za nadaljevanje komasacijskega primera je, da mora biti problem rešljiv s postopki opisanimi v komasacijskem aktu (prav tam).

V Zakonu o komasacijah § 26 je napisano, da »mora komasacijsko sodišče spremeniti pogoje lastništva in rabe s prerazporeditvijo zemljišč, skupnih naložb, podjetij, ureditvijo rabe zemljišč in ureditvijo ali odpravo užitka pravic, v obsegu, za katerega sodišče smatra, da je potrebno. Drugi udeleženci lahko zahtevajo tudi obsežnejšo komasacijo«. Dovolj je, da en lastnik zemljišča ali lastnik, ki uživa pravice na nekem območju, zaprosi za komasacijo. Ostali lahko nasprotujejo komasaciji, a če sodišče meni, da je zahteva upravičena in da zaradi komasacije nihče ne bo oškodovan (v ekonomskem smislu), se primer nadaljuje. Sodišče odloči, ali bo primer obravnavan kot preureditev ali kot mejni spor, sodba pa je popolnoma neodvisna od števila strank, ki so podpisale prijavo (prav tam).

Preureditve in mejni spori se razlikujejo v kar nekaj točkah. Pri mejnih sporih stranke vložijo primer na sodišče; pri preureditvi pa konflikt nastane kot odziv na načrt, ki ga predlaga sodišče. Mejni spori imajo manj dimenzij kot preureditve in tudi manj možnih rešitev (Suárez Fernández, 2008). V obeh primerih pa uporabljamo formalne postopke, tudi v primeru cenitve in načrtovanja. Komasijsko sodišče razsodi v mejnih sporih (nor. *dom*) in odloča v preureditvah (nor. *vedtak*). V obeh primerih se lahko stranke pritožijo na odločitev (Rogers in Sky, 1998, cit. po Suárez Fernández, 2008).

5.2.2 Razjasnitev zemljiških vprašanj (meje in pravice)

Spore glede meja in pravic sprožijo nesoglasja med lastniki. Na Norveškem je dokumentacija o pravicah in lastništvu pogosto nepopolna. Poleg tega pa so ustne pogodbe prav tako zavezujoče kot pisne. Posledica so pogosti dvomi in spori zaradi pravic in lastništva (Suárez Fernández, 2008).

Zaradi zgoraj navedenega predstavljajo mejne obravnave 42% primerov na komasacijskih sodiščih. Lastnik lahko zahteva, naj sodišče v določenem komasacijskem primeru razjasni, označi in opiše mejo njegovega posestva in meje trajne pravice do uporabe (§88). Lastniki lahko izbirajo med navadnim in komasacijskim sodiščem, a večina izbere slednje, zaradi sledečih razlogov (Suárez Fernández, 2008):

- 1) Za obravnavanje primera na komasacijskem sodišču ne potrebujemo pravega »spora« v pravnem pomenu besede. Dovolj je, da je položaj nejasen in eden izmed lastnikov želi, da neodvisna strokovna institucija raziše zadevo in razišči. Razsodba ima enako težo kot sodba, če pa se primer spremeni v spor v pravem smislu, komasacijsko sodišče opravi formalno sodbo. Stranke se lahko pritožijo na višje sodišče.
- 2) Postopek je oblikovan tako, da stranke običajno ne potrebujejo odvetnikov. Torej je primer cenejši.
- 3) Komasaacijsko sodišče ima potrebno strokovno osebje in instrumentarij za izvedbo katastrskih meritev in drugih postopkov, ki sledi razišči (označevanje meja, vpis, pogodbe itn.).

Pri mejnih sporih se delo sodišča običajno začne z izvensodnim sestankom, kjer pregledajo primer. Pogosto sodnik in stranke pregledajo sporno zemljišče. Nato primer čaka na formalno sojenje. V glavnem primeri sledijo glavnim fazam (Suárez Fernández, 2008):

- 1) prošnja za ureditev meja,
- 2) pregled elaboratov, predizmera,
- 3) glavno zaslišanje / ustni postopek,
- 4) zahtevek,
- 5) izmera,
- 6) poravnava ali razišča,
- 7) označevanje mej,
- 8) pravni zaključek.

Primeri, ki vsebujejo razjasnitev in določitev pogojev, ki se nanašajo na nepremičnino in pravice do njene rabe, so pogosti. V takšnih konfliktih najprej pregledajo nepremičnino ter preverijo druge pravice na nepremičnin (poleg lastninske tudi služnosti, hipoteke itn.), nato pa odločijo o lastništvu in drugih pravicah. Pogosto so registrirani podatki nepopolni in se konflikt reši z odpravo starih in uvedbo novih pravic (prav tam).

5.2.3 Preureditev nepremičnin, parcel in pravic

Komasacijski načrt se lahko nanaša na majhne spremembe meja med dvema lastnikoma ali pa na popolno preureditev na stotine kmetijskih gospodarstev z velikimi vložki v novo infrastrukturo. Proces vsebuje sledeče glavne faze (Suárez Fernández, 2008):

- 1) vloga za komasacijo (eden ali več lastnikov zemljišč, v nekaterih primerih pa tudi javna uprava);
- 2) odločitev o nadaljevanju primera;
- 3) po sprejemu primera komasacijsko sodišče začne s postopkom identifikacije (urejanje meja, zajem obstoječega stanja in izdelava načrta komasacijskega območja);
- 4) vrednotenje nepremičnin;
- 5) priprava osnutka komasacijskega načrta (nove razdelitve). Sodnik skupaj s pomočniki naredi načrt, po katerem nastane enako število posesti, a so drugačne fizične in pravno prepoznavne oblike);
- 6) predstavitev načrta strankam in razprava o načrtu;
- 7) komentarji strank;

- 8) sprememba osnutka na podlagi komentarjev, ki se sodišču zdijo sprejemljivi;
- 9) uradno sprejetje načrta (sodna odločitev);
- 10) označevanje novih meja na terenu;
- 11) pravni zaključek komasacije na sodišču.

V Zakonu o komasacijah je izrecno napisano, da noben lastnik ne sme biti prikrajšan v komasacijskem postopku. Čeprav komasacijo pogosto sproži potreba enega kmeta po bolj učinkovitem kmetijskem gospodarjenju, je osnoven kriterij za menjavo učinkovitost. Koliko in do kakšne meje sodnik išče konsenz v mediaciji, je odvisno od sodnika. Sodnik pogosto spremeni načrt po poslušanju komentarjev strank. Načrte večinoma dolgo snujejo, o njih razpravljajo in jih spreminjajo (prav tam).

5.2.4 Reševanje sporov v komasaciji: mediacija

Znotraj komasacijskega postopka ima mediacija pomembno mesto pri sporih, povezanih z načrtovanjem in rabo zemljišča (Rubino in Jacobs, 1990, cit. po Suárez Fernández, 2008) in postaja vedno bolj priljubljen način reševanja sporov (Kressel in Pruitt, 1989, cit. po Suárez Fernández, 2008).

Mediacija je posredovanje primerne tretje stranke, ki ima omejeno moč odločitve oz. je nima pri pogajanju ali konfliktu. Zgoraj omenjena tretja stranka pomaga vpletenim strankam pri prostovoljnem doseganju medsebojno sprejemljive rešitve spora (Moore, 1996:15, cit. po Suárez Fernández, 2008).

Soglasje z mediacijo je pogosto bolj učinkovito pri reševanju sporov, kot pa sojenje (Sander & Goldberg 1994; Brett, Barness & Goldberg, 1996, cit. po Suárez Fernández, 2008), prav tako pri postopkih javnega načrtovanja (Susskind & Cruikshank, 1987, cit. po Suárez Fernández, 2008). Razlogi za uspešnost so tudi, da se zadovoljstvo poveča z večjim nadzorom stranke nad postopkom in izidom; postopek je bolj osredotočen na potrebe in želje strank; izboljšava bodočih odnosov med strankami (Rognes in Sky, 1998).

Mediacija je generičen termin, ki pokriva veliko območje vedenjskih vzorcev in tehnik (Kressel in Pruitt, 1989, cit. po Suárez Fernández, 2008). Na kratko je mediacija olajšano pogajanje (Kovach, 1994, cit. po Suárez Fernández, 2008), kjer mediator pomaga strankam v sporu pri prostovoljnem dosegu poravnave (Moore, 1996, cit. po Suárez Fernández, 2008). Mediacija je zelo prilagodljiv proces (Kolb, 1997, cit. po Suárez Fernández, 2008), kjer mediatorji taktiko prilagodijo problemu (Shapiro, Drieghe in Brett, 1985, cit. po Suárez Fernández, 2008). Pogosto pa mediacija vsebuje sledeče korake (Kressel in Pruitt, 1989; Moore, 1996, cit. po Suárez Fernández, 2008):

- a) uvodni korak, kjer se določijo pravila, vzdušje in zberejo informacije,
- b) korak reševanja težav, kjer se pogovorijo o težavah in predlagajo rešitve ter
- c) končni korak, kjer se določijo podrobnosti pogodbe, vzpostavi se zavezanost k poravnavi.

Mediacija je zelo pomembna v tistem delu procesa, ko komasacijsko sodišče naredi osnutek komasacijskega načrta, ki ga kasneje predstavijo strankam in o njem razpravljajo (o tem govori Zakon o komasacijah §20). Komacijsko sodišče se mora posvetovati s pristojnimi institucijami, če komacijski načrt vpliva na zadeve v njihovi pristojnosti (Suárez Fernández, 2008).

Zakon o komasacijah poudarja, da naj sodišče pri mejnih sporih najprej poskusi z mediacijo (§ 17), ob neuspelem poskusu pa se zateče k sojenju. V neobičajnih primerih lahko sodišče določi rešitev spora z arbitražo, a se to ne dogaja pogosto. V nasprotju z drugimi sodniki je komacijski sodnik strokovnjak na področju sporov, v nasprotju z drugimi mediatorji pa lahko tudi končno razsodi. Literatura o sodni mediaciji podpira mediacijo sodišč, saj tako zmanjšajo sodne zaostanke, mediacijske odločitve pa so pogosto bolj zadovoljive kot pa razsodbe. Mediacijski sporazum ima veliko prednosti za stranke, med drugim tudi: manjše stroške v primerjavi s sodnim postopkom, možnost za boljši odnos med strankami v prihodnosti, stranke pa imajo večji nadzor nad potekom primera (prav tam).

Sodnik lahko primer zaključi z mediacijo, razsodbo ali pa združi oba postopka. Kombinacija obeh postopkov je lahko mediacijsko-razsodbeni postopek, kjer najprej uporabi mediacijo, nato pa razsodbo, če je mediacija neuspešna. Za nekatere dele postopka komasacij pa lahko uporabi mediacijo, za druge razsodbo. Zadnja kombinacija se najpogosteje pojavlja v zelo težavnih primerih urejanja prostora (prav tam).

5.2.5 Pritožbeni sistem

Stranke se lahko glede odločitev komasacijskega sodišča pritožijo na običajna sodišča ali pa na komasacijsko sodišče. Zakon o komasacijah §61 pravi (Suárez Fernández, 2008): »Pritožba na razsodbo glede oddelka št. 17 (spori glede meja, lastninskih pravic, pravic uporabnika ali glede drugih zadev komasacijskega postopka ali posesti) gredo na višje sodišče. Enako velja za pritožbo na odločitev razveljavitve postopka zaradi neutemeljenih razlogov in za druge pritožbe, osnovane na zadevah v postopku komasacije. Pritožba na odločitev v razlastitvenem postopku (razlastitev zaradi gradnje, izboljšanja, vzdrževanja in delovanja javnih cest in železnic), pravic in pogojev za razlastitev ter razlaga o vsebini razlastitve, gre na višje sodišče. V vseh ostalih primerih gre pritožba na Komasijsko pritožbeno sodišče«.

Na odločitve glede urejanja meja posesti se lastniki najpogosteje pritožijo na običajno pritožbeno sodišče. Čas za pritožbo je omejen na dva meseca po datumu sprejema sodbe. Komasijsko pritožbeno sodišče najpogosteje sestavljajo eden komasijski pritožbeni sodnik in štirje dodatni člani. V primeru, da je komasijsko sodišče vodil le sodnik, lahko komasijsko pritožbeno sodišče sestavljata dva dodatna člana (prav tam).

5.3 DRUGI VIDIKI KOMASACIJSKEGA POSTOPKA NA NORVEŠKEM

5.3.1 Prostovoljna ali prisilna komasacija

Komasacijska praksa se razlikuje med državami, na Norveškem pa je v zakonodaji prisotna tudi prisila. To pomeni, da je lastnik lahko vpleten v komasacijo proti svoji volji, lahko nasprotuje vsem odločitvam sprejetim v primeru in nasprotuje končnemu rezultatu (Suárez Fernández, 2008).

Po drugi strani pa proces ni prisilen, saj ga ne izsili vlada ali komasijsko sodišče, primer sproži formalna prošnja vsaj enega izmed lastnikov. Vseeno pa lahko sodišče, čeprav ima lastnik določene cilje v skladu s svojimi interesi, spremeni celoten načrt na osnovi stroškov in pomanjkljivosti, če so le ti večji od prednosti za vsako zemljišče (prav tam).

5.3.2 Trajanje komasijskega postopka

Vsebina in obseg komasijskih primerov je lahko zelo različna, temu pa sledi tudi različno trajanje postopka. V povprečju komasijski primer traja tri leta. Večji in kompleksnejši primeri lahko trajajo tudi do deset let. Za to obstaja veliko razlogov, med njimi so pomanjkanje znanja, zapletena pravna situacija, pritožbe na višje sodišče ... Glavna težava pa je upoštevanje varnosti lastnikov, poštenost do le teh in potreba po vpletenosti vseh udeležencev v postopek (Suárez Fernández, 2008).

Zaradi izredne moči komasijskega sodišča pri odločanju o nepremičninskih zadevah morajo biti dejstva, na podlagi katerih sodišče odloča, zanesljiva. Strokovnjaki pogosto zagovarjajo poenostavljene metode za zbiranje podatkov, a je vseeno pri uporabi skrajšanih postopkov potrebno

upoštevati tveganje lastnikov (prav tam). Na Sliki 10, v naslednjem poglavju, je prikazano število vseh obravnavanih komasacijskih primerov in njihova dolžina v zadnjih letih.

5.3.3 Stroški in financiranje komasacijskih postopkov

Komasacijsko sodišče skoraj v celoti financira vlada; zaposleni so vladni uslužbenci, lastniki pa morajo plačati le majhno registracijsko pristojbino ob odprtju primera. Večino tehničnih del, kot so pregled dokumentacije, predizmera, obravnava podatkov, katastrski postopek in izmera itd. opravi tehnično osebje v komasacijski pisarni, plača pa jih vlada. Če je potrebno najeti zasebnike, jih plačajo stranke (Suárez Fernández, 2008).

Komasacijski stroški so zelo različni. Stranke plačajo pristojbine in dodatne člane sodišča (priče), stroške označevanje meja in morebitne stroške najema drugih strokovnjakov. Sodišče razdeli stroške glede na dobrobit strank, ne glede na to, kdo je zaprosil za komasacijo. Prosilec mora plačati stroške, če je prošnja za komasacijo neutemeljena (prav tam).

Investicije med komasacijo plačajo lastniki, glede na njihov dobrobit. V praksi stroške zmanjšajo vladne subvencije, če so to skupne investicije v kmetijstvu ali gozdarstvu (prav tam).

6 PREGLED IZVAJANJA KOMASACIJ NA NORVEŠKEM

6.1 STATISTIČNI PREGLED

Nekatere statistike komasacijskih primerov na Norveškem o številu primerov komasacij v različnih letih so opisane v tem poglavju. Na voljo so tri serije podatkov iz treh časovnih obdobij. Prva serija vsebuje informacije od leta 1946 do 1982; druga od 1982 do 2003 in tretja od 1997 do 2006. V tretji seriji je vključeno povprečno trajanje komasacijskih primerov in število komasacijskih uslužbencev (Suárez Fernández, 2008).

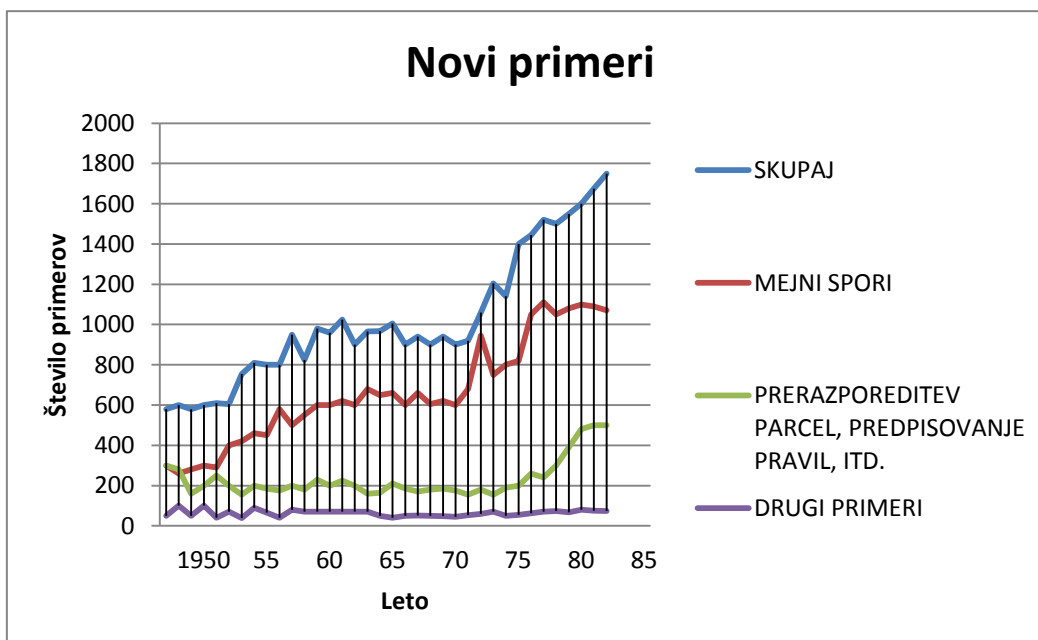
Podatkovni viri teh statistik so letna poročila vseh komasacijskih pisarn, ki zbirajo informacije o številu in vrsti primerov, njihovi dolžini itd (prav tam).

6.1.1 Obdobje od 1946 – 1982

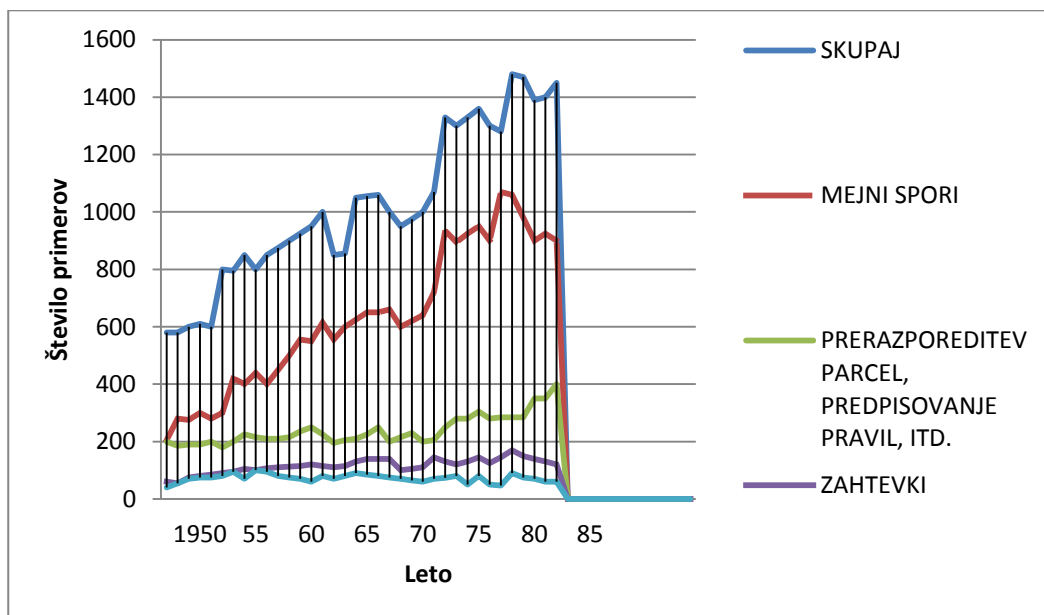
Slika 3 in Slika 4 sta grafična prikaza, ki se nanašata na število končanih in novih primerov postopkov pri komasacijskih sodiščih na Norveškem od leta 1946 do 1982. Označene so štiri vrste primerov (Suárez Fernández, 2008):

- mejni spori (nor. *Grensegang*),
- prerazporeditev parcel, komasacije, organizacija skupnih ukrepov/ pravic itd.
- drugi primeri (nor. *Andre saker*).

Na Sliki 4 je poleg števila končanih primerov prikazano tudi skupno število umaknjenih zahtevkov za uvedbo postopkov na komasacijskih sodiščih (nor. *Tilbaketrekte saker*). Na obeh slikah je prikazano tudi skupno število primerov v tem obdobju (prav tam.)



Slika 3: Uvedba postopkov pri komasacijskih sodiščih od leta 1946 do 1982, razvrščene glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008)



Slika 4: Zaključeni postopki pri komasacijskih sodiščih od leta 1946 do 1982, razvrščene glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Glede na Sliko 3 lahko razločimo tri obdobja v aktivnosti uvajanja postopkov pri komasacijskih sodiščih:

- prvo obdobje (od približno 1950 do 1960): pojavi se povečanje število primerov v tem obdobju; približno 600 do 950 primerov;
- drugo obdobje (od 1960 do 1970): število primerov se stabilizira (med 900 in 1000);
- tretje obdobje (od 1970 do 1982): novo povečanje v skupnem številu primerov, ob koncu tega obdobja se število primerov poveča na 1700.

V tem obdobju se najbolj poveča obseg mejnih sporov, z najbolj očitnim porastom okrog leta 1970. Število primerov komasacij (nor. *jordskifte*) je v celotnem obdobju skoraj stabilno. Proti koncu obdobja, od leta 1975 do 1980, pa se njihovo število drastično poveča. Razlog za povečanje števila komasacij je ukrepanje vlade v tistem času. S ciljem izboljšanja ekonomskega položaja kmetov so od leta 1960 naprej drastično povečali investicije v infrastrukturo, izsuševanje zemljišč ter subvencije in pomoči (nor. *Opptrippins-vedtaket*) (Suárez Fernández, 2008).

Pogozditev na zahodu je bil še en ukrep agrarne politike Norveške od sredine petdesetih let dalje. Cilj je bil razvoj gozdov za pridelavo lesa. Vse stroške pogozditve je subvencionirala vlada. Zaradi zgoraj naštetih ukrepov se je povečalo število postopkov pri komasacijskih sodiščih, še posebej pri ureditvi meja. Komascije so povezane z zemljiško politiko, povečanje kmetijskih in gozdarskih aktivnosti pa zahteva usluge komasacijskega sodišča (prav tam).

Omeniti je potrebno, da je rekonstrukcija mest po drugi svetovni vojni zahtevala veliko dela, posledično pa je to povzročilo selitev prebivalstva iz podeželja v mesta. Po končani rekonstrukciji mest pa se je začelo razvijati podeželje – med leti 1960 in 1970. Posledično se je povečalo število komasacij, saj se je povečala kmetijska dejavnost (prav tam).

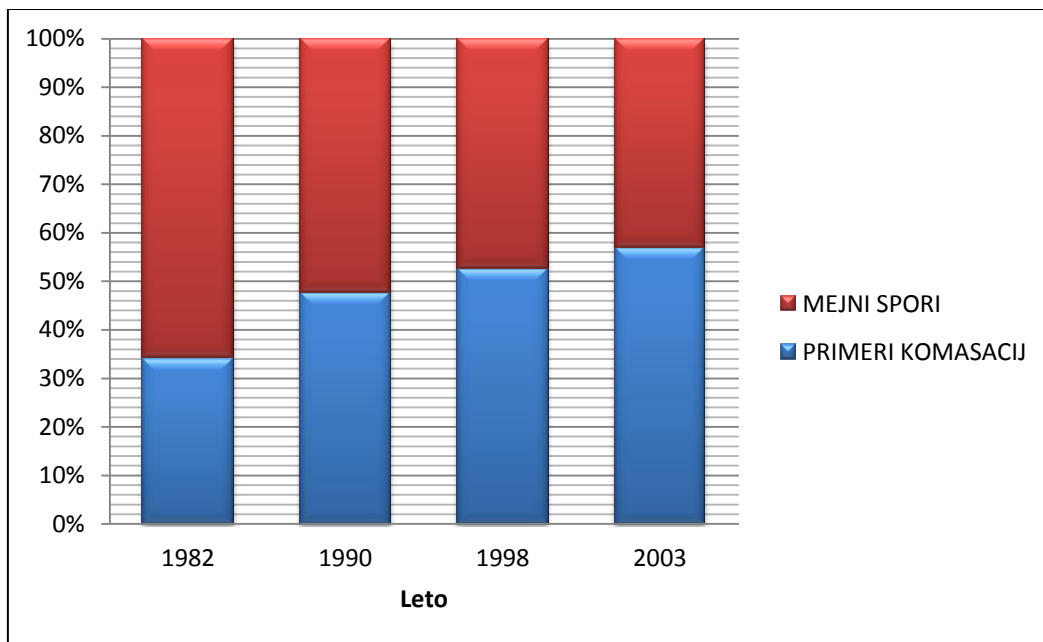
Končani primeri pri komasacijskih sodiščih so prikazani na Sliki 4. Število končanih primerov drugih vrst je odvisno od števila novih primerov vsake vrste. Zaradi različnih značilnosti in zahtevnosti primerov je njihovo trajanje različno, zato se število spreminja iz leta v leto. Na sliki 4 so prikazani

tudi umaknjeni zahtevki. Kljub povečanemu številu primerov ostaja število zahtevkov v tem obdobju bolj ali manj enako.

6.1.2 Obdobje od 1982-2003

Na Sliki 5 so v odstotkih prikazane vrste novih primerov postopkov pri komasacijskih sodiščih v letih 1982, 1990, 1998 in 2003. Opisani sta dve vrsti primerov (Suárez Fernández, 2008):

- mejni spori ,
- komasacije (večinoma prerazporeditve parcel, organiziranje skupnih nepremičnin).

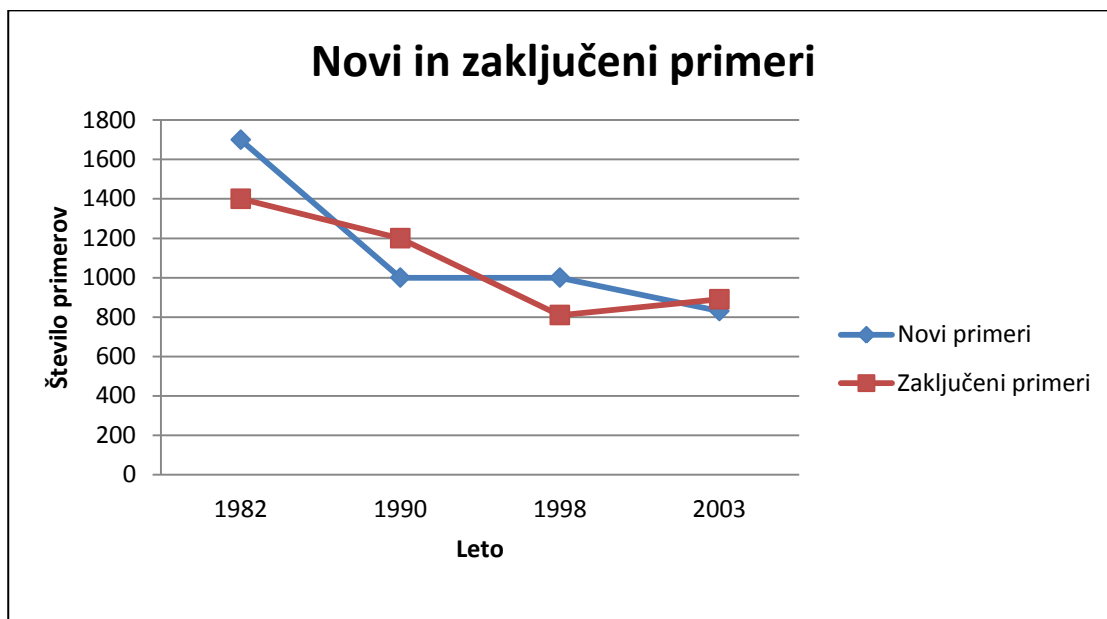


Slika 5: Prikaz dveh vrst novih primerov postopkov pri komasacijskih sodiščih v letih 1982, 1990, 1998 in 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Opazimo lahko zmanjšanje deleža reševanja mejnih sporov glede na število komasacijskih postopkov, s približno 66% leta 1982 na 43% leta 2003. Povečanje števila primerov komasacij (*jordskifte*) lahko povežemo s povečanjem števila primerov, ki se ukvarjajo s predpisovanjem pravil in organiziranjem skupnih investicij, saj fizično prerazporejanje parcel ne predstavlja več večine primerov komasacij.

Na sliki 6 so prikazani primeri komasacijskih sodišč na Norveškem od leta 1982 do 2003. Zanimivo je zmanjšanje števila novih primerov med leti 1982 do 1990 – s približno 1700 na 1000 primerov. Po letu 1990 je bilo število novih primerov stabilno do leta 2003, nato pa se je pojavilo rahlo zmanjšanje (prav tam).

Število končanih primerov je v tem obdobju padalo, med leti 1998-2003 pa je bilo v porastu. Zmanjšanje števila novih primerov pomeni povečanje končanih primerov, saj je potrebno manj časa in dela za nove primere. Veliko zmanjšanje števila novih primerov med leti 1982 in 1990 je povzročilo manjši obseg dela na komasacijskih sodiščih (prav tam).

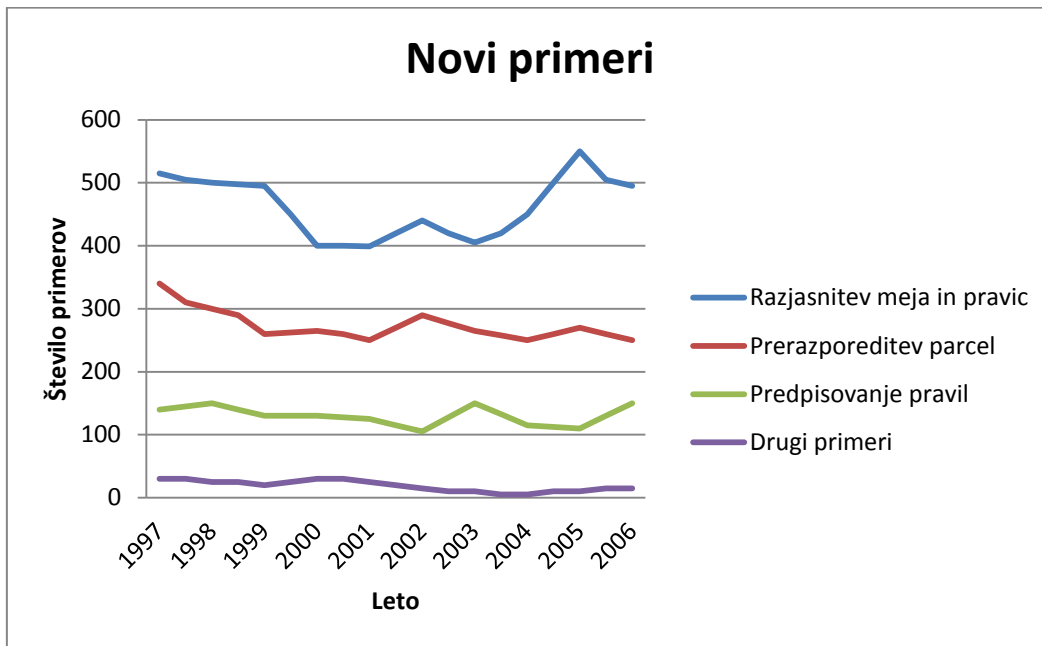


Slika 6: Novi in končani prostopki pri komasacijskih sodiščih med leti 1982 do 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

6.1.3 Obdobje od leta 1997-2006

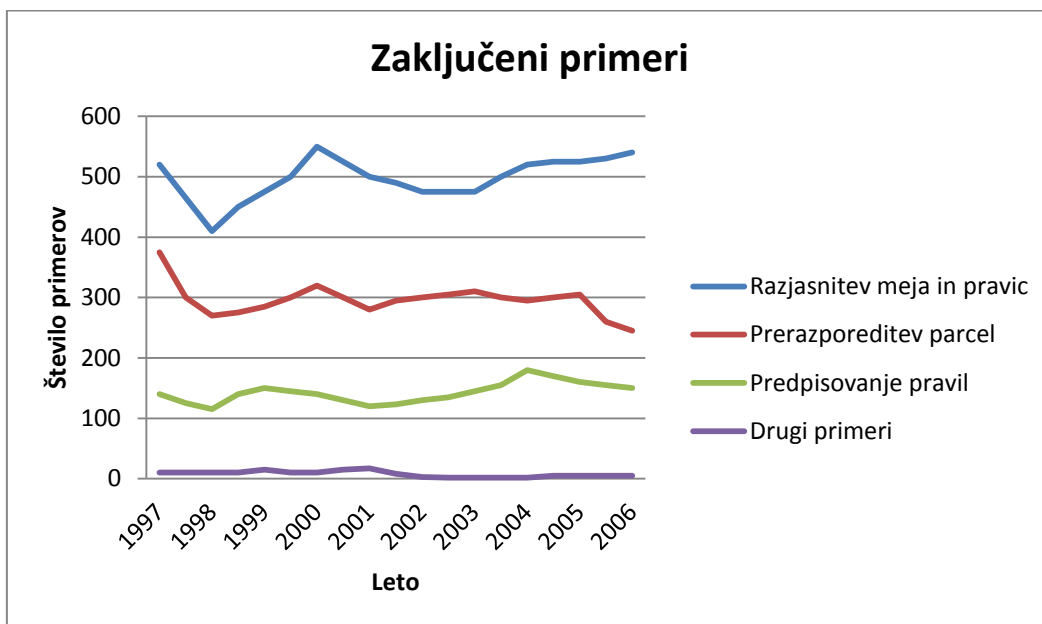
Naslednje tri slike prikazujejo število novih primerov pri komasacijskih sodiščih, število končanih primerov in število komasacij od leta 1997 do 2006. Razložimo lahko štiri vrste primerov (Suárez Fernández, 2008):

- prerazporeditev parcel (nor. *Omarrondering*). V tej kategoriji so primeri fizične prerazporeditve parcel;
- predpisovanje pravil (nor. *Bruksordninger og felles tiltak*). Vključeni so primeri predpisovanja pravil in organiziranja skupnih ukrepov;
- razjasnitev meja in pravic (nor. *Rettsfastsetting*). Vključeni so primeri sporov glede meja in razjasnitev pravic na nepremičninah;
- drugi primeri (nor. *Andre saker*) Obravnavani so primeri, ki ne spadajo v druge kategorije in primeri, ki vključujejo fizično prerazporeditev parcel skupaj s predpisovanjem pravil na nekem območju (nor. *Skjonn*)



Slika 7: Uvedeni postopki komasacijskih sodišč od leta 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

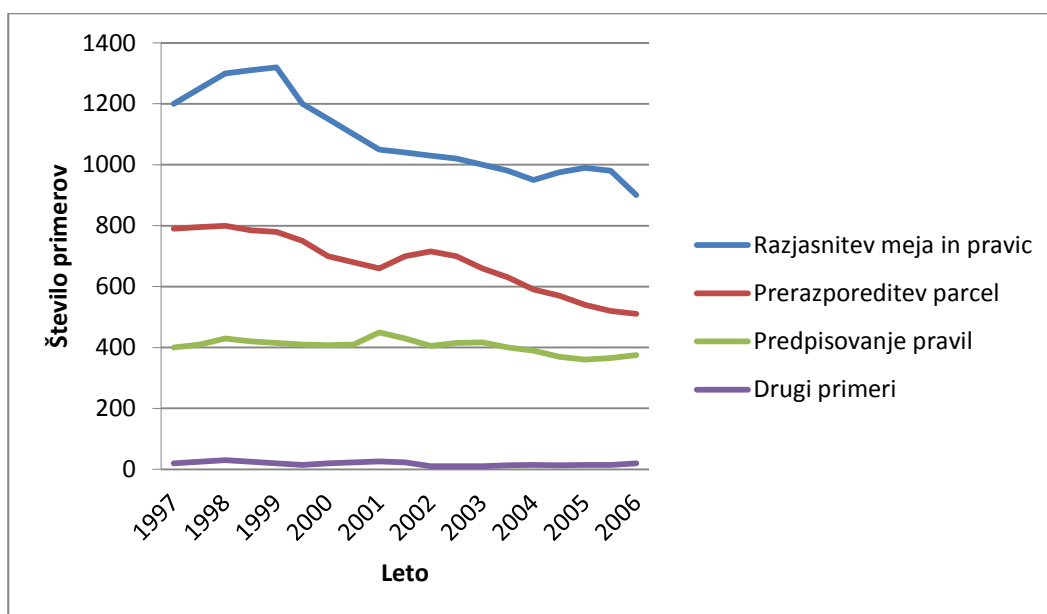
Na Sliki 7 so prikazani primeri, ki so bili obravnavani med leti 1997 in 2006. Večina komasacij se je ukvarjala z razjasnitvijo meja in pravic, sledijo pa jim prerazporeditve parcel. Pri razjasnitvi meja in pravic lahko opazimo znižanje števila primerov, ki se je pojavilo med leti 1997 in 2000. Po stabilnosti v naslednjih štirih letih se je število primerov povečalo. Leta 2005 je bilo prijavljenih približno 500 primerov. Kasneje pa se je število spet zmanjšalo. Število primerov prerazporeditve parcel in predpisovanja pravil je bilo v tem obdobju večinoma stabilno. Majhno zmanjšanje prerazporeditev parcel se je pojavilo med leti 1997 (približno 350 primerov) in 2006 (približno 250 primerov). Število drugih primerov je ostalo bolj ali manj nespremenjeno (prav tam).



Slika 8: Zaključeni postopki komasacijskih sodišč od leta 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008).

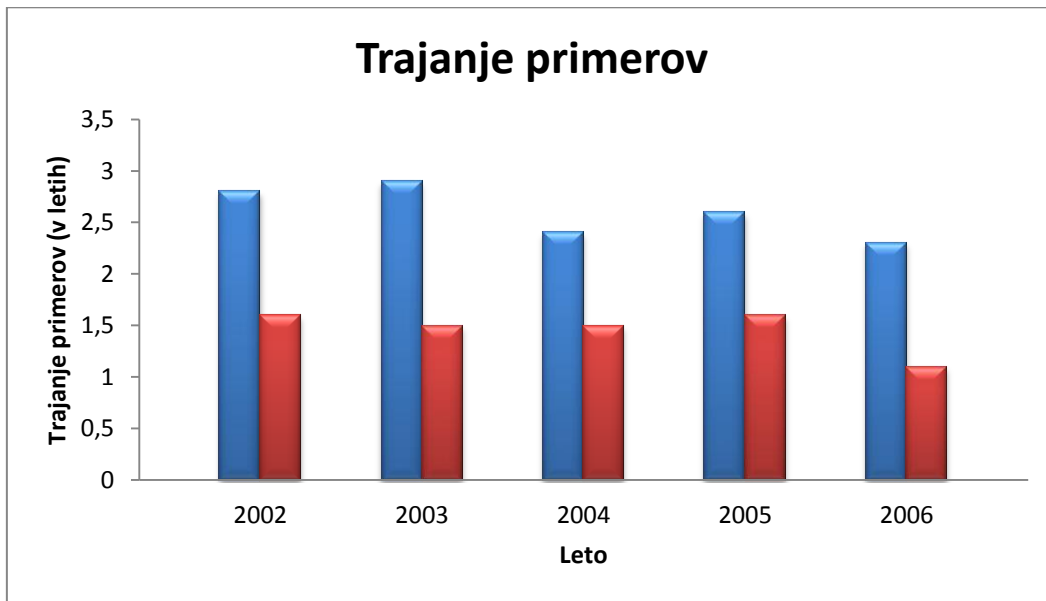
Na Sliki 8 so prikazani končani primeri pri komasacijskih sodiščih med leti 1997 in 2006. Konec leta 2006 je bilo končanih 949 primerov. Prerazporejenih je bilo 19.585 hektarov zemlje, pravila pa so predpisali na 667 km² velikem območju. Mejne spore so reševali na 1749 kilometrih. 529 kilometrov cest je bilo vključenih v predpisovanje pravil (zasebne ceste, kjer so potrebovali pravila za njihovo vzdrževanje) in aplikacije za gradnjo (novih cest). 8104 strank je bilo vključenih v primere v letu 2006, povprečno število strank v primeru je bilo 8-9 (prav tam).

Končano število primerov vsake vrste v tem obdobju je povezano s številom začelih primerov v prejšnjih letih. Zaradi različnih značilnosti postopkov je različno tudi trajanje primerov. Leta 1983 je bilo v obravnavi 3919 primerov, leta 1998 pa 2558. Konec leta 2006 pa je bilo v obravnavi 1803 primerov. Število končanih primerov mejnih sporov se je v tem obdobju najbolj spreminjalo. Povečanje števila končanih primerov te vrste leta 2000 je povezano z zmanjšanjem števila prijav novih primerov te vrste od leta 1998 dalje (glej prejšnjo sliko). Po zmanjšanju števila končanih primerov prerazporeditve parcel leta 1997 in 1998 je to število ostalo bolj ali manj stabilno do leta 2006, ko se je pojavilo zmanjšanje takšnih primerov. Število primerov predpisovanja pravil je število končanih primerov v tem obdobju ostalo precej stabilno (prav tam).



Slika 9: Skupno število primerov komasacijskih sodišč od 1997 do 2006, razporejeni glede na vrsto primera (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

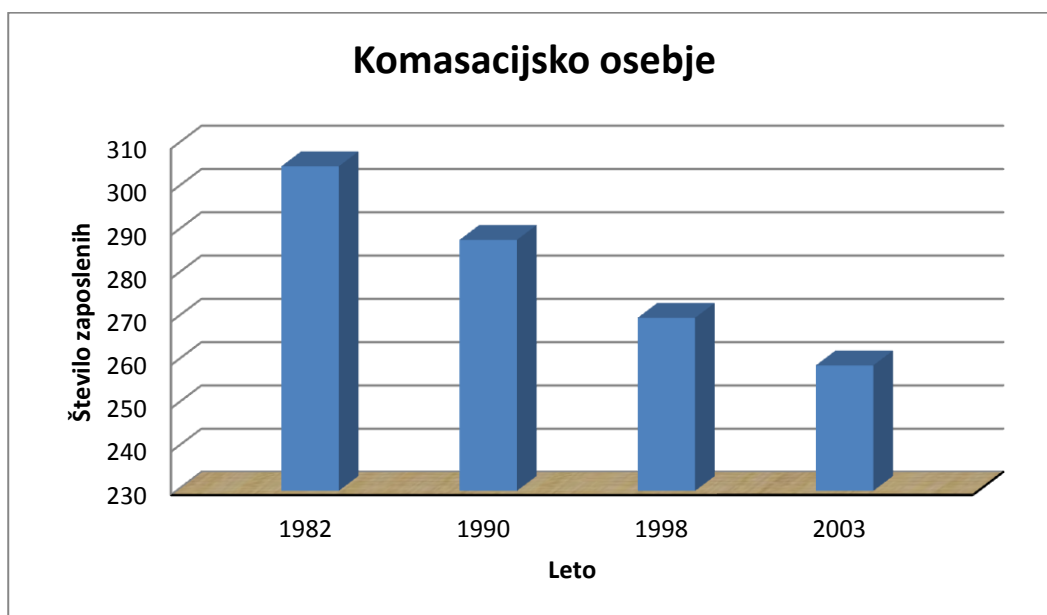
Na Sliki 9 je prikazano skupno število različnih vrst (vključno z novimi primeri in s še obravnavanimi primeri) primerov, ki so jih obravnavala komasacijska sodišča. Opazimo lahko splošno povečanje števila primerov, opazne pa so tudi razlike med vrstami primerov. Število reševanja mejnih sporov se je zelo znižalo; z 1200 primerov leta 1997 na 900 primerov leta 2006. Enako se je zgodilo s primeri, ki so obravnavali prerazporeditev parcel (komasacije). Število primerov se je zmanjšalo za približno 300. Skupno število primerov predpisovanja pravil in drugih primerov pa je ostalo stabilno (prav tam).



Slika 10: Povprečno trajanje postopkov pri komasacijskih sodiščih od 2002 do 2006 (povzeto po Suárez Fernández, 2008).

Na Sliki 10 je prikazano povprečno trajanje postopkov pri komasacijskih sodiščih med leti 2002 in 2006. Za vsako leto sta na voljo dva stolpca: celotno in dejansko trajanje primerov. Celotno trajanje se nanaša na čas, ki preteče od prijave pa do zaključka primera. Vključen je čas, ki ga komasacijsko osebje potrebuje za rešitev primera, čakanje na administracijske postopke itd. Dejansko trajanje primera pa se nanaša le na čas, ki ga komasacijsko osebje potrebuje za rešitev primera. Slika pokaže, da je razlika med celotnim in dejanskim trajanjem okoli enega leta, razen v letih 2003 in 2006, kjer je razlika večja, okoli leto in pol. Povprečno celotno trajanje primerov leta 2002 in 2003 je več od dveh let in pol, nato pa rahlo zmanjšano v naslednjih dveh letih. Leta 2006 je celotno trajanje primerov najkrajše v tem obdobju (prav tam).

Povprečno dejansko trajanje postopkov pri komasacijskih sodiščih med leti 2002 in 2005 je okrog leta in pol. Tudi dejansko trajanje je krajše leta 2006. Po letih brez večjih sprememb opazimo pomembno skrajšanje časa potrebnega za rešitev primerov leta 2006. To lahko razložimo z zmanjšanjem števila primerov v istem obdobju (prav tam).



Slika 11: Osebje, zaposleno pri komasacijskih sodiščih od 1982 do 2003 (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

Na Sliki 11 je obravnavano število osebja, zaposlenega pri komasacijskih sodiščih, v letih 1982, 1990, 1998 in 2003. Opazno je veliko zmanjšanje števila zaposlenih, iz 300 leta 1982 na 260 leta 2003. Povod za zmanjšanje je uporaba moderne tehnologije za meritve, ki ne zahteva toliko osebja kot stari instrumenti.

6.2 PRIMER KOMASACIJE NA NORVEŠKEM

Predstavljen je primer komasacije Bunes, katerega je obravnavalo zemljiško komasacijsko sodišče v Oslu.

Postopki izvedbe komasacije se od primera do primera razlikujejo, kar je odvisno od vsakega sodišča in glavnega sodnika posebej. Po prejemu vloge za primer komasacije v zemljiško komasacijski pisarni, se komasacijsko osebje odloči, na kakšen način bodo v skladu z veljavnim zakonom izvedli projekt. Sledi sestanek z vsemi vpletenimi strankami v postopku, kjer udeleženci podajo svoja stališča, izrazijo želje in pripombe. Odgovorni stremijo k cilju, da je zadoščeno prav vsaki stranki, kar pa je zelo težko doseči. Med izvedbo postopka komasacijsko osebje z vsakim lastnikom parcele sproti opravlja razgovore in se nato odloča kako nadaljevati s primerom (Suárez Fernández, 2008).

V vseh fazah postopka se vodi zapisnik o dogovorih s strankami, lastniki parcel in napredovanju projekta. Na koncu vsi zapisniki zaporednih srečanj oblikujejo dokument (nor. *rettsbok*), na katerega se sodišče lahko opre pri končnih odločitvah. Ta dokument je nekakšna »pripoved« o poteku dogajanja in ne vsebuje vseh informacij povezanih s primerom. Skupaj z drugimi vloženimi dokumenti pa tvori obsežen vir informacij o primeru. Struktura zapisov srečanj na sodišču je običajno na vseh komasacijskih sodiščih enaka, v vsakem primeru posebej pa izstopata dva glavna dela (Suárez Fernández, 2008):

1) Podatki srečanj na sodišču, ki vključujejo:

- datum in kraj srečanja,
- predsednik sodišča (sodnik, zadolžen za primer), sodniki porotniki in sodnik pripravnik,

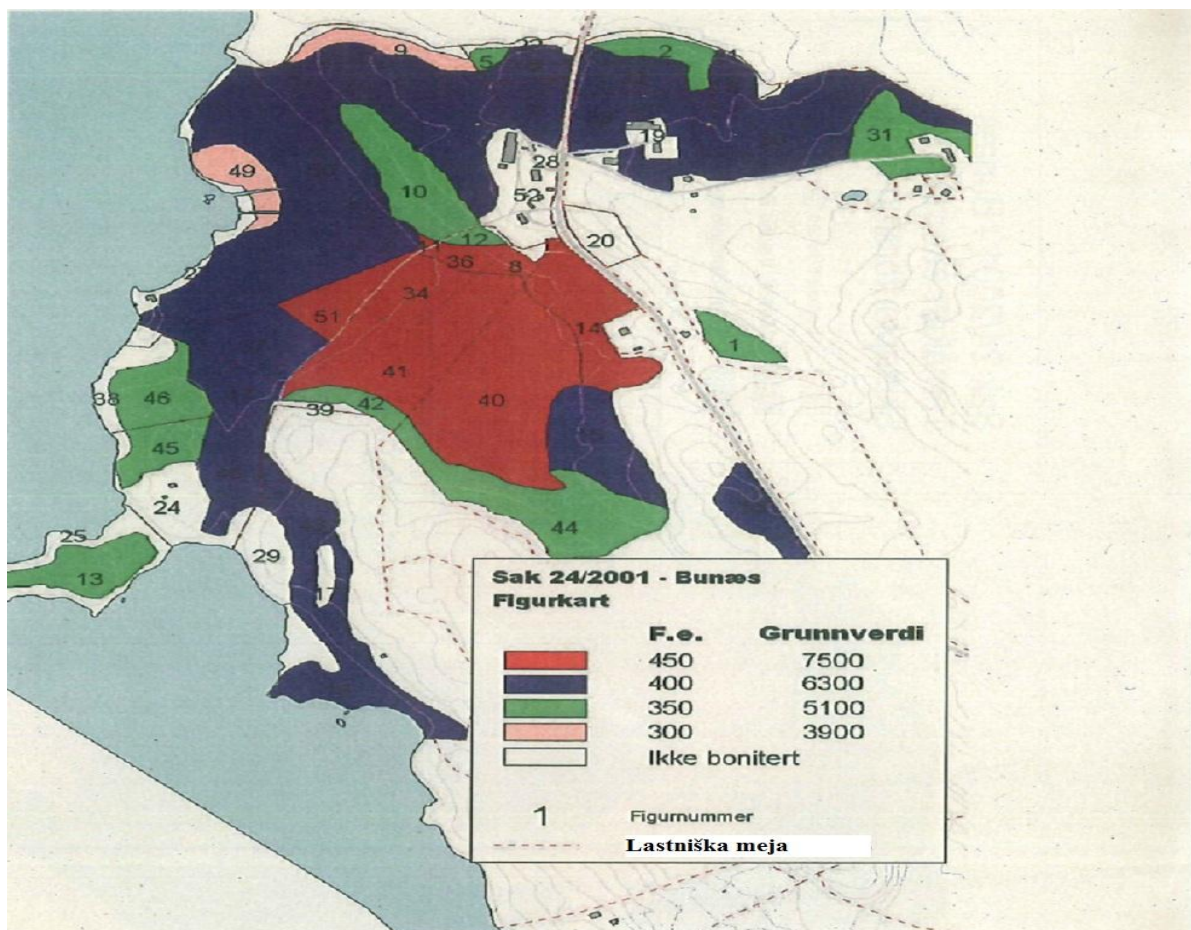
- številka in ime primera ,
- stranke, ki so prisotne na sodišču,
- dokumenti, ki so jih izročile stranke;

2) Vsebina srečanja: razprave o različnih temah primera, sprejete odločitve, pripombe vpletenih strani, itd.

6.2.1 Osnovne informacije o primeru

Ta primer po obsegu zemljišč in strank (tri), katere so vključene v projekt, spada med manjše komasacijske primere na Norveškem. Komacijski postopek je bil sprožen zaradi konflikta med lastnikoma sosednjih zemljišč. Eden od njiju je hotel tik ob meji obnoviti in povečati staro hišo, čemur pa je sosed ostro nasprotoval. Problem so rešili z preureditvijo parcel (Suárez Fernández, 2008).

Primer je obravnaval zemljiško komasacijski urad v Akershuhu v Oslu. Primer je že zaključen. Začel se je novembra 2001 in končal v februarju 2004. Primer sta obravnavala glavni sodnik in sodnik pripravnik. Na Sliki 12 je prikazana cenitev kmetijskih zemljišč, katera so bila vključena v postopek komasacije. Parcele so razvrščene glede na pridelovalno sposobnost.. Ob vrednotenju zemljiških parcel je bil upoštevan prihodek od letine (kg pšenice/1000m²) in izračun stroškov za obdelovanje površin. V skladu s temi vrednostmi je potekala prerazporeditev parcel (prav tam).



Slika 12: Načrt vrednotenja zemljišč (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

6.2.2 Vsebina in razvoj primera

Postopek primera je povzet po Suárez Fernández (2008):

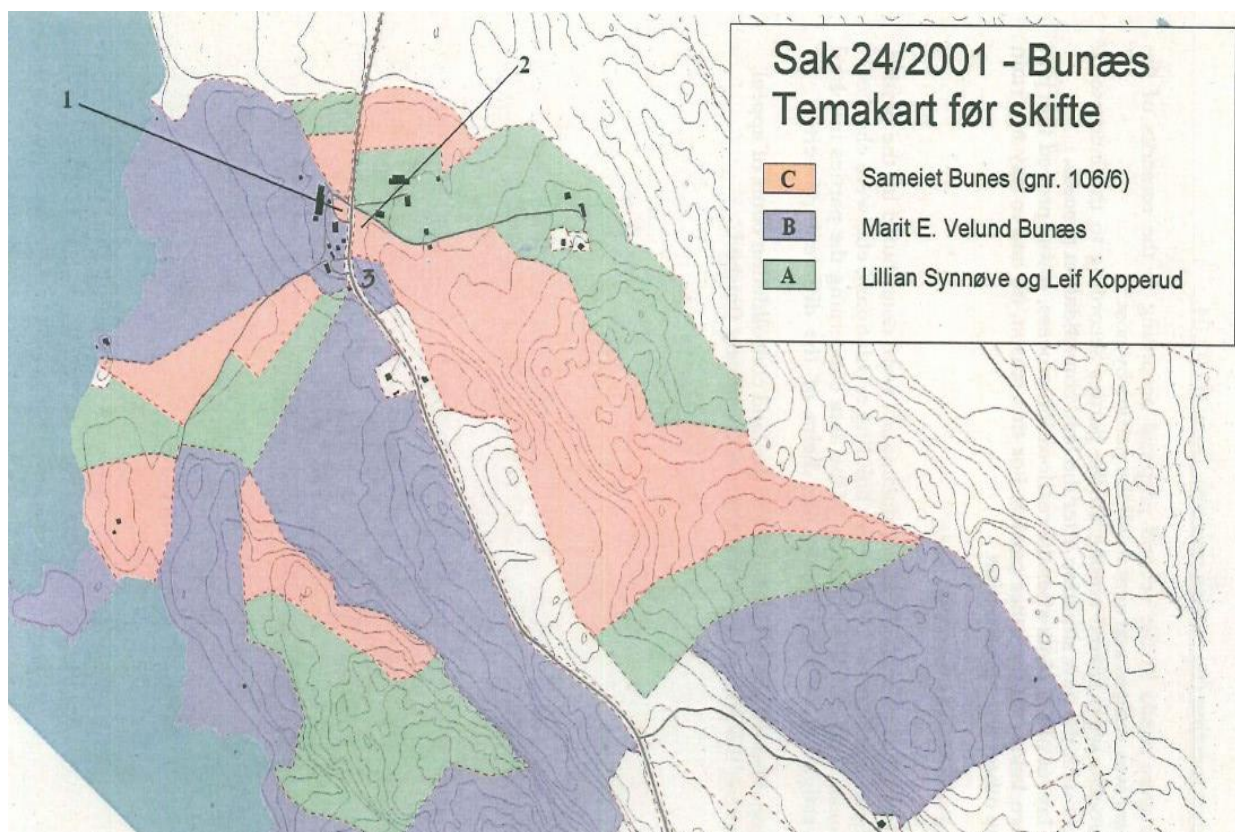
1) Predhodni sestanek s strankami. Datum: 20. 11. 2001

To je bilo prvo srečanje v primeru, kjer so bile prisotne vse stranke ter izrazile svoja stališča glede primera. Udeležene so bile 3 stranke (Slika 13):

- Stranka A (Lillian Synnove in Leif Kopperud): neaktivni kmet (zelena barva).
- Stranka B (Marit E. Velund Bunms): aktivni kmet (vijolična barva).
- Stranka C (Sameiet Bunes): Skupno lastništvo. Lastnik ne izvaja kmetijske dejavnosti na tem območju. Svoja kmetijska zemljišča daje v najem drugim kmetom (roza barva).

Stranka B je bila pobudnica za izvedbo komasacije. Glavno območje spora je bila parcela (parcelna številka 1, slika 13), ki je blizu zemljišča stranke B. Stranka C je želela podreti staro hišo in nato na tej mali parceli, na desni strani ceste, zgraditi novo hišo. Stranka B je trdila, da je parcela premajhna in predlagala gradnjo hiše na drugi strani ceste (parcelna številka 2). Stranka B je zaprosila tudi za preureditev njenih parcel na levi strani ceste (prav tam).

Stranka A se je strinjala s potekom komasacije, prav tako s preureditvijo parcel na levi strani ceste. Parcele stranke C so pripadale 4 solastnikom zemljišč. Predstavnik skupnega lastništva je izrazil nestrinjanje z načrtom komasacije, ostali člani skupnega lastništva komasaciji niso nasprotovali. Strinjali so se, da se primer nadaljuje, vendar niso uradno navedli njihove želje glede nove oblike parcel. Tako so imeli pasivno vlogo med potekom primera (prav tam).



Slika 13: Prikaz stanja pred komasacijskim postopkom (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

2.) Sodnikova pisarna, sodni sestanek (brez vpletenih strank). Datum: 11. 4. 2002.

Potem ko je sodnik na prvem srečanju poslušal vse stranke in preučil primer, se mora odločiti, ali naj s primerom nadaljuje ali ne. Sodnik je 10. 5. 2002 odločil, da se primer komasacije nadaljuje (Suárez Fernández, 2008).

3.) Sodnikova pisarna, sodni sestanek (brez vpletenih strank). Datum: 14. 9. 2002

V tej fazi primera je bilo opravljeno vrednotenje parcel vpletenih v komasacijo. Narejena sta bila dva predloga za rešitev spora. Prvi je bil osredotočen samo na preureditev parcele na levi strani ceste. V drugem predlogu pa naj bi se izvedla preureditev parcele tudi na gozdnem zemljišču na desni strani ceste. Informacije obeh predlogov, skupaj z načrtom in komentarji so bile poslane vsem strankam po pošti (Suárez Fernández, 2008).

4.) Sestanek s strankami. Datum: 24. 1. 2003

Potem ko so stranke prejele informacije o obeh predlogih, so na tem sestanku podale svoja mnenja, pripombe in pritožbe. Stranke so se enoglasno strinjale z izbiro prvega predloga, kjer naj bi se preuredila le kmetijska zemljišča. Postopek preureditve gozdnega zemljišča na desni strani ceste pa se je vodil ločeno. Mnenja strank o prvem predlogu so bila različna (Suárez Fernández, 2008):

- Stranka A: se je strinjala s preureditvijo parcel;
- Stranka B: se je prav tako strinjala s preureditvijo parcel, vendar je tudi predlagala ureditev majhne ceste ob kmetiji. Trdila je, da so imeli tovarnjaki, ki so dovažali hrano za živali, ogromno težav z dostopom do kmetije;
- Stranka C: se ni strinjala z nobenim podanim predlogom.

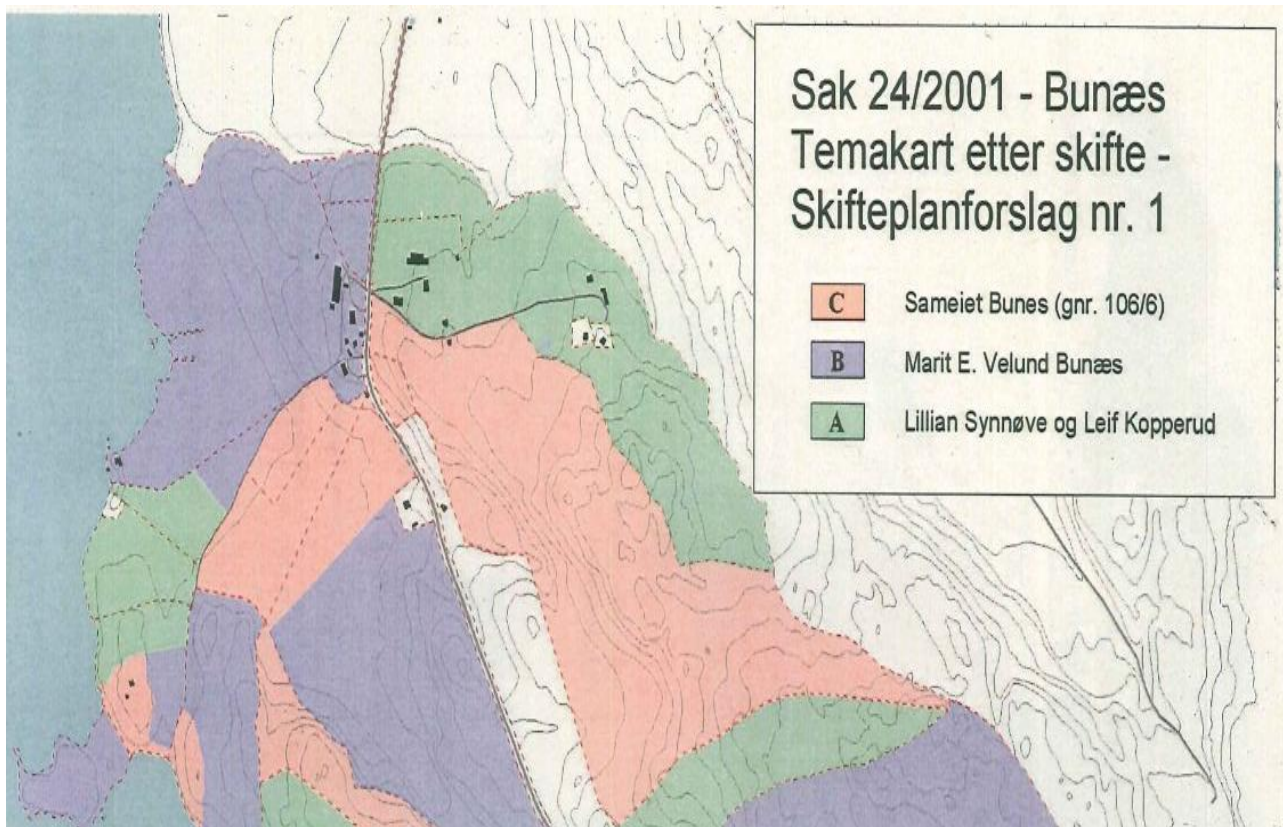
V tej fazi so preverili tudi občinske pogoje, ki se nanašajo na pogoje gradnje na parceli številka 1 (roza barva). Ti pogoji pravijo, da mora biti poleg ceste prost pas zemlje, zatorej je uporabna površina za gradnjo na parceli zmanjšana. Občinski pogoji prav tako določajo minimalno dovoljeno površino za gradnjo hiše. Sledila je izmera velikosti parcele. Rezultati izmere so pokazali, da je ob upoštevanju občinskih pogojev parcela premajhna za gradnjo nove hiše (Suárez Fernández, 2008).

5.) Sodnikova pisarna, sodni sestanek (brez vpletenih strank). Datum: 18. 11. 2003.

Preučene so bile pripombe, katere so podale stranke. Prvi predlog je bil dopolnjen in ponovno poslan strankam. Reševanje problema v zvezi s spremembo trase ceste ob kmetiji so ločili od komasacijskega primera. Postopek so obravnavali ločeno, saj za kakršnokoli spremembo ceste potrebuješ dovoljenje s strani organov, ki so odgovorni za ceste. Tako bi se reševanje osnovnega komasacijskega problema lahko dodatno podaljšalo (Suárez Fernández, 2008).

6.) Sodnikova pisarna, sodni sestanek (brez vpletenih strank). Datum: 2. 4. 2004

Na podlagi pritožb strank so bile že drugič opravljene spremembe predloga. Tako je bil napisan končni predlog in zopet poslan vsem strankam po pošti (Slika 14). Stroški postopka so se sorazmerno razdelili med vse stranke, glede na povečanje njihovega dohodka, ki so ga dobili z novo ureditvijo po postopku komasacije. Po končani preureditvi parcel je ponovna izmera pokazala, da je stranka B dobila več zemljišča kot ostali stranki, zato je plačala določeno vsoto denarja ostalima, kot nadomestilo (Suárez Fernández, 2008).



Slika 14: Prikaz stanja po končanem komasacijskem postopku (povzeto po Suárez Fernández, 2008)

V vseh fazah tega primera so bili preverjeni različni dokumenti, katere so prispevale stranke, prav tako dokumenti občinskih predpisov (gradbeni predpisi itd.). Med postopkom so se stalno posodabljali podatki o vpletenih strankah (preiskava dediščine, različni podatki dedičev ...).

Stranka C (roza barva) se je na postopek komasacije pritožila, vendar je bila pritožba zavrnjena.

Primer v zvezi s preureditvijo trase ceste se je kasneje uspešno zaključil.

7 ZAKLJUČEK

Komasacija kmetijskih zemljišč je v svetu poznana že več stoletij. Sodobno kmetijstvo potrebuje primernejšo razporeditev zemljišč in boljšo ureditev podeželskega okolja, kar bi omogočalo večjo, lažjo in bolj ekonomično pridelavo pridelkov. Vse to pa lahko dosežemo z zemljiško komasacijskim postopkom.

V diplomski nalogi smo predstavili celoten postopek komasacij zemljišč na Norveškem. Norveško smo si izbrali zaradi edinstvene organiziranosti in izvajanja komasacij ter dolgoletnih izkušenj na tem področju. Če primerjamo Norveški in slovenski postopek komasacije, lahko opazimo nekatere podobnosti, vendar se v celoti bistveno razlikujeta. Razlike so odraz zgodovinskih, družbenih in ekonomskih vplivov v državah. V obeh primerih se komasacija izvaja za namen urejanja kmetijskih zemljišč, vendar na Norveškem predstavljajo tudi pomemben razvojni instrument. Komasacije namreč uporabljajo v povezavi z urejanjem in razvojem podeželja ter infrastrukturne ureditve komasacijskega območja. V Sloveniji so komasacije predvsem upravno-tehnična dela oz. klasične agrarne operacije in ne kot sredstva za podporo splošnemu razvoju podeželja. Moramo se zavedati, da ima Norveška dolgo tradicijo izvajanja komasacij in urejanja prostora, medtem ko v Sloveniji te tradicije nimamo. To področje je pri nas bolj prepuščeno politiki v kmetijstvu.

Glavna posebnost Norveške komasacije je ta, da vse zadeve ureja, leta 1857 ustanovljena institucija – Zemljiško komasacijsko sodišče, ki je še danes zadolženo za reševanje katastrsko-lastniških zadev. Stroške komasacijskih postopkov na Norveškem skoraj v celoti krije vlada, stranke, katere so vpletene v postopek plačajo le majhno registracijsko pristojbino ob odprtju primera. V Sloveniji je zakonsko določeno, da finančna sredstva za komasacijo zagotovijo lastniki zemljišč v komasacijskem skladu, občina iz proračuna, država ali pa se sredstva zagotovijo iz drugih virov. V večini primerov se komasacije kmetijskih zemljišč od leta 2006 financirajo tudi preko sredstev Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja in ukrepa Izboljšanje in razvoj infrastrukture. Med državama so razlike tudi pri uvedbi postopka. Na Norveškem lahko vlogo vloži eden ali več lastnikov, komasacijsko sodišče pa presodi, ali je glede na predvidene stroške in učinek, komasacija upravičena. V Sloveniji poda vlogo, na željo lastnikov, občina, kjer morajo zbrati soglasje lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti vsaj 67 % površine predvidenega komasacijskega območja kmetijskih zemljišč.

V Sloveniji se bomo morali v prihodnje, v okviru komasacij, bolj posvetiti celostnemu razvoju podeželja. Poudarek bi moral biti tudi na motiviranju in spodbujanju ljudi za sodelovanje pri komasacijah. To bi morda lahko dosegli s prikazi dobrih primerov komasacij v praksi, veliko promocijo teh postopkov in zloženkami, kjer bi na ta način postopke bolj približali ljudem.

VIRI

Falkgård, S.M. in Sky, P.K. 2002. Mediation as a Component in Land Consolidation, str. 2. FAO 2004. Statistical Yearbook.

Lisec, A. 2011. Komasacije in celovito urejanje podeželskega prostora, *CRP »Konkurenčnost Slovenije 2006-2013« v letu 2010*. Raziskovalni projekt št. V41057. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 35 str.

Rognes, J. in Sky, P.K. 1998. Mediation in a Norwegian Land Consolidation Courts, Land Tenure Center. Madison: University of Wisconsin-Madison: 24 str.

Sky, P.K. 2002. Land Consolidation Organized in a Special Court – Experiences from Norway. V Land Fragmentation and Land Consolidation in Central and Eastern European Countries. Munich, February 26, 2002, FAO, GTZ, FIG, AGRE Landentwicklung and TUM.

Suárez Fernández, I. (2008). Land consolidation in Norway – A study of a multifunctional system. Lugo, Universidad de Santiago de Compostela Escuela Politécnica Superior, and Ás, University of Life Sciences, 136 str.

Triglav, J. 2006. Razvoj podeželja s pomočjo komasacij kmetijskih zemljišč. *Geodetski vestnik*, 50, 1: 44–59.

INTERNETNI VIRI

NMCA. 2011. Norwegian Mapping and Cadastre Authority.
www.statkart.no (Pridobljeno 15. 9. 2011.)

TravelOver. 2011. Država Norveška.
<http://travel.over.net/drzava/37/Norve%C5%A1ka> (Pridobljeno 15.9.2011.)

UE. 2011. spletni portal UE.)
<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1496&sid=995>
(Pridobljeno 15.11.2011.)