

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER PROSTORSKA  
INFORMATIKA

Kandidat:

**MATEVŽ GROBOLJŠEK**

**ANALIZA SODNIH POSTOPKOV EVIDENTIRANJA  
NEPREMIČNIN NA OBMOČJU OGU SEVNICA**

Diplomska naloga št.: **891/PI**

**THE ANALYSIS OF JUDICIAL PROCEDURES FOR  
REAL PROPERTY EVIDENCING IN THE AREA OF  
SMA REGIONAL OFFICE OF SEVNICA**

Graduation thesis No.: **891/PI**

**Mentorica:**

doc. dr. Anka Lisec

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Somentor:**

asist. dr. Marjan Čeh

Ljubljana, 28. 5. 2012

## **ERRATA**

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisan **GROBOLJŠEK MATEVŽ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:

**»Analiza sodnih postopkov evidentiranja nepremičnin na območju OGU Sevnica«.**

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitorju UL FGG.

Ljubljana, 11. 5. 2012

Groboljšek Matevž

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>336.211:528.4(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Matevž Groboljšek</b>
<b>Mentorica:</b>	<b>doc. dr. Anka Lisec</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. dr. Marjan Čeh</b>
<b>Somentor:</b>	<b>mag. Brane Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza sodnih postopkov evidentiranja nepremičnin na območju OGU Sevnica</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – univerzitetni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>71 str., 5 preg., 13 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>kataster, evidentiranje nepremičnin, urejanje mej, etažna lastnina, pripadajoče zemljišče k stavbi, katastrski elaborati, sodni postopek, sodni izvedenec</b>

### **Izvleček**

Na področju sodnega urejanja mej se je v preteklih letih zgodilo le malo zakonodajnih sprememb, zato so se lahko izoblikovale številne dobre prakse, prav tako pa je mogoče izpostaviti tudi nekaj težav. Poleg sodnega urejanja mej je posebej izpostavljena zakonodaja, ki posega na področje evidentiranja etažne lastnine in določanja pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL. Zakon je namreč prinesel dva nova nepravdna sodna postopka, vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, katera naj bi rešila zelo zapleten del področja evidentiranja nepremičnin. V diplomski nalogi kritično analiziramo (preteklo) zakonodajo in trenutno veljavne rešitve na področju obravnave. Na osnovi intervjujev ter izbranih primerov izpostavljamo nekatere ugotovitve, tako težave kot dobre prakse sodnega izvedeništva na področju obravnave. Tema diplomske naloge se nadalje nanaša na problematiko evidentiranja sodnih odločb v zemljiškem katastru. V nalogi so predstavljene evidence postopkov geodetske uprave in sodišč na primeru OGU Sevnica in pristojnih sodišč. Namen naloge je vzpostaviti metodo pregledovanja teh baz podatkov, s katero bi lahko izluščili zahteve za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ki so se rešile v sodnem postopku. Osnovni namen je razviti pristop za iskanje pravnomočnih sodnih odločb, ki se niso evidentirale v zemljiškem katastru, kar predstavlja velik problem v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 336.211:528.4(043.2)  
**Author:** Matevž Groboljšek  
**Supervisor:** Assist. Prof. Anka Lisec, Ph.D.  
**Cosupervisor:** Assist. Marjan Čeh, Ph.D.  
**Cosupervisor:** Brane Kovač, M.Sc.  
**Title:** The analysis of judicial procedures for real property evidencing in the aread of SMA regional office of Sevnica  
**Document type:** Graduation Thesis – University studies  
**Scope and tools:** 71 p., 5 tab., 13 fig.  
**Keywords:** land cadastre, real property evidencing, clarification of boundaries, condominium, land belonging to the building, land cadastre documentation, judicial procedure, judicial expert

**Abstract**

There have not been many legislative changes on clarification of boundaries in the past years, therefore many good practices were able to form, but there are also some problems we can address. In addition to judicial clarification of boundaries we also examined Legislation regarding evidencing of condominium and determining the land belonging to the building. Act on the Acquisition of the Strata Title of a Part of a Building on the Proposal of the Owner and on Determining the Land Belonging Thereto brought two new judicial procedures that address the complicated issue of real property evidencing. In the Graduation Thesis we critically analyse (the past) Legislation and practical solutions of the subject at hand. Based on interviews and selected cases we present some conclusions, regarding problems and good practices with judicial expertise of the subject at hand. In the Graduation Thesis we deal with the problem of evidencing judicial decrees in Land Cadastre. We present records of procedures from the Regional Surveying and Mapping Authority Sevnica and from District Courts. Objective of the Graduation Thesis is to establish a method for data analysing, based on SMA Offices data and District Courts data, to identify requests for evidencing changes in Land Cadastre based on legal remedies. Our objective is to develop a searching approach for legal remedies that were not evidenced in Land Cadastre, which presents a big problem of land administration in Slovenia.

## **ZAHVALA**

Zahvaljujem se mentorici, doc. dr. Anki Liseč, in somentorjema, asist. dr. Marjanu Čehu in mag. Branetu Kovaču, za strokovno vodenje, pomoč in podporo.

Zahvaljujem se vsem, ki so mi s strokovnim vodenjem in pomočjo pomagali pri izdelavi diplomske naloge – vsem intervjuvancem in vsem strokovnim delavcem na sodiščih in geodetski upravi: Zdravku Grobojšku, Urški Klakočar Zupančič, Juretu Likarju, Vladimirju Kocjanu, Ireni Renier, Bojanu Trampušu in Silvestru Zakrajšku.

Posebna zahvala gre moji družini, za vso podporo v času študija. Hvala, da ste verjeli vame.

**KAZALO VSEBINE**

<b>BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK</b> .....	III
<b>BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION</b> .....	IV
<b>ZAHVALA</b> .....	V
<b>KAZALO VSEBINE</b> .....	VI
<b>KAZALO PREGLEDNIC</b> .....	VIII
<b>KAZALO SLIK</b> .....	IX
<b>OKRAJŠAVE IN SIMBOLI</b> .....	X
<b>SLOVAR MANJ ZNANIH BESED IN TUJK</b> .....	XI
<b>1 UVOD</b> .....	1
1.1 Metode dela in viri podatkov .....	2
<b>2 NORMATIVNA UREDITEV V DIPLOMSKI NALOGI OBRAVNAVANIH POSTOPKOV V REPUBLIKI SLOVENIJI</b> .....	5
<b>3 SODNI POSTOPEK UREJANJA MEJE</b> .....	7
3.1 Udeleženci sodnega postopka ureditve meje .....	12
3.2 Odločanje sodišča v postopku urejanja mej .....	13
3.2.1 Mejni spor ali lastninski spor .....	15
3.3 Evidentiranje pravnomočnega sklepa ali poravnave .....	17
3.4 Težave pri evidentiranju sodno določenih mej v zemljiškem katastru .....	18
3.4.1 Izvedba predhodnih meritev pri sodnem urejanju meja .....	18
3.4.2 Obveščanje geodetske uprave .....	19
3.4.3 Strokovna podlaga za evidentiranje sodnega postopka .....	20
3.4.4 Črtanje postavk iz stroškovnika sodnega izvedenca .....	22
3.5 Primer sodnega urejanja meje s kronološkega vidika .....	22
3.6 Razprava – sklepi glede urejanja mej .....	25
<b>4 ETAŽNA LASTNINA IN PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE K STAVBI</b> .....	27
4.1 (Pretekla) zakonska ureditev na področju pripadajočega zemljišča k stavbi .....	29
4.2 (Pretekla) zakonska ureditev na področju etažne lastnine .....	35
4.3 Nepravdni sodni postopki na področju etažne lastnine .....	37
4.3.1 Sodni postopek za ureditev razmerij med solastniki .....	37

---

4.3.2	Sodni postopek za delitev stvari in skupnega premoženja .....	38
4.3.3	Sodni postopek za vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe.....	39
4.4	Sklepi glede dveh novih nepravdnih postopkov po ZVEtL-u .....	40
4.5	Razprava – sklepi glede dveh novih nepravdnih postopkov po ZVEtL-u.....	42
<b>5</b>	<b>INFORMACIJSKA SISTEMA NA GEODETSKI UPRAVI IN NA SODIŠČU.....</b>	<b>45</b>
5.1	Delovodnik na Geodetski upravi Republike Slovenije .....	45
5.2	Vpisnik na Okrajnih sodiščih Republike Slovenije.....	47
5.3	Predstavitev metode in rezultatov .....	49
5.3.1	Pregled rezultatov delovodnika na OGU Sevnica .....	49
5.3.2	Pregled rezultatov vpisnikov na Okrajnih sodiščih v Brežicah, Krškem in Sevnici .....	52
5.3.3	Pregled združenih rezultatov analize števila postopkov geodetske uprave in sodišč.....	56
<b>6</b>	<b>PRIMERA SODNEGA IZVEDENIŠTVA.....</b>	<b>59</b>
6.1	Primer sodne ureditve mej.....	59
6.2	Primer vzpostavitve etažne lastnine .....	61
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>65</b>
<b>VIRI.....</b>		<b>67</b>
<b>Uporabljeni viri .....</b>		<b>67</b>
<b>Ostali viri.....</b>		<b>71</b>



---

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Kronološka predstavitev primera sodne ureditve meje (Okrajno sodišče v Krškem) ...	23
Preglednica 2: Osnovni podatki delovodnika na OGU Sevnica.....	50
Preglednica 3: Pregled ustavljenih (po ZENDMPE) in prekinjenih (po ZEN) postopkov oziroma vlog .....	50
Preglednica 4: Statistika postopkov glede na evidence postopkov in baze zemljiškokatastrskih točk .	51
Preglednica 5: Predstavitev števila predlogov v celotnem nepravdnem vpisniku in po za nas najbolj zanimivih postopkih za obdobje po 1. 1. 2006.....	53

## KAZALO SLIK

Slika 1: Pregled urejanja meje v sodnem postopku.....	11
Slika 2: Zgodovinski pregled poimenovanja sedaj veljavnega pravnega pojma pripadajoče zemljišče k stavbi in pojma gradbena parcela .....	34
Slika 3: Končani predlogi sodnega urejanja mej v obdobju po 1. 1. 2006 po izbranih okrajnih sodiščih glede na trajanje postopkov .....	53
Slika 4: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Brežicah razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006).....	54
Slika 5: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Krškem razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006) .....	55
Slika 6: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Sevnici razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006).....	55
Slika 7: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Brežicah ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu.....	56
Slika 8: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Krškem ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu.....	57
Slika 9: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Sevnici ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu.....	57
Slika 10: Skica mejne obravnave v upravnem postopku urejanja meje .....	59
Slika 11: Skica terenske meritve z naroka na terenu v sodnem postopku urejanja meje .....	60
Slika 12: Fotografija spornega prostora z naroka na terenu v sodnem postopku urejanja meje .....	61
Slika 13: V elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb prikažemo tudi prerez stavbe in tlorise etaž .....	62

---

## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

MUP	Mejno ugotovitveni postopek
OGU	Območna Geodetska uprava Republike Slovenije
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SZ	Stanovanjski zakon
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZNP	Zakon o nepravdnem postopku
ZPP	Zakon o pravnem postopku
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo
ZS	Zakon o sodiščih
ZUN	Zakon urejanju naselij in drugih posegov v prostor
ZUP	Zakon o splošnem upravnem postopku
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi

## SLOVAR MANJ ZNANIH BESED IN TUJK

derogirati	delno ali popolnoma odvzeti veljavnost pravnemu predpisu z novim pravnim predpisom; razveljaviti
ex lege	na podlagi zakona
lex specialis	posebni oziroma specialni zakoni, ki podrobneje urejajo del glavnega zakona ( <i>lex generalis</i> ) in mora biti z njim v skladu; velja načelo, da poseben zakon vedno razveljavi glavnega ( <i>lex specialis derogat lex generalis</i> )
nuda proprietas	gola lastnina

»Ta stran je namenoma prazna.«

## 1 UVOD

Evidentiranje nepremičnin po Zakonu o evidentiranju nepremičnin – ZEN (2006) obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin, ki jih vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah in se povezujeta z zemljiško knjigo. V preteklih letih se je z namenom združevanja podatkov zemljiških in drugih evidenc o nepremičninah vzpostavil register nepremičnin, ki je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, v katero se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov.

Podatki oziroma sprememba podatkov v zemljiškem katastru in v katastru stavb se evidentirajo na podlagi pravnomočne upravne ali sodne odločbe. Strokovna podlaga za evidentiranje podatkov oziroma spremembe podatkov v teh dveh evidencah je elaborat, ki ga v upravnem postopku izdelata geodetsko podjetje, v sodnem postopku pa ga izdelata sodni izvedenec geodetske stroke. Kdo lahko opravlja geodetsko dejavnost oziroma kdaj lahko geodetsko podjetje prične z opravljanjem geodetske dejavnosti, določa Zakon o geodetski dejavnosti (2010), kdo je lahko sodni izvedenec oziroma kako se ga imenuje, pa določata Zakon o sodiščih – ZS (2007) in Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (2010). Postopek izdelave, vsebino in sestavine strokovne podlage za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb urejajo ZEN (2006), Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007) in Pravilnik o vpisih v kataster stavb (2007).

V primeru spora v upravnem postopku Geodetska uprava Republike Slovenije napoti stranko v reševanje spora v sodnem postopku, stranka pa lahko spor rešuje v sodnem postopku tudi brez predhodnega upravnega postopka. Če stranka ne sproži sodnega postopka urejanja meje v zakonsko določenem roku (30 dni), se upravni postopek konča z odločbo, ki ureja mejo na način, kot je po podatkih zemljiškega katastra predlagal geodet tekom upravnega postopka. Upravni postopek urejata Zakon o splošnem upravnem postopku – ZUP (2006) in *lex specialis* ZEN (2006), sodni postopek pa urejajo Zakon o nepravdnem postopku – ZNP (1986), Zakon o pravnem postopku – ZPP (2007), Zakon o sodiščih – ZS (2007) in Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVetL (2008).

V diplomski nalogi se osredotočamo na nepravdni sodni postopek urejanja mej po ZNP (1986) in na nepravdna sodna postopka vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela

stavbe in določitve pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL (2008). Na postopek urejanja meje se osredotočamo zato, ker kljub temu, da na tem področju ni veliko zakonskih sprememb ali niso pogoste, se nekatere predvsem procesne težave še danes pojavljajo ali pa se v praksi srečujejo s težavami iz preteklosti. Na drugi strani sta postopek za vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in postopek o določitvi pripadajočega zemljišča k stavbi relativno nova postopka in domnevamo, da se v praksi predvsem zaradi tega pojavljajo težave, zato le-te skušamo prepoznati in ugotoviti, ali se rešujejo na način, kjer se izogibamo neugodnim posledicam v prihodnosti.

Za eno večjih težav pri nepravdnih sodnih postopkih urejanja mej se je v praksi izkazalo slabo evidentiranje pravnomočnih sodnih odločb oziroma neprimerno obveščanje geodetske uprave o pravnomočnih sodnih odločbah. Šibkost sistema evidentiranja pravnomočnih sodnih odločb o sodno urejenih mejah je bila in delno še vedno je, da pristojno sodišče ne obvesti geodetske uprave o pravnomočnih sodnih odločbah. Pri samem evidentiranju sodno določenih meja so se pojavile težave tudi s tehničnega vidika, saj so se na primer predpisane vsebine in sestavine strokovne podlage za evidentiranje meje v zemljiškem katastru skozi čas spreminjale, tako da priloge pravnomočni sodni odločbi pogosto niso ali še danes ne omogočajo ustreznega evidentiranja – bodisi zaradi neustreznosti strokovne podlage bodisi celo zaradi neizvedljivosti postopka za evidentiranje v ustreznih evidencah. V diplomski nalogi skušamo povezati podatke z geodetske uprave in podatke s sodišč na način, s katerim bi identificirali uspešno rešene pravnomočne sodne odločbe urejanja mej, ki niso bile evidentirane v zemljiškem katastru.

### **1.1 Metode dela in viri podatkov**

Problematika že omenjenih treh vrst nepravdnih postopkov, nepravdni sodni postopek urejanja mej in nepravdna postopka vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela in določitve pripadajočega zemljišča k stavbi, bo prikazana na osnovi predstavitev zakonodaje, ki se bo prepletala z izkušnjami tako sodišč kot geodetske stroke.

Pomembni viri informacij glede izkušenj sodišč na omenjenih področjih so predvsem objave v strokovnem časopisu *Pravna praksa*, nadalje pa informacije, pridobljene preko intervjujev z naslednjimi deležniki:

- Zdravkom Groboljškom, okrožnim sodnikom na civilnem oddelku Okrožnega sodišča v Krškem,
- mag. Urško Klakočar Zupančič, okrajno sodnico, vodjo nepravdnega in zapuščinskega oddelka Okrajnega sodišča v Ljubljani,

- Juretom Likarjem, okrajnim sodnikom na nepravdnem in zapuščinskem oddelku Okrajnega sodišča v Ljubljani,
- Ireno Renier, okrajno sodnico na nepravdnem oddelku Okrajnega sodišča v Krškem,
- Bojanom Trampušem, okrajnim sodnikom, predsednikom Okrajnega sodišča v Krškem,
- Silvestrom Zakrajškom, okrajnim sodnikom – svetnikom, na nepravdnem oddelku Okrajnega sodišča v Sevnici.

Informacije o izkušnjah geodetske stroke na obravnavanih področjih smo poleg lastnega znanja, pridobili od posameznikov na geodetski upravi ter izkušnjami somentorja mag. Braneta Kovača, sodnega izvedenca geodetske stroke. Posebej bi še izpostavil dobro sodelovanje z Vladimirjem Kocjanom na OGU Sevnica in Renatom Drole iz Igea d.o.o., ki sta veliko pomagala tudi pri tistem delu diplomske naloge, kjer skušamo povezati sodni nepravdni vpisnik predlogov in delovodnik na geodetski upravi. V diplomskem delu je tako predstavljena tudi metodologija iskanja neevidentiranih pravnomočnih sodnih odločb v delovodniku geodetske uprave (od leta 2006 naprej), na osnovi statističnih pregledov postopkov na območju OGU Sevnica.

Za oris normativnih ureditev in kako le-te vplivajo na prakso, smo izbrali praktični primer sodnega postopka urejanja mej s poudarkom na kronološki analizi ter opisu postopka. Pri tem smo izpostavili tudi nekatere strokovne oziroma tehnične izzive sodnega izvedeništva.

Nazadnje bi še opozorili, da se zaradi narave diplomskega dela v veliki meri naslanjamo na zakonodajo in ugotovitve drugih oseb ali inštitucij, kar ustrezno citiramo. Kot avtor naloge na tem mestu izpostavljam, da ugotovitve in mnenja teh oseb praviloma niso preoblikovana, lahko pa je pri zapisu prišlo do manjših preoblikovanj – predvsem zaradi uporabljenega jezika ali vsebine, ki ni v moji strokovni domeni. Moja subjektivna mnenja v določenih delih diplomske naloge podam v zato ustrezno poimenovanih oziroma označenih (pod)poglavjih.



»Ta stran je namenoma prazna.«

## **2   NORMATIVNA UREDITEV V DIPLOMSKI NALOGI OBRAVNAVANIH POSTOPKOV V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Spremembe v zemljiškem katastru ali katastru stavb se evidentirajo na podlagi dokončne in pravnomočne upravne odločbe ali na podlagi pravnomočnega sodnega sklepa ali sodne poravnave.

Upravna odločba, ki se je ne more več izpodbijati s pritožbo, je dokončna (ZUP, 2006: 224. člen, 1. odstavek). Upravna odločba, ki se je ne more več izpodbijati v upravnem sporu ali drugem sodnem postopku, postane pravnomočna (ZUP, 2006: 225. člen, 1. odstavek). V upravnem postopku stranka poda zahtevo za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb. Stranke v upravnih postopkih, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (ZEN, 2006: 3. člen), so lastniki ali lastnice nepremičnin, ki so vpisani v zemljiško knjigo (ZEN, 2006: 11. člen, 1. odstavek).

Sodišče izdaja odločbe v obliki sodbe ali sklepa – kadar sodišče ne odloči s sodbo, odloči s sklepom (ZPP, 2007: 128. člen). V nepravdnem sodnem postopku sodišče izdaja odločbe v obliki sklepov (ZNP, 1986: 29. člen, 1. odstavek). Za nepravdni sodni postopek se smiselno uporabljajo določbe ZPP (ZNP, 1986: 37. člen). Redni pravni sredstvi sta pritožba zoper sodbo (ZPP, 2007: 333. člen) in pritožba zoper sklep (ZPP, 2007: 363. člen).

Sodna odločba, ki se ne more več izpodbijati s pritožbo, postane pravnomočna (ZPP, 2007: 319. člen, 1. odstavek). Nepravdni sodni postopek se začne na predlog ali po uradni dolžnosti (ZNP, 1986: 2. člen, 1. odstavek). Pravdni sodni postopek se začne s tožbo (ZPP, 2007: 179. člen). Udeleženca nepravdnega sodnega postopka sta predlagatelj postopka in nasprotni udeleženec (ZNP, 1986: 19. člen). Stranka pravdnega sodnega postopka je lahko vsaka fizična in pravna oseba (ZPP, 2007: 76. člen, 1. odstavek), kjer razlikujemo tožečo in toženo stranko.

Stranke lahko med postopkom pred sodiščem kadarkoli sklenejo sodno poravnavo, pri čemer mora sodišče ves čas postopka paziti na možnost za sklenitev sodne poravnave in stranke na to možnost opozarjati ter jim pomagati, da se poravnajo (ZPP, 2007: 306. člen). Kdor namerava vložiti tožbo, lahko prej predlaga sodno poravnavo (ZPP, 2007: 309. člen). Sodna poravnava je sklenjena, ko stranke podpišejo zapisnik o poravnavi (ZPP, 2007: 307. člen). Med izredna pravna sredstva spada tudi tožba za razveljavitev sodne poravnave (ZPP, 2007: 392. člen).

Okrajna sodišča so stvarno pristojna za sojenje v sporih v premoženjskopravnih zahtevkih, če vrednost spornega predmeta ne presega 20.000 evrov. Ne glede na vrednost spornega predmeta so okrajna sodišča stvarno pristojna, da sodijo v sporih zaradi motenja posesti, v sporih o služnostnih in realnih

bremenih ter v sporih iz najemnih in zakupnih razmerij (ZPP, 2007: 30. člen). Okrajna sodišča odločajo v nepravdnih postopkih, razen če drugače določa zakon (ZNP, 1986: 11. člen). Za odločanje o pravici na nepremičnini je v nepravdnem postopku krajevno pristojno sodišče, na katerega območju leži nepremičnina (ZNP, 1986: 13. člen). Višja sodišča so pristojna za odločanje o pritožbah zoper odločbe okrajnih in okrožnih sodišč (ZPP, 2007: 35. člen).

Sodišče izvede dokaz z izvedencem, če je za ugotovitev ali za razjasnitev kakšnega dejstva potrebno strokovno znanje, ki ga sodišče ne poseduje, ali če mu tako nalaga zakon (ZPP, 2007: 243. člen). Sodni izvedenci so osebe, imenovane za nedoločen čas, ki sodišču na njegovo zahtevo podajo izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj (ZS, 2007: 84. člen, 1. odstavek). Za sodnega izvedenca je lahko imenovan, kdor ima univerzitetno izobrazbo in ima šest let delovnih izkušenj s področja, na katerem želi opravljati izvedensko delo (ZS, 2007: 87. člen, 1. odstavek). Izvedensko delo se sme zaupati tudi strokovni instituciji (bolnišnici, kemičnemu laboratoriju, fakulteti ipd.), vendar izvedensko delo opravi njen posamezni član ali več članov skupaj, osebno pa slednji tudi nastopi oziroma nastopijo kot izvedenci pred sodiščem (Rijavec, 2011: 751).

»Izvedenec je dolžan pri svojem delu upoštevati določila zakonov in svoje delo opraviti redno, vestno, v skladu s pravili znanosti in stroke ter svoj izvid in mnenje podatki v roku, ki ga določi sodišče oziroma drug organ, ki ga je imenoval za izdelavo izvida in mnenja« (Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, 2010: 2. člen, 1. odstavek). Upravljalci javnih evidenc, registrov, javnih knjig, zbirk osebnih podatkov ter drugih varovanih podatkov, ki jih sodni izvedenec potrebuje za izdelavo izvedeniškega mnenja, morajo na podlagi priložene odredbe ali sklepa sodišča oziroma upravnega organa za izdelavo izvedeniškega mnenja brezplačno in nemudoma posredovati zahtevane podatke (ZS, 2007: 95.a člen).

Predlagatelj oziroma tožeča stranka mora za začetek sodnega postopka plačati odmerjeno sodno takso. Sredstva za plačilo stroškov in povračilo stroškov sodnih izvedencev zagotavlja država v predračunu sodišča, zakon pa določa, v katerih primerih in katera stranka ali drug udeleženec v postopku je dolžan povrniti ta izplačana sredstva (ZS, 2007: 96. člen). Kadar sodišče v nepravdnem postopku ne more odločiti, ne da bi izvedlo dokaz z izvedencem, predlagatelju naloži plačilo predujma, in če predlagatelj v roku ne založi odrejenega predujma za stroške izvedbe tega dokaza, se šteje, da je predlog umaknil (ZNP, 1986: 36. člen, 1. odstavek).

### 3 SODNI POSTOPEK UREJANJA MEJE

V postopku urejanja meje se ureja meja ali del meje parcele (ZEN, 2006: 27. člen, 1. odstavek). Urejena meja je po sedanji zakonodaji meja, ki mora biti evidentirana na podlagi dokončne upravne odločbe ali pravnomočne sodne odločbe in ima s predpisano natančnostjo določene koordinate zemljiškokatastrskih točk (ZEN, 2006: 20. člen, 1. odstavek). Meja zemljiške parcele je pri tem več daljic, povezanih v zaključen poligon, krajišča pa so zemljiškokatastrske točke (ZEN, 2006: 19. člen, 1. odstavek). Zemljiškokatastrska točka je točka, ki ima koordinate določene v državnem koordinatnem sistemu s predpisano natančnostjo (ZEN, 2006: 19. člen, 2. odstavek).

Če je urejena meja evidentirana na podlagi upravnega postopka, je možen še sodni postopek urejanja meje. Če pa je urejena meja evidentirana na podlagi sodnega postopka urejanja meje, pa ni več možen niti upravni niti sodni postopek urejanja meje (Rijavec, 2010: 37) – ovira za nov sodni postopek z identično zahtevo za ureditev meje je posledica pravnomočnosti odločbe (Rijavec, V. v Juhart, M. et al, 2004: 434). Kot zanimivost navajamo podatek OGU Sevnica, da je na tem območju 3,64%<sup>1</sup> postopkov urejanja mej evidentiranih na podlagi sodne odločbe.

Strokovna podlaga, priložena zahtevi za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, je elaborat ureditve meje (ZEN, 2006: 26. člen, 2. odstavek). Vsebino in obvezne sestavine elaborata ureditve meje podrobneje določa Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007). Del upravnega postopka urejanja mej je tudi *mejna obravnava*, kjer geodetsko podjetje *predlaga* mejo po podatkih zemljiškega katastra in opozori na natančnost njegovih podatkov, stranke, ki se s to mejo ne strinjajo, pa *pokažejo* svojo mejo. V elaboratu ureditve mej je tako del predpisane vsebine zapisnik o mejni obravnavi, iz katerega mora biti nedvoumno razvidno, kateri del meje je na primer sporen (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007).

Če se lastnik *predlagano mejo* ne strinja ali če je v elaboratu ureditve meje prikazana tudi ena ali več *pokazanih mej*, geodetska uprava opravi *ustno obravnavo* v uradnih prostorih (ZEN, 2006: 37. člen, 1. odstavek). Če se stranke glede poteka meje tudi po izvedeni ustni obravnavi ne uspejo dogovoriti, se postopek evidentiranja meje v upravnem postopku s sklepom *prekine* (ZEN, 2006: 37. člen, 4. odstavek). Geodetska uprava pozove stranke, ki se s predlagano mejo ne strinjajo, da v 30 dneh od

---

<sup>1</sup> Enolični '*IDPOS*' urejanja meje po 1. 1. 2006 v sodnem postopku (vrednost atributa '*postopek*' je '*06*' ali '*56*') v razmerju z vsemi postopki urejanja meje po 1. 1. 2006 (vrednost atributa '*postopek*' je '*06*' ali '*54*' ali '*56*' ali '*59*'), t.j. približen, na dve decimalni mesti zaokrožen podatek, ker je lahko na primer '*IDPOS*' z isto številko v različnih katastrskih občinah. Podrobnosti atributov in vrednosti atributov z baz podatkov z geodetske uprave in s sodišč so obrazložene v 5. poglavju.

vročitve oziroma prejema poziva začnejo sodni postopek ureditve meje (ZEN, 2006: 39. člen, 1. odstavek) ter geodetski upravi predložijo dokazilo o tem (ZEN, 2006: 138. člen, 1. odstavek). Če sodni postopek v tem roku ni začel, se šteje, da lastniki soglašajo s potekom predlagane meje (ZEN, 2006: 39. člen, 4. odstavek). Če je v upravnem postopku evidentiranja meje sporen le njen del in je sprožen sodni postopek za ureditev tega dela, lahko geodetska uprava poskrbi za izdelavo sprememb in dopolnitev elaborata ureditve meje, stroške pa krije vlagatelj zahteve (ZEN, 2006: 39. člen, 7. odstavek). Če se sodni postopek ureditve meje ali dela meje ustavi ali če se predlog za sodno določitev meje zavrne ali zavrže, se upravni postopek evidentiranja meje nadaljuje in se kot urejena meja prav tako evidentira predlagana meja (ZEN, 2006: 39. člen, 6. odstavek).

Sodni postopek ureditve meje je nepravdni sodni postopek, ki je manj formalen od pravnega sodnega postopka in kjer je odločanje povezano z možnostjo realizacije sodne odločbe (Rijavec, 2010: 6). Upravni postopek urejanja meje ni procesna predpostavka za sodni postopek urejanja meje (Rijavec, 2010: 38) – predlog za sodno urejanje meje je lahko vložen neposredno na sodišče. Predlog mora vsebovati zemljiškoknjižne podatke o zemljiških parcelah, med katerimi je meja sporna, ime in priimek ter prebivališče lastnikov oziroma uporabnikov zemljišč, med katerimi je meja sporna, in razloge, zaradi katerih se predlaga ureditev meje v sodnem postopku (ZNP, 1986: 132. člen, 1. odstavek) – predlog mora vsebovati opis razmerja oziroma stanje, o katerem naj odloči sodišče (Rijavec, 2010: 27).

V postopku za ureditev meje sodišče opravi narok na kraju samem, na katerega povabi izvedenca geodetske stroke in prič (ZNP, 1986: 134. člen). Skica, iz katere mora biti razviden sporni prostor ter meja, ki jo je sodišče določilo na kraju samem oziroma o kateri je bila sklenjena poravnava, je sestavni del zapisnika o naroku (ZNP, 1986: 135. člen). Stranke imajo pravico prebrati zapisnik in ugovarjati zoper vsebino zapisnika (ZPP, 2007: 124. člen, 2. odstavek). »O spornem prostoru govorimo, kakor hitro o poteku meje obstaja dvoje različnih stališč, četudi je stališče enega udeleženca očitno neutemeljeno. Če gre za znatnejši del zemljišča, mejni spor preraste v lastninski spor, za katerega je predviden bolj formalen pravnici postopek« (Rijavec, 2011: 760).

Pri svoji odločitvi sodišče upošteva izjave prič, izvid in mnenje sodnega izvedenca. Sodni izvedenec za razliko od priče posreduje podatke o strokovnem znanju, s katerim sodišče ne razpolaga, torej abstraktna pravila znanosti, stroke in posebnih izkušenj, in šele posredno konkretna dejstva (ki pa jih izvedenec za razliko od priče ugotavlja v okviru sodnega postopka). »Pred pravdo in s sodelovanjem le ene stranke pridobljeno izvedensko mnenje procesno gledano ni dokaz niti kot izvedensko mnenje niti kot listina. Upošteva se lahko le kot del strankinih navedb« (Vrhovno sodišče Republike Slovenije, 2009). Izvedenec po strankinem naročilu procesno gledano ni izvedenec v funkciji sodnikovega pomočnika, pač pa gre za pomočnika same stranke. »Izvedensko mnenje, ki si ga stranka priskrbi pred

pravdo, ni dokazna listina. Pomen za ugotovitev dejanskega stanja ima lahko le v primeru, če v to privoli nasprotna stranka« (Vrhovno sodišče Republike Slovenije, 2005). Pri podaji izvedeniškega izvida in mnenja po naročilu sodišča, so odločilni logično racionalni kriteriji in ne toliko psihološki kriterij. Zato se pravilo o ustni izvedbi tega dokaza v praksi spreminja v izjemo: izvedenci podajo izvid in mnenje največkrat pisno. Med prednosti pisnega podajanja mnenja zaradi poglobljenega pristopa k delu prav gotovo štejeta večja razumljivost in pretehtanost podanega mnenja, med slabosti pa, da v primerjavi z neposrednim zaslišanjem bistveno lažje pride do nesporazuma med sodnikom in izvedencem (Čujovič, 2012: 14-21).

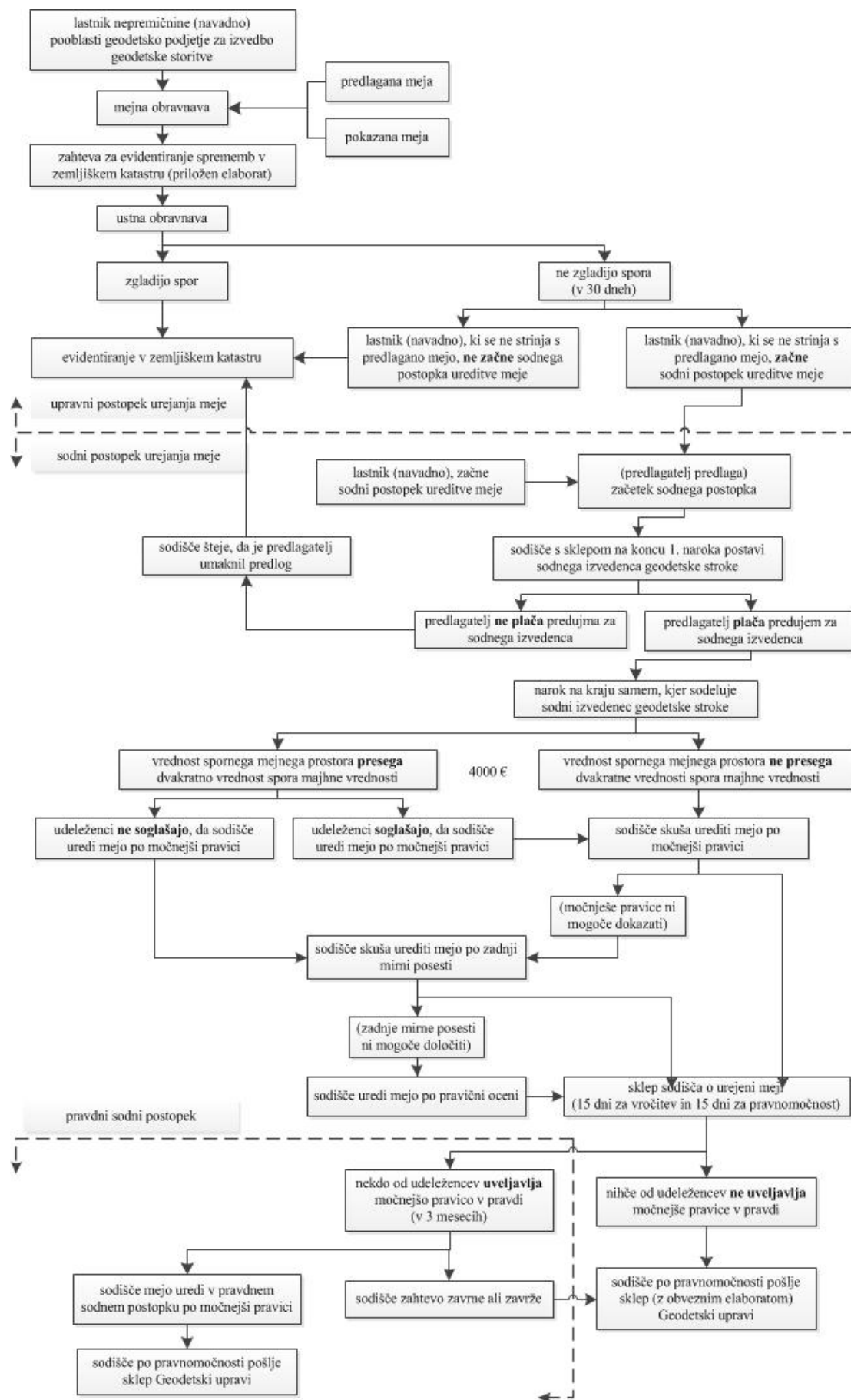
Način odločanja sodišča v postopku urejanja meje (slika 1) določa Stvarnopravni zakonik – SPZ (2002). Sodišče mejo uredi na podlagi močnejše pravice, pri čemer se domneva močnejša pravica po meji, ki je urejena v upravnem postopku. Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, lahko sodišče uredi mejo na podlagi močnejše pravice le, če predlagatelj in nasprotni udeleženec s tem soglašata, sicer imata oba pravico uveljavljati močnejšo pravico v pravnem postopku v treh mesecih po pravnomočnosti sklepa o ureditvi meje. Če močnejša pravica ni dokazana ali če predlagatelj in nasprotni udeleženec v primeru spora, kjer vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti, ne soglašata z ureditvijo meje na podlagi močnejše pravice, sodišče uredi mejo po zadnji mirni posesti. Če se zadnja mirna posest ne more ugotoviti, sodišče uredi mejo tako, da sporni prostor razdeli po pravični oceni (SPZ, 2002: 77. in 78. člen). Vrednost za določitev spora majhne vrednosti je 2000 evrov (ZPP, 2007: 443. člen, 1. odstavek), torej je dvakratna vrednost za določitev spora majhne vrednosti enaka 4000 evrov.

Sodišče določeno parcelno mejo ali del meje v sklepu natančno opiše in navede ugotovljeno vrednost spornega mejnega prostora. Sodišče določeno mejo označi s trajnimi mejnimi znamenji, skica zamejničenja in izmeritveni podatki pa so sestavni del sklepa. Po pravnomočnosti odločbe pošlje sodišče pravnomočno odločbo o ureditvi meje pristojnemu geodetskemu organu zaradi izvedbe<sup>2</sup> v zemljiškem katastru (ZNP, 1986: 138. člen). »Zakon ZNP (1986) sicer ne določa, kateri podatki in na kakšen način morajo biti ugotovljeni in kako mora biti izdelana skica zamejničenja. Zaradi izvedbe sklepa v katastru pa je vendarle jasno, da mora biti sklepu priložena dokumentacija, ki odseva strokovno ustrezen način pridobitve vseh zahtevanih katastrskih podatkov. V ta namen lahko sledimo pravilom stroke za izdelavo elaboratov, ki jih pozna upravni postopek« (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 440). Danes je zakonsko določeno (ZEN, 2006: 8. člen), da mora biti tudi za sodno določeno mejo izdelan elaborat, kot ga zahtevajo pravila za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru.

<sup>2</sup> Izvedba pravnomočne sodne odločbe na geodetski upravi pomeni evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb. Izvedba pravnomočne sodne odločbe o ureditvi meje na geodetski upravi pomeni evidentiranje urejene meje v zemljiškem katastru.

---

V sliki 1 predstavimo prehod iz upravnega postopka urejanja mej v nepravdni sodni postopek urejanja mej in da lahko nepravdni sodni postopek urejanja mej predlagatelj predlaga tudi brez predhodnega upravnega postopka urejanja mej. Prav tako predstavimo prehod iz nepravdnega sodnega postopka urejanja mej v pravdni postopek, vendar pri pravdnem postopku ne govorimo več o urejanju mej, pač pa o določanju lastninske pravice. V tožbi je navedeno, na kateri zemljiški parceli oziroma na katerem delu zemljiške parcele se določa lastninska pravica – možno je, da je sporni prostor že pred začetkom pravdnega postopka določen kot samostojna zemljiška parcela v upravnem postopku parcelacije. Navadno pa se spremembe v zemljiškem katastru v spornih primerih ne urejajo v predhodnem upravnem postopku ali postanejo sporne med upravnim postopkom, zato sodišče po ZEN (2006: 8. člen, 1. odstavek) v pravdnem postopku sodnemu izvedencu geodetske stroke naloži izdelavo ustreznih strokovnih podlag.



Slika 1: Pregled urejanja meje v sodnem postopku



### 3.1 Udeleženci sodnega postopka ureditve meje

Udeleženci v nepravdnem sodnem postopku so predlagatelj postopka, nasprotni udeleženec, oseba, glede katere se vodi postopek oziroma na katero se sodna odločba neposredno nanaša in oseba, katere pravni interes utegne biti s sodno odločbo prizadet (ZNP, 1986: 19. člen, 1. odstavek). Kdor misli, da utegne biti s sodno odločbo prizadet njegov pravni interes, lahko ves čas postopka na naroku ali s pismeno vlogo prijavi udeležbo na naroku, o čemer lahko sodišče neizpodbojno (brez pritožbe) odloči s sklepom tudi brez izjave drugih udeležencev (ZNP, 1986: 20. člen).

Vprašanje je, ali so udeleženci v sodnem postopku enaki kot v upravnem postopku in če ne, kakšne težave to prinaša. Ni dvoma, da je predlagatelj lastnik, solastnik ali skupni lastnik parcele, saj imata solastnik in skupni lastnik pravico za varstvo lastninske pravice na celi stvari (SPZ, 2002: 100. člen). V upravnem postopku ima pravico do udeležbe tudi pridobitelj, t.j. oseba, ki je pridobila pravico, da se kot lastnik nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo, postopek vpisa v zemljiško knjigo pa je bil že začel (ZEN, 2006: 12. člen). »Ker je torej t.i. pridobitelj lahko predlagatelj v upravnem postopku, ni razloga, da mu aktivne legitimacije ne bi priznali tudi v sodnem nepravdnem postopku. Glede drugih možnih upravičencev do vložitve predloga v sodnem postopku lahko izhajamo iz določila ZNP (1986), da so udeleženci vsi tisti, na katere se sodna odločba neposredno nanaša, in ugotovimo, da imajo tudi drugi stvarnopravni upravičenci lahko neposreden interes za sodni postopek. Tak primer je užitek, ki je ekonomski lastnik nepremičnine, saj pravemu lastniku ostane le gola lastnina (*nuda proprietas*). Neposrednega interesa za ureditev meje pa po drugi strani nimajo imetniki obligacijskih pravic. Zakupnik lahko na primer od lastnika zahteva, da mora urediti nejasnosti v zvezi s predmetom zakupa« (Klakočar, 2010: V).

V praksi je na tem področju največji problem to, da v obravnavo niso zajeti vsi lastniki, na katere se ureditev meje nanaša. Predvsem gre za lastnike tistih parcel, ki se jih meja le dotika. S tem postane problematična tromeja. V upravnem postopku mora geodetsko podjetje vabiti tudi lastnike sosednjih parcel (ZEN, 2006: 30. člen, 3. odstavek), medtem ko te zahteve v nepravdnem sodnem postopku ni. Rešitev, ki morda ni najbolj ustrezna, je *delno urejena meja* oziroma delno urejene zemljiškokatastrske točke. Meja je daljica, katere krajišči sta zemljiškokatastrski točki. Problematičen je tisti del meje, katere krajišče je tromeja in lastnik sosednje parcele ni zajet v predlogu.

Problema ni, če je lastnik sosednje parcele zajet v predlogu, t.j. predlagatelj je v predlogu navedel vse mejaše, ali pa je mejaš sam prijavil svojo udeležbo (ZNP, 1986: 20. člen, 1. odstavek). Vprašanje je, kaj storiti, če se to ne zgodi. »V takem primeru bi sodišče po pravilih o enotnem nujnem sosporništvo odločilo, da se predlog zaradi pomanjkanja pasivne legitimacije kot neutemeljen zavrne. Vendar je glede na dosedanjo prakso sodišče primerneje po načelu materialnega procesnega vodstva predlagatelja

pozvati, naj predlog razširi tako, da bo upošteval vse prizadete mejaše. Navedba vseh mejašev je še toliko pomembnejša, če želimo, da pravnomočna sodna odločba učinkuje tudi nanje (subjektivne meje pravnomočnosti). Mejaši so materialni upravičenci v sodnem postopku ureditve meje in imajo, tudi če v postopku na prvi stopnji niso sodelovali, pravico do pravnih sredstev zoper sodno odločbo. Ne morejo pa predlagati novega postopka, ker jih veže pravnomočnost« (Klakočar, 2010: V).

### 3.2 Odločanje sodišča v postopku urejanja mej

Sodišče ima na razpolago več kriterijev za reševanje mejnih sporov (SPZ, 2002: 77. člen):

- močnejša pravica,
- zadnja mirna posest in
- pravična ocena.

Kriterijev za odločanje v postopku urejanja meje, kot že omenjeno, sodišče ne more izbirati v poljubnem vrstnem redu, temveč si mora prizadevati, da ob določenih predpostavkah reši mejni spor najprej na podlagi močnejše pravice. Če to ni mogoče, mora mejo urediti mejo po zadnji mirni posesti, šele na koncu pa lahko uporabi pravično oceno (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 437).

Močnejša pravica je največkrat lastninska pravica, ki jo je posamezni od mejašev pridobil na katerega izmed pravnoveljavnih načinov (priposestovanje, dogovor o poteku meje), ali publicijanska (bonitarna) lastnina (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 436). Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico preko priposestovanja na njej po preteku desetih let (SPZ, 2002: 43. člen, 2. odstavek). Sodišče lahko upošteva tudi dogovor strank o poteku meje, ki odstopa od katastrske, vendar mora paziti, da ne gre za prikriti promet z nepremičninami (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 437). Bonitarni oziroma domnevni lastnik je dobroverni lastniški posestnik. Domnevni lastnik stvari ima ob odvzemu posesti pravico zahtevati njeno vrnitev tudi od dobrovernega lastniškega posestnika, pri katerem je stvar na podlagi šibkejšega<sup>3</sup> pravnega naslova (SPZ, 2002: 44. člen, 2. odstavek). Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo (neposredna posest) ali izvrševanje dejanske oblasti nad stvarjo prek koga drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (posredna posest) (SPZ, 2002: 24. člen).

Domneva se močnejša pravica po urejeni meji (evidentirana v predhodnem upravnem postopku), ki pa je izpodbojna (SPZ, 2002: 77. člen, 2. odstavek), dokazno in trditveno breme pa je s tem pravilom preneseno na tistega udeleženca, ki domnevo izpodbija (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 437). »Ker močnejšo pravico predstavljata lastninska ali bonitarna lastnina na določenem spornem zemljišču, je treba razmejiti, kdaj to pravico varovati v pravdi in kdaj v nepravdnem postopku za

<sup>3</sup> SPZ (2002) določa razmerja med pravnimi naslovi, katerih primera sta domnevni lastnik in dobroverni lastniški posestnik.

ureditev meje. Premaknitev meje je najpogosteje posledica priposestevovanja ali dogovora med mejaši. Za mejni spor pa gre, če se dva prepirata o tem, ali določen pas zemljišča spada k eni ali k drugi parceli. Značilno zanj je, da izvira iz nejasnosti o tem, kje poteka meja. Osrednjega pomena ni vprašanje pridobitve zemljišča, temveč vprašanje, kje je meja potekala prej, ali se je premaknila in zakaj se je premaknila« (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 437).

Če vrednost spornega mejnega prostora presega dvakratno vrednost za določitev spora majhne vrednosti in se predlagatelj in nasprotni udeleženec ne strinjata, da sodišče mejo uredi po močnejši pravici (SPZ, 2002: 77. člen, 3. odstavek), sodišče mejo vseeno najprej uredi v nepravdnem postopku, vendar po zadnji mirni posesti oziroma po pravični oceni (če je po zadnji mirni posesti ni možno). Šele zatem lahko vsak izmed njiju uveljavlja močnejšo pravico v pravdi v treh mesecih po pravnomočnosti sklepa o ureditvi meje (SPZ, 2002: 78. člen).

Za izračun vrednosti spornega prostora sta pomembni površina spornega prostora in vrednost prostorske enote. Površina spornega prostora je površina med dvema pokazanima mejama, izjemoma, če predlagatelj ali nasprotni udeleženec pokaže mejo, vendar se drugi z njo ne strinja, sam je pa ne pokaže, pa spornega prostora nimamo. Za izračun vrednosti površinske enote je odločilna tržna vrednost, ki pa je lahko ocenjena oziroma predlagana s strani strank – ko gre za predlagano, se morata obe stranki o njej strinjati, sicer se za določitev tržne vrednosti prostorske enote postavi sodnega cenilca ustrezne stroke<sup>4</sup>. Pri izdaji sklepa o ureditvi meje mora sodišče navesti vrednost spornega prostora oziroma tržno vrednost prostorske enote in površino spornega prostora (Zakrajšek, 2012).

Zadnja mirna posest je tisto stanje, ki sta ga določeno dobo pred sporom predlagatelj in nasprotni udeleženec spoštovala, pri čemer je bistveno tudi trajanje zadnje mirne posesti. »Zadnja mirna posest v smislu mejnega spora je glede na okoliščine primera določeno dalj časa trajajoče obdobje, v katerem med mejašema ni bilo spora o meji. Za ugotovitev zadnje mirne posesti torej niso potrebni tako strogi pogoji kot za ugotovitev priposestevovanja oziroma uživanja, če se pod tem izrazom razume posest, ki je potrebna za priposestevanje« (Višje sodišče v Ljubljani, 1998).

Po pravični oceni sodišče odloči le v primeru, ko najprej ne more odločiti po močnejši pravici, potem pa ne more odločiti po zadnji mirni posesti. »Tudi pravična ocena je pravni standard, praviloma pa pomeni razpolovitev spornega mejnega prostora (izjeme bi prišle v poštev le, kadar bi drugačno razdelitev narekovale posebne okoliščine, kot so na primer konfiguracija terena, različna kultura ali

---

<sup>4</sup> Po našem mnenju bi to moral biti sodni cenilec s področja geodezije ter podpodročja urejanja lastninskih mej – geodetskih evidenc. V času izdelave diplomske naloge to nalogo opravljajo sodni cenilci s področja gradbeništva ter podpodročja nepremičnin.

različna vrednost posameznih delov spornega mejnega prostora, dejstvo, da se na spornem prostoru nahajajo objekti ipd.)« (Višje sodišče v Ljubljani, 1995).

Posebna oblika postopka za ureditev meje je določitev meje zaradi gradnje čez mejo nepremičnine, saj če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino (graditelj), lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij (SPZ, 2002: 47. člen, 1. odstavek). Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in vzpostavi prvotno stanje, če pa bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine, lahko sodišče določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo – uredi mejo (SPZ, 2002: 47. člen).

### **3.2.1 Mejni spor ali lastninski spor**

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE (2000) za razliko od Zakona o zemljiškem katastru (1974) kot glavni kriterij pri urejanju meje zemljiške parcele postavlja katastrsko mejo. Po zakonu iz leta 1974 se je mejo urejalo tudi s t.i. mejno ugotovitvenim postopkom (MUP) in samo odstopanje dogovorjene meje med mejaši od katastrske meje ni pomenilo spora. Po ZENDMPE (2000: 30. člen in 56. člen, 1. odstavek) se je lahko mejo v primeru, če se nesporna pokazana meja ni razlikovala od podatkov po zemljiškem katastru, uredila v t.i. izravnavi meje, če se površina manjše od parcel ni spremenila za več kot 5% površine manjše zemljiške parcele oziroma največ 500 m<sup>2</sup>. Z drugimi besedami je za mejni spor šlo tudi v primerih, ko meja sicer ni bila sporna, vendar je odstopala od podatkov zemljiškega katastra, kar ostaja tudi po sedanji zakonodaji ZEN (2006). Navadno gre sicer za spor o meji, kadar vsak mejaš zatrjuje drugačen potek meje.

ZENDMPE (2000: 31. člen) je sodiščem nalagal upoštevanje podatkov zemljiškega katastra ter stopnjo njihove natančnosti in zanesljivosti v njihovem odločanju. Ob tem pa je še nalagal, da sodnega postopka ni bilo možno sprožiti za po tem zakonu že urejeno mejo (ZENDMPE, 2000: 34. člen, 2. odstavek) in da priposestevanje ali pridobitev lastninske pravice z graditvijo na tujem zemljišču po tem, ko je meja že urejena, ni bilo mogoče (ZENDMPE, 2000: 38. člen). Vsa ta določila razveljavi SPZ (2002: 273. člen, 1. odstavek).

Urejanje meje v sodnem postopku je nepravdni sodni postopek že vse od novele Občega državlanskega zakonika iz leta 1915, kjer sta bila kot kriterija odločanja zadnja mirna posest in pravična ocena, medtem ko se je močnejša pravica lahko uveljavljala samo v pravdi. Kasneje pa se v nepravdnem postopku odloča tudi na podlagi močnejše pravice, in to do določene vrednosti brez soglasja strank, če pa vrednost presega to vrednost, pa s soglasjem strank. »Za pristojnost odločanja v nepravdnem postopku se zakonodajalec pogosto odloči, kadar presodi, da je za reševanje določenih

civilnih zadev ustrežnejši manj formalen postopek. Tako je v nepravdnem postopku bolj preprosto v enotnem postopku združiti več udeležencev, kar je značilnost postopka za ureditev mej, kot v pravdi, ki je zasnovana na kontradiktornosti med dvema strankama« (Rijavec, 2011: 751).

»Ker močnejša pravica v praksi največkrat pomeni lastninsko pravico, pridobljeno s priposestvom, se nepravdni sodnik pogosto vpraša, kdaj to pravico varovati v pravdi, v postopku zaradi priposestvanja (dela) nepremičnine, in kdaj v nepravdnem postopku zaradi ureditve meje. Kdaj gre torej za klasični lastninskopravni spor in kdaj za spor o ureditvi meje« (Klakočar, 2010: VI).

Pri tem so si namreč odgovori v teoriji in praksi različni. V preteklosti je za ugotavljanje, ali gre za mejni ali lastninski spor, služil kriterij iz avstrijske teorije in sodne prakse, kjer razlikujejo pravi in nepravi mejni spor. Pri pravem mejnem sporu gre za spor o poteku meje, pri nepravem mejnem sporu pa potek meje ni sporen, pač pa gre za spor o določeni površini<sup>5</sup> zemljišča, navadno na temelju priposestvanja. Tako priposestvanje pomeni nepravi mejni spor oziroma lastninski spor, v sodni praksi pa najdemo ožje rešitve, kjer je dokaz močnejše pravice na sporni površini vrednosti manjše od 4000 evrov možen le v nepravdnem postopku. Nekateri teoretiki menijo, da bi moralo biti stranki prepuščeno, ali se odloči za mejni spor ali za lastninsko pravdo, kjer pa mora biti tožbeni zahtevek oblikovan tako, da je možno odločati o konkretni nepremičnini – kar pomeni, da mora biti del nepremičnine, kjer se zahteva lastninska pravica na podlagi na primer pravnega naslova priposestvanja, posebej odmerjen kot nova parcela<sup>6</sup>. V nepravdnem postopku za ureditev meje pa sodišče ne dosodi zemljišča, pač pa določi mejo, zato je osrednjega pomena vprašanje, kje je meja potekala prej, ali se je premaknila in zakaj se je premaknila (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 447). Pri tem je treba opozoriti, da veljajo pri delitvi parcel (parcelaciji) številne omejitve, zato bi bila lahko rešitev v smislu določitve nove parcele za sporni del neizvedljiva oziroma sporna (v nasprotju s prostorskimi akti, omejitvijo parcelacij gozdnih zemljišč ipd.).

V praksi pa razlagi, da je dokaz močnejše pravice na sporni površini vrednosti manjše od 4000 evrov možen le v nepravdnem postopku, škodi tudi razlika v vrednosti nepremičnin. Če upoštevamo le

---

<sup>5</sup> Tehnično oziroma strokovno gledano je natančnost zemljiškega katastra na izbranem območju povezana z zgodovino zemljiškega katastra na izbranem območju. Pod zgodovino zemljiškega katastra na izbranem območju ne razumemo samo izvor katastrskih načrtov v Sloveniji v franciscejskem katastru, pač pa tudi vse nadaljnje meritve na širšem izbranem območju. Zato tehnično oziroma strokovno gledano opredelitev nepravdnega mejnega spora ni primerna, saj ne more biti sporna površina zemljišča, brez da bi bil sporen potek mej – natančnost poteka meje je odvisna od natančnosti zemljiškega katastra, kar ponekod v Sloveniji pomeni tudi več metrov.

<sup>6</sup> Velja opomniti, da je področje nadzora parcelacije in na splošno nastajanje ali preoblikovanje zemljiških parcel izredno neurejeno področje v Sloveniji – pravica do nastajanja novih ali spreminjanja zemljiških parcel ne more in ne sme biti osnovana na tako ozkem vidiku.

vrednost spornega mejnega prostora, je možno v središču Ljubljane skoraj vedno uveljavljati lastninsko pravico v pravdi, čeprav je očitno, da gre za spor o meji, medtem ko je v Prekmurju za bistveno večje površine lastninsko pravico možno uveljavljati le v nepravdnem postopku, čeprav je očitno, da gre za na primer priposestvanje (če je bil začel nepravdni postopek in ne pravda). Nepravdni sodnik mora potemtakem skrbno preučiti predlog za ureditev meje in na podlagi navedb udeležencev ugotoviti, ali je sporna meja ali je sporen mejni prostor<sup>7</sup> in če še ni bila izdana odločba o glavni stvari, ustaviti nepravdni postopek (ZNP, 1986: 17. člen, 1. odstavek, Klakočar, 2010: VII).

### 3.3 Evidentiranje pravnomočnega sklepa ali poravnave

V nepravdnem sodnem postopku sodišče izda sklep o urejeni meji, katere sestavni del je skica zamejničenja in izmeritveni podatki (ZNP, 1986: 138. člen, 2. odstavek). Po pravnomočnosti sklepa sodišče pravnomočen sklep s skico zamejničenja in izmeritvenimi podatki po uradni dolžnosti pošlje pristojnemu geodetskemu organu zaradi izvedbe v zemljiškem katastru (ZNP, 1986: 138. člen, 3. odstavek). Za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru na podlagi pravnomočne sodne odločbe mora biti danes sodni odločbi priložen elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ki ga med sodnim postopkom izdelata izvedenec geodetske stroke (ZEN, 2006: 8. člen, 1. odstavek). Geodetska uprava predlagane spremembe evidentira, če je elaborat izdelan tako, da omogoča evidentiranje v zemljiškem katastru, in o tem obvesti lastnike nepremičnin, sicer predlog za evidentiranje z odločbo zavrne (ZEN, 2006: 8. člen, 4. in 5. odstavek).

Sodni izvedenec je dolžan pri svojem delu upoštevati določila zakonov in svoje delo opraviti v skladu s pravili znanosti in stroke (Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, 2010: 2. člen, 1. odstavek). Sodišče na splošno označi izvedencu predmet, ki naj ga pregleda, mu postavlja vprašanja in zahteva po potrebi pojasnila glede danega izvida in mnenja (ZPP, 2007: 252. člen, 1. odstavek). Na zahtevo izvedenca se lahko izvedejo tudi dodatni dokazi, da se ugotovijo okoliščine, ki so pomembne, da bi si mogel izvedenec ustvariti mnenje (ZPP, 2007: 252. člen, 2. odstavek).

Predlagatelj postopka mora založiti za stroške sodnega poslovanja: primarno za upravne in sodne takse, predujem za sodne izvedence, predujem za materialne stroške sodišča (kilometrini ipd.). Če predlagatelj ne založi predujma za na primer stroške izvedbe dokaza s sodnim izvedencem, se šteje, da je predlog umaknil (ZNP, 1986: 36. člen, 1. odstavek). Sodni izvedenec ob predložitvi izvida in mnenja sodišču izstavi tudi stroškovnik v skladu s Pravilnikom o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih

---

<sup>7</sup> Sodni izvedenec lahko pri vprašanju mejnega spora ali lastninskega spora pomaga sodniku s strokovnim znanjem in izkušnjami. Razlike oziroma razlogi lahko izhajajo iz zemljiških evidenc, iz dejanske rabe spornih zemljišč, iz namenske rabe spornih zemljišč ipd. Za prepoznavo obravnavane problematike so primerni sodni izvedenci geodetske stroke.

(2010), sodišče pa s sklepom odredi, naj se določeni znesek izplača iz predujma, če pa predujem ni bil položen ali ni zadostoval, naloži stranki, naj plača določeni znesek izvedencu (ZPP, 2007: 242. člen, 3. odstavek). Sodišče s sklepom praviloma določi, da udeleženci postopka skupne stroške trpijo v sorazmerju z dolžino svojih skupnih meja, lahko pa o stroških postopka odloči tudi drugače, če to narekujejo nesorazmerni stroški pri določanju posameznih delov meje ali krivda posameznega udeleženca za nastanek spora o meji ali drugi tehtni razlogi (ZNP, 1986: 139. člen).

### **3.4 Težave pri evidentiranju sodno določenih mej v zemljiškem katastru**

Kot je bilo že izpostavljeno, ZNP (1986: 138. člen, 2. odstavek) določa, da so sestavni del sodnega sklepa ali poravnave o urejanju meje skica zamejničenja in izmeritveni podatki, in hkrati, da po pravnomočnosti sklepa oziroma poravnave le-to pošlje pristojnemu geodetskemu organu<sup>8</sup> zaradi izvedbe v zemljiškem katastru (ZNP, 1986: 138. člen, 3. odstavek). ZEN (2006: 8. člen, 1. odstavek) pravi, da mora biti pravnomočni sodni odločbi ali poravnavi priložen elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, in če elaborat ni izdelan tako, da omogoča evidentiranje v zemljiškem katastru, geodetska uprava predlog za evidentiranje z odločbo zavrne (ZEN, 2006: 8. člen, 4. odstavek). Ko omenjamo izvedbo v zemljiškem katastru (ZNP, 1986: 138. člen, 3. odstavek), govorimo o izdelavi elaborata za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ki ga izdelata sodni izvedenec geodetske stroke med sodnim postopkom (ZEN, 2006: 8. člen, 1. odstavek), ki je danes pripravljen v skladu s Pravilnikom o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2007: 7.–9. člen).

Zakonodaja je na tem področju jasna. V praksi pa še vedno prihaja do problemov zaradi neustrezne dokumentacije za potrebe evidentiranja tako določenih mej v zemljiškem katastru.

#### **3.4.1 Izvedba predhodnih meritev pri sodnem urejanju meja**

Imenovanje sodnega izvedenca in dela, ki jih mora opraviti, sodišče naloži s sklepom. Sodni izvedenec mora v skladu s pravili stroke, pred narokom oceniti zanesljivost in natančnost zemljiškokatastrskih točk z meritvami in analizo predhodnih meritev iz zbirke listin (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru, 2007: 2. člen, 3. odstavek), stranke v postopku ga pri tem pogosto ovirajo – oviranje strank na terenu sicer le podaljšuje ne onemogoča postopka, saj lahko sodišče naknadno odredi izvedbo predhodnih meritev ali celo policijsko varstvo za izvedbo meritev.

---

<sup>8</sup> V zakonu se dikcija nanaša na občinski geodetski organ, z reorganizacijo geodetske službe v devetdesetih letih preteklega stoletja so nekdanje občinske geodetske službe prešle v domeno državnih služb.

Sodišče si mora prizadevati, da se pravice in pravni interesi udeležencev čim prej ugotovijo in zavarujejo (ZNP, 1986: 5. člen, 1. odstavek), pri čemer je naloga sodnega izvedenca, da sodišče obvesti o potrebnosti predhodnih meritev oziroma o dobri praksi, da sodišče v sklepu o postavitvi sodnega izvedenca naloži tudi izvedbo predhodnih meritev. Pri tem je dobra praksa, da sodišče v sklepu, ko naloži izvedbo predhodnih meritev, ne naloži, kateri dan se morajo predhodne meritve izvesti, saj sodelovanje udeležencev pri predhodnih meritvah ni potrebno. V praksi lahko pride med datumom izvedbe meritev in datumom naroka tudi do premaknitve ali uničenja talnih označb potrebnih za izvedbo meritev<sup>9</sup>.

Sodišče se mora predvsem zavedati, da je izvedba predhodnih meritev nujna, če naj sodni izvedenec svoje delo opravi strokovno oziroma po pravilih stroke. Naloga sodnega izvedenca pa je, da sodišče o zahtevah stroke obvesti, pri čemer mu pomaga tudi ZPP (2007: 252. člen, 2. odstavek). Sodišče mora veliko poudarka nameniti kakovostni izmeri in evidentiranju sodno določene meje (izdelava ustreznega elaborata), kar je osnovni predpogoj za evidentiranje urejene meje v zemljiškem katastru, s tem pa se izdelata tudi dokumentacija, ki je osnova za varovanje odločitve sodišča.

### **3.4.2 Obveščanje geodetske uprave**

Naslednji problem je povezan z izvedbo pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave v zemljiškem katastru. ZNP (1986: 138. člen, 3. odstavek) nalaga sodišču, da mora pravnomočen sodni sklep ali poravnavo poslati pristojnemu geodetskemu organu zaradi izvedbe v zemljiškem katastru.

Nemalokrat sodišče pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave ne pošlje geodetski upravi, ki pa, če pred sodnim postopkom ni bila zadeva obravnavana v upravnem postopku, sploh ne more vedeti, da se je meja urejala v sodnem postopku. Če je zadeva že bila predmet reševanja v upravnem postopku, pa sodišče ne pošlje pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave na geodetsko upravo, je geodetska uprava elaboratu za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru (v predhodnem upravnem postopku), priloženemu zahtevi za uvedbo postopka za evidentiranje (ZEN, 2006: 29. člen, 1. odstavek), določila identifikacijsko številko postopka (*IDPOS*), ki je bil torej zaradi spora s sklepom prekinjen – v svojih evidencah lahko geodetska uprava poišče prekinjene postopke in sodišču pošlje poizvedbo o tem, kaj se je zgodilo s temi zadevami v sodnem postopku.

---

<sup>9</sup> S tehničnega oziroma strokovnega vidika uničenje talnih označb ni težava, saj mora sama izvedba (predizmera, izmera, izdelava ustrezne dokumentacije) temeljiti na večkratnem zavarovanju postopka – razvijemo lahko gosto geodetsko mrežo. Mag. Brane Kovač je izpostavil primer na zahtevnem terenu, ko je udeleženec v sodnem postopku urejanja mej sistematično uničeval talne označbe. S tehničnega vidika to ni ovira, lahko pa zavleče postopek.



Posledica tega, da sodišče ne pošlje pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave o ureditvi meje geodetski upravi je, da v zemljiškem katastru sodna ureditev meje ni evidentirana. Dogaja se, da geodetsko podjetje šele na mejni obravnavi (v novem upravnem postopku urejanja meje) izve, da se je meja na območju opravljanja geodetske storitve že uredila na podlagi sodnega sklepa ali poravnave ali pa se sodno ureja. Podobno se seveda lahko zgodi tudi sodnemu izvedencu geodetske stroke v sodnem postopku. Obveščanje pristojnega geodetskega organa o pravnomočnih odločitvah sodišča je bilo sicer obvezno že po zakonodaji iz sedemdesetih let preteklega stoletja – po Zakonu o zemljiškem katastru (1974: 16. člen), a ni zaživelo. V informacijski dobi ne bi smelo biti ovir, da bi se, podobno kot v zemljiški knjigi, v zemljiški kataster vnesli na dotičnih zemljiških parcelah zaznamki za vsak posamezen postopek (tako upravni kot sodni) – težave pri podvajanju postopkov, ki lahko povzročajo tudi nove spore in dajejo negativno luč stroki, so opazni tudi pri samih upravnih postopkih v zemljiškem katastru.

### 3.4.3 Strokovna podlaga za evidentiranje sodnega postopka

V praksi je pogosto problematično tolmačenje skice zamejničenja in izmeritvenih podatkov, ki morajo biti priloženi pravnomočnemu sodnemu sklepu ali poravnavi o ureditvi meje (ZNP, 1986: 138. člen, 3. odstavek). »Zakon sicer ne določa, kateri podatki in na kakšen način morajo biti ugotovljeni in kako mora biti izdelana skica zamejničenja. Zaradi izvedbe sklepa v katastru pa je vendarle jasno, da mora biti sklepu priložena dokumentacija, ki odseva strokovno ustrezen način pridobitve vseh zahtevanih katastrskih podatkov. V ta namen lahko sledimo pravilom stroke za izdelavo elaboratov, ki jih pozna upravni postopek« (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 440). Danes pa ZEN (2006) jasno ureja vsebino elaboratov tudi za sodno določene meje. Strokovna podlaga za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru v upravnem postopku je elaborat ureditve meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje (ZEN, 2006: 26. člen, 2. odstavek), v sodnem postopku pa elaborat izdelata sodni izvedenec med sodnim postopkom (ZEN, 2006: 8. člen, 1. odstavek). Vsebinsko in obvezne sestavine elaborata za evidentiranje sprememb določa Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju v zemljiškem katastru (2007).

V praksi sodišče, bodisi zaradi nepoznavanja pravil stroke bodisi zaradi nepoznavanja pravil, ki jih določa *lex specialis* ZEN (2006), ne zahteva izdelave ustreznega elaborata. Naloga sodnega izvedenca pri tem je, da sodišče na to opozori, saj je sodni izvedenec v prekršku, če ne sledi pravilom stroke. Pri tem pa se sodišče mnogokrat sklicuje na nedorečenost vsebine skice zamejničenja in izmeritvenih podatkov (ZNP, 1986), saj sodni izvedenec izdelavo elaborata v stroškovniku, priloženem izvidu in mnenju, posebej zaračuna (Klakočar, 2012).

Obenem pa ZEN (2006: 8. člen, 1. odstavek) določa, da *mora* biti elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru izdelan med sodnim postopkom. Težava je lahko, če se sodišče sklicuje na prvi del tega odstavka, kjer se sicer določi dolžnost sodišča, da *predlaga* evidentiranje in možnost predlagatelja ali nasprotnega udeleženca da *predlaga* evidentiranje, in s tem ali ne zahteva izdelave elaborata od sodnega izvedenca ali ne želi priznati stroškov sodnemu izvedencu za izdelan elaborat. Motiv sodišča je lahko, da je bil od strank pobran premajhen predujem za stroške postopka in ne želi obremenjevati predlagatelja ali nasprotnega udeleženca, ki sta se že tako težko poravnala. V sodnem postopku ima sodišče vzvode, da prepriča stranke v plačilo izdelave elaborata za evidentiranje meje v zemljiškem katastru, saj če zahteva predujem za izdelavo elaborata in ga predlagatelj ne založi, sodišče predlog za ureditev meje zavrže. V praksi sodišče mnogokrat izdelavo elaborata tolmači kot povzročanje dodatnih, nepotrebnih stroškov udeležencem in evidentiranje preloži na udeležence po pravnomočnosti odločbe, saj ima v mislih, da lahko na podlagi pritožb ali sprožene tožbe pride do ponovnega odločanja oziroma do spremembe odločbe na prvi stopnji – kar pa s stališča evidentiranja ni problem, saj je elaborat možno popraviti in ga ni potrebno izdelati na novo<sup>10</sup>. V praksi se to odraža tako, da stranke mislijo, da je s sodno odločbo vse urejeno, toda pogosto sodno urejena meja ni evidentirana v zemljiškem katastru (Klakočar, 2012).

Kot že omenjeno, geodetska uprava evidentira spremembe v zemljiškem katastru na podlagi pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave in elaborata za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru le, če je elaborat izdelan tako, da omogoča evidentiranje v zemljiškem katastru, sicer predlog z odločbo zavrne (ZEN, 2006: 8. člen, 4. odstavek). V praksi imamo pogosto sodno urejene meje na podlagi pravnomočnega sodnega sklepa ali poravnave, ki niso evidentirane v zemljiškem katastru. Če jih želimo evidentirati v upravnem postopku, to zahtevo za evidentiranje urejene meje geodetska uprava z odločbo zavrne, ker je bila meja urejena v sodnem postopku in se v zahtevi za evidentiranje urejene meje predlaga nova ureditev meje in ne njena natančnejša določitev (ZEN, 2006: 35. člen, 4. odstavek, 1. alineja). Slednje predstavlja velik problem v praksah nekaterih sodišč<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Evidentiranje sodnih odločb v zemljiškem katastru mora biti tolmačeno kot sestavni del sodnega postopka urejanja mej. V bodoči zakonodaji bi bilo potrebno še bolj izpostaviti nujnost evidentiranja sodnih odločb v zemljiškem katastru in izdelavo strokovnih podlag za evidentiranje v zemljiškem katastru med sodnim postopkom urejanja mej – kot del uradnih opravil sodišča.

<sup>11</sup> Zakonodaja je na obravnavanem področju jasna in že dalj časa nespremenjena.

#### 3.4.4 Črtanje postavk iz stroškovnika sodnega izvedenca

Sodišče zaradi pobranega prenizkega predujma in želje, da se ne obremenjuje predlagatelja ali nasprotnega udeleženca z višjim predujmom, ki sta se že tako težko poravnala<sup>12</sup>, občasno črta določene postavke iz stroškovnika. Primer je na primer prilagoditev kilometrine, kar je v nasprotju z zahtevami od sodnega izvedenca, ki mora po eni strani delati redno, vestno in v skladu s pravili znanosti, po drugi strani se mu pa ne zaupa pri izstavitvi primerne kilometrine. Ekstremen in izjemen primer pa je na primer črtanje postavke ustnega podajanja izvida in mnenja na naroku na terenu, ker to ni bilo jasno razvidno iz zapisnika o naroku, čeprav je ena izmed osnovnih nalog sodnega izvedenca na naroku ravno to, da poda izvid in mnenje sodišču (Kovač, 2012).

Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilih (2010: 51. in 52. člen) uporablja za izdelavo pisnega in ustnega podajanje izvida ali mnenja izrazoslovje, ki očitno dopušča arbitrarnost: manj zahteven, zahteven, zelo zahteven in izjemno zahteven. Če se navežemo na vprašanje izdelave elaborata med sodnim postopkom in motiv sodišča, da ga ne izdela med postopkom na primer zaradi povzročanja nepotrebnih stroškov udeležencem, lahko sodni izvedenec pripravi predračun za opravljeno storitev po priporočilih Inženirske zbornice Slovenije Matične sekcije geodetov. V praksi pa se dogaja, da sodišče poskusi vzpostaviti konkurenčnost med samimi sodnimi izvedenci tako, da jih prosi za predračun za opravljene storitve v sodnem postopku. Sodišče s sklepom potrdi stroškovnik ali njegovo popravljeno obliko, in na ta sklep je dovoljena pritožba, vendar se tu pojavi vprašanje, zakaj sploh tolikšno nezaupanje v ta del opravil sodnega izvedenca (Kovač, 2012).

#### 3.5 Primer sodnega urejanja meje s kronološkega vidika

V tem poglavju je predstavljen primer nepravdnega postopka urejanja meje iz prakse, kjer so podani potek sodnega postopka in težave, ki se lahko pojavijo. Primer ni predstavljen z geodetskega vidika, t.j. kakšen je bil sporni mejni prostor in kakšna je bila potem rešitev, pač pa s kronološkega vidika, kot na primer kako vsaka prošnja za preložitve naroka na terenu ali pritožba na sklep sodišča ipd. podaljša postopek. Izbran je ekstremen primer (preglednica 1), ki smo ga pridobili na Okrajnem sodišču v Krškem. Gre za primer, kjer lahko nazorno prikažemo številne potencialne težave pri sodnem urejanju meja, to pa je tudi način, kako v okvir postaviti obseg časa potrebnega za reševanje takšnih sporov.

---

<sup>12</sup> Dobra praksa je pobiranje dovolj velikih predujmov, saj socialni vidik ne sme biti povod za urejanje mej v sodnem postopku namesto v upravnem postopku ali za nevestno in nekakovostno delo sodnih izvedencev.

Preglednica 1: Kronološka predstavitev primera sodne ureditve meje (Okrajno sodišče v Krškem)

DATUM	DNI	OPIS
15. 5. 1997	0	predlagatelj (A) vloži predlog za začetek sodnega postopka urejanje meje
21. 5. 1997	6	opomin za plačilo sodne takse predlagatelju
6. 6. 1997	22	plačana sodna taksa
11. 2. 2002	1733	odredba o prvem naroku za 18. 2. 2002
15. 2. 2002	1737	nasprotni udeleženec (B) se opraviči za izostanek in komentira sporno mejo
18. 2. 2002	1740	prvi narok, kamor pride pooblaščenec nasprotnega udeleženca (C), sodišče naloži plačilo predujma za izvedbo dokaza z izvedencem do 1. 3. 2002 A in B
19. 2. 2002	1741	B nasprotuje nadaljevanju postopka in plačilu predujma
28. 2. 2002	1750	A plača predujem (oziroma polovico na začetku predvidene vsote za predujem)
21. 3. 2002	1771	sklep o naroku na terenu 26. 3. 2002 in o postavitvi sodnega izvedenca (D)
26. 3. 2002	1776	zapisnik o naroku na terenu, udeleženi A in C, priče, sodnik in zapisnikar ter D, ni priložene skice (glej spodaj)
27. 3. 2002	1777	uradni zaznamek o prekinitvi naroka na terenu zaradi razgrajanja, groženj in kričanja B, ki je prišel po nekaj urah na narok in se skregal tudi s C
29. 3. 2002	1779	bivša lastnica parcele od B pozove h prekinitvi postopka
23. 1. 2003	2079	spis prejme druga sodnica
4. 3. 2003	2119	sodišče pozove A, da naj sporoči vrednost spornega prostora
10. 3. 2003	2125	A sporoči, da naj vrednost spornega prostora ugotovi sodišče tekom postopka
27. 10. 2003	2356	D sodišče sprašuje, če bo sedaj, ko je primer pri drugem sodniku, še vedno sodni izvedenec in če lahko drugače izstavi račun
5. 11. 2003	2365	sodišče povabi D na zagovor
6. 5. 2004	2548	A pooblasti drugega odvetnika za urejanje zadev
25. 1. 2007	3542	sodišče pozove D naj izdela skico z naroka na terenu z dne 26. 3. 2002
5. 2. 2007	3553	D prosi za kopijo zapisnika, da uskladi skico z zapisnikom
27. 2. 2007	3575	D izdela skico, na podlagi zapisnika, ki ga je dobil 21. 2. 2007, opozori sodišče, da se je lastnik parcele od B zamenjal in vpraša, ali lahko izstavi račun
20. 3. 2007	3596	poziv sodišča A naj dopolni predlog z ustreznim nasprotnim udeležencem (E)
29. 3. 2007	3605	odvetnik A prosi za podaljšanje roka za dopolnitev, da preveri, ali še obstaja interes za ureditev meje
2. 4. 2007	3609	odobritev podaljšanja roka in D izstavi račun
5. 4. 2007	3612	sodišče pozove A za predujem, saj obstoječa vrednost ni dovolj
18. 4. 2007	3625	A plača predujem in dopolni predlog s podatki E
19. 4. 2007	3626	sklep o odobritvi stroškov D

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1.

26. 4. 2007	3633	kopija spisa poslana <i>E</i>
31. 5. 2007	3668	<i>D</i> dobi plačano (po 42 dnevih)
18. 3. 2008	3960	poziv <i>A</i> za plačilo predujma za sodnega izvedenca, <i>A</i> prosi za obročno plačilo in zadnji obrok plača 18. 7. 2008
2. 10. 2008	4158	razpisan narok na terenu 15. 10. 2008, ker ima <i>D</i> zdravstvene težave, se prestavi na 3. 11. 2008, kar tudi ne ustreza <i>D</i>
17. 11. 2008	4204	po telefonskem pogovoru z <i>D</i> sodišče <i>D</i> s sklepom razreši in imenuje novega sodnega izvedenca ( <i>F</i> )
6. 4. 2009	4344	zapisnik o drugem naroku na terenu, kjer sta <i>A</i> in <i>E</i> ter <i>F</i>
21. 5. 2009	4389	izvedeniško mnenje in izvid <i>F</i> s stroškovnikom
25. 5. 2009	4393	sodišče odobri stroške <i>F</i> in ga pozove, naj razloži razliko med dvema izvedeniškimi mnenjema, kar <i>F</i> stori 27. 5. 2009
4. 6. 2009	4403	sodišče naloži dopolnitev predloga <i>A</i> , saj ima parcela od <i>E</i> (prej od <i>B</i> ) solastnika
8. 7. 2009	4437	tretji narok na terenu, kjer sodnica pokaže mejo; zapisnik o naroku in skica
13. 7. 2009	4442	nasprotovanje <i>A</i> poteku meje
20. 7. 2009	4449	sklep sodišča o določitvi meje
3. 9. 2009	4494	pritožba na sklep o določitvi meje
6. 1. 2010	4619	višje sodišče pritožbi ugodi, ker ni jasno določeno, po katerem kriteriju je sodišče odločilo oziroma zakaj je odločilo po zadnji mirni posesti in ne po močnejši pravici, če je bilo to možno; spis vrnjen na prvo stopnjo isti sodnici
18. 5. 2010	4751	sodišče ponovno dobi novo izvedeniško mnenje <i>F</i> za narok z dne 6. 4. 2010
24. 5. 2010	4757	poziv <i>A</i> za nov predujem
5. 7. 2010	4799	novo izvedeniško mnenje in izvid <i>F</i>
6. 10. 2010	4892	razpis naroka na terenu, ki pa se prestavlja dobre pol leta
9. 5. 2011	5107	izveden četrti narok na terenu, kjer pride do sodne poravnave
16. 5. 2011	5114	pisni izdatek sodišča o sodni poravnavi
6. 6. 2011	5135	sodna poravnava poslana Geodetski upravi Republike Slovenije

Že na začetku postopka je videti, da je sodnik spis založil za nekaj manj kot pet let. Do takšnih anomalij dandanes težko pride, saj imajo na sodiščih informacijski sistem, kamor pod posamezno zadevo vodijo tako trajanje v številu dni kot tudi glavne odločbe v primeru. Pred tem se je uporabljala ročni vpisnik, kjer so se nerešene zadeve prepisovale vsake 4 leta, do leta 2004 pa so bile zadeve razporejene tudi po vrsti postopka. Prednost informacijskega sistema je med drugim tudi ta, da se lahko prikaže vse še nerešene postopke, medtem ko je bilo to prej precej težje. V ročnem vpisniku tudi

ni podatkov o vmesnih odločbah sodišča, medtem ko v informacijskem sistemu lahko vidimo, do kakšnih odločb je že prišlo.

V obravnavanem primeru je prišlo tudi do zamenjave sodnika zaradi upokojitve. Nekaj ostalih težav je dokaj življenjskih oziroma pričakovanih. Nasprotni udeleženec se ne strinja s postopkom za določitev meje, zato skuša ovirati potek postopka. V primeru imamo prelaganje narokov na terenu zaradi bolezni udeležencev ali sodnega izvedenca, prevelike obremenitve sodnega izvedenca ipd. Procesno gledano stranka lahko uporabi redna pravna sredstva in se pritoži na sklep sodišča, kar se tudi zgodi v tem primeru. Višje sodišče je zatem delno ugodilo pritožbi (ni ugodilo zamenjavi sodnice) in naložilo ponovno odločanje.

V dotičnem primeru meja predhodno ni bila evidentirana v upravnem postopku, je pa bilo na tem območju nekaj arhivskih podatkov (izmera iz leta 1973 in sodna poravnava iz leta 1980, ki pa ni bila prenesena v naravo). Sodišče je samo obvestilo geodetsko upravo o pravnomočni sodni poravnavi, vendar ni naložilo izdelave elaborata med sodnim postopkom. Tako določena meja je tehnično gledano težko določljiva ali nedoločljiva, kar kaže tudi ta primer sodnega reševanja meja. Tu torej še enkrat izpostavljamo, kako pomembno je kakovostno evidentirati sodno določene meje v zemljiškem katastru po pravilih, kot jih določa geodetska stroka.

### **3.6 Razprava – sklepi glede urejanja mej**

Nepravdni sodni postopek urejanja mej je v Sloveniji že dolgo časa nespremenjen oziroma je doživel le majhne popravke. Zato je toliko težje razumeti, zakaj še vedno prihaja do težav. Nespremenjena zakonodaja je lahko kvečjemu prednost, saj se lahko razvijejo dobre prakse. Ker gre pri do sedaj opisanih težavah pretežno za procesne težave, je treba poudariti, da bi lahko medsebojno sodelovanje institucij, strokovnjakov, razvilo dobre prakse, kar v nekaterih primerih, na nekaterih območjih, že velja. Jasno je treba predstaviti osnovne zahteve posameznih institucij, strokovnjakov, ki jih morajo sodišča upoštevati pri svojih odločitvah, da so le-te sploh izvršljive (primer vpisa sodno urejene meje v zemljiški kataster).

Ko govorimo o izdelavi ustrezne strokovne podlage, je potrebno poudariti, da je velika odgovornost tudi na sodnem izvedencu geodetske stroke. Zagotovo bi moral biti sodni izvedenec strokovni svetovalec sodniku, kar v našem sistemu ne velja popolnoma. Zanimiv je avstrijski sodni sistem, kjer sodni izvedenec sedi vzporedno s sodnikom (ki se z izvedencem med postopkom posvetuje), obrnjen proti udeležencem, medtem ko pri nas sedi med udeleženci (in njihovimi pooblaščenici – odvetniki) in sodnikom ter je tarča številnih vprašanj tako s strani sodnikov kot drugih udeležencev postopka. Mag. Matej Čujovič (2012), okrožni sodnik, je na prvem strokovnem srečanju sodnih izvedencev in sodnih

---

cenilcev Slovenije poudaril pomen sodelovanja med sodnim izvedencem in sodnikom, vendar pa so bili sodni izvedenci mnenja, da je njihova vloga podcenjena.

Pri samih sodnih postopkih, ki se nanašajo na urejanje in evidentiranje nepremičnin je potrebno sistem zemljiške administracije obravnavati celovito – v Sloveniji gre za zemljiški kataster, kataster stavb in zemljiško knjigo. Treba bi bilo vzpostaviti informacijski sistem, ki bi v realnem času dajal informacije o trenutnih postopkih ter tako ščitil stranke v postopku kot tudi zagotavljal kakovostno in transparentno delovanje sistema. Dodatno je treba izpostaviti, da se na področje urejanja in oblikovanja nepremičninskih enot nanašajo številna določila področne zakonodaje, kot so na primer pravni režimi. Urejanje pravnih režimov bi moralo biti sistematično vključeno v sistem zemljiške administracije.

#### 4 ETAŽNA LASTNINA IN PRIPADAJOČE ZEMLJIŠČE K STAVBI

Zemljiška parcela je v slovenski zakonodaji osnovna enota zemljiškega katastra in je strnjeno zemljišče znotraj ene katastrske občine, ki je evidentirano v zemljiškem katastru in označeno s parcelno številko (ZEN, 2006: 16. člen). Nepremičnina je nadalje določena kot zemljiška parcela s pripadajočimi sestavinami. Sestavine so stavbe in deli stavb evidentirani v katastru stavb (ZEN, 2006: 2. člen) oziroma vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na, nad ali pod nepremičnino (SPZ, 2002: 8. člen). Stavba, ki ima lahko en ali več delov, je objekt, v katerega lahko vstopi človek, in je namenjen človekovemu prebivanju, zaščiti ali opravljanju poslovne ali druge dejavnosti (ZEN, 2006: 71. člen). Posamezni del objekta mora po SPZ (2002: 105. člen, 2. odstavek) predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, na primer stanovanje, poslovni prostor.

Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (SPZ, 2002: 11. člen, 1. odstavek). Če je lastnikov več, ločimo solastnino in skupno lastnino. Solastninska pravica na nerazdeljeni stvari pomeni, da so deleži solastnikov določeni v sorazmerju s celoto (t.i. idealni deleži), oziroma če niso, se domneva, da so enaki (SPZ, 2002: 65. člen). Medtem pa skupna lastnina na nerazdeljeni stvari pomeni, da deleži skupnih lastnikov niso vnaprej določeni (SPZ, 2002: 72. člen, 1. odstavek). SPZ (2002: 72. člen, 5. odstavek) določa, da se za skupno lastnino smiselno uporabljajo določila za solastnino, kar torej pomeni, da nedoločenost deležev ni dovolj, da bi nastala skupna lastnina, saj se takrat domneva solastnina. Zato je potrebno upoštevati, da je nastanek skupne lastnine določen s podrejeno zakonodajo za določene skupnosti oseb (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 364). Opomniti velja, da pri solastnini ni razdeljena stvar ampak lastninska pravica. Če torej stavbi v solastnini dveh ljudi (idealnih deležev ne določimo, zato se domneva, da sta enaka) naredimo prizidek, imata oba solastnika na stavbi s prizidkom nespremenjena solastniška deleža, razen če graditelj od solastnika zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten (SPZ, 2002: 48. člen, 1. odstavek).

V zemljiškem katastru se vodijo podatki o dejanski rabi zemljišč (ZEN, 2006: 23. člen, 1. odstavek). Dodatno se v zemljiškem katastru evidentira tudi zemljišče pod stavbo, ki je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino (ZEN, 2006: 24. člen). Zemljišče pod stavbo se evidentira s številko stavbe (v določeni katastrski občini, tako kot parcelna številka), glavna razlika glede na dejansko rabo pa je, da se zemljišče pod stavbo evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu (določeno je, kje na zemljiški parceli je stavba). Zemljišče pod stavbo se lahko po ZEN (2006: 64. člen, 3. odstavek) evidentira kot nova parcela, vendar mora biti zahtevi (za vpis zemljišča pod stavbo) priložen elaborat parcelacije.



Etažna lastnina je posebna oblika delitve lastninske ali solastninske pravice na nepremičninah in je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Kot že omenjeno, je posamezni del zgradbe samostojna funkcionalna celota. Med skupne dele pa spadajo drugi deli zgradbe, namenjeni rabi etažnih lastnikov, zemljišče, na katerem stoji zgradba, in lahko tudi druge nepremičnine. Solastnina na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu zgradbe in se ji ni mogoče odpovedati ali zahtevati njene delitve (SPZ, 2002: 105. člen).

Skupni prostori v večstanovanjski stavbi so na primer stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonska, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (na primer dovozi, klančine) ter zemljišče, na katerem stavba stoji (Stanovanjski zakon – SZ, 2003: 5. člen, 1. odstavek). Za pripadajoče zemljišče k stavbi se po ZVEtL (2008) šteje zemljiška parcela, na kateri stoji stavba, ki je v solastnini etažnih lastnikov. Če pa na zemljiški parceli stoji več stavb ali če obstaja spor o obsegu pripadajočega zemljišča, je pripadajoče zemljišče k stavbi zemljišče pod stavbo (ZVEtL, 2008: 7. člen, 1. in 2. odstavek). Pri tem je treba opozoriti na včasih morda nekoliko napačno izražanje, saj je določitev pripadajočega zemljišča k stavbi mogoča samo, če je bila etažna lastnina vzpostavljena na podlagi nepravdnega sodnega postopka o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe po ZVEtL-u (2008: 26. člen, 1. odstavek), razen za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003 (ZVEtL, 2008: 30. člen, 1. odstavek).

Etažna lastnina lahko nastane na podlagi pravnega posla, t.j. ali sporazuma o delitvi solastnine v etažno lastnino ali enostranskega pravnega posla, ali sodne odločbe, in z vpisom v zemljiško knjigo (SPZ, 2002: 107. člen). V nepravdnem sodnem postopku lahko sodišče na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe vzpostavi etažno lastnino in določi pripadajoče zemljišče k stavbi (ZVEtL, 2008: 1. člen). V zemljiško knjigo vpišemo stavbo v etažni lastnini in posamezne dele te stavbe (Zakon o zemljiški knjigi – ZZK, 2003: 11. člen, 2. odstavek). Pri tem ločimo pravni položaj vknjižene lastninske pravice na nepremičnini in pravni položaj splošnega ali posebnega skupnega dela stavbe v etažni lastnini (ZZK, 2003: 13.a člen, 1. odstavek). Splošni skupni del stavbe v etažni lastnini je zemljiška parcela ali posamezni del stavbe v dobro vsakokratnih (po prodaji) etažnih lastnikov vseh posameznih delov v posamezni stavbi, posebni skupni deli pa so v dobro vsakokratnih etažnih lastnikov enega ali več, vendar ne vseh posameznih delov v posamezni stavbi (ZZK, 2003: 3. člen, 2. odstavek). Torej pri vsakem posameznem delu v etažni lastnini vodimo lastninsko pravico v korist osebe kot imetnika in pravno dejstvo splošnega ali posebnega skupnega dela, če je ta posamezni del skupni del. Pri splošnem skupnem delu vodimo še delež solastnine, pri posebnih skupnih delih pa, v korist katerih vsakokratnih lastnikov je ta posamezni posebni skupni del (ZZK, 2003: 15.a člen).

#### **4.1 (Pretekla) zakonska ureditev na področju pripadajočega zemljišča k stavbi**

V Sloveniji je na področju določevanja pripadajočega zemljišča k stavbi veliko nedorečenosti, saj je v preteklosti in danes še vedno na to področje posegalo več zakonov. Nekdanje funkcionalno zemljišče danes ne moremo popolnoma enačiti s pripadajočim zemljiščem. Pripadajoče zemljišče k stavbi tudi ni usklajeno z definicijo zemljiške parcele, kar je z vidika definiranja pravic (na primer lastninske pravice), na njem problematično. Nedorečenost pri določevanju pripadajočega zemljišča k stavbi je vzrok številnim sporom, nekoliko urgentno to področje skuša urejati ZVEtL (2008).

Za pripadajoče zemljišče k stavbi se šteje zemljiška parcela, na kateri stoji stavba, če pa na zemljiški parceli stoji več stavb ali če je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa se šteje za pripadajoče zemljišče k stavbi zemljišče pod stavbo. Za pripadajoče zemljišče k stavbi se določi tisti del zemljiške parcele, ki je neposredno namenjen za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče k stavbi se določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji in če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri. Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe, se šteje tisto zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila zgrajena stavba, ali v drugih upravnih aktih. Če zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, se upošteva tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro ipd. Pri tem se upošteva preteklo redno rabo zemljišča in se upošteva merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja veljajo na območju nepremičnine. Pripadajoče zemljišče k stavbi je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavb (ZVEtL, 2008: 7. člen). Če se ugotovi, da je pripadajoče zemljišče neposredno namenjeno za redno rabo tudi drugih stavb, je takšno zemljišče pripadajoče zemljišče k več stavbam in je v skupni lastnini vsakokratnih lastnikov stavb ali delov stavb (ZVEtL: 2008, 8. člen). Če je bilo stavbam že določeno funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela k posamezni stavbi, se za pripadajoče zemljišče k stavbi šteje to funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela k posamezni stavbi (ZVEtL, 2008: 30. člen, 5. odstavek).

Pripadajoče zemljišče k stavbam določa sodišče<sup>13</sup>, če je bila etažna lastnina na stavbi vzpostavljena v nepravdnem sodnem postopku vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja po ZVEtL-u (2008: 26. člen, 1. odstavek), razen za stavbe zgrajene pred 1. januarjem 2003, če pri njih niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču (ZVEtL, 2008: 30. člen, 1. odstavek). Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi lahko predlaga zemljiškknjižni lastnik

<sup>13</sup> Sporno je, da pripadajoče zemljišče k stavbi določajo (le) sodišča. Pripadajoče zemljišče k stavbi je pravni pojem prostorskega pomena v smislu, da določa pravni režim v prostoru, ki preide v pravni pojem lastninskega pomena v smislu, da se določi kot samostojna zemljiška parcela. Zato bi bilo smiselno, da ima pri določevanju pripadajočega zemljišča k stavbi pomembno vlogo geodetska stroka.

stavbe, pridobitelj posameznega dela v stavbi oziroma pridobitelj lastninske pravice na stavbi kot celoti, zemljiškoknjižni lastnik pripadajočega zemljišča ali občina, na območju katere stavba stoji (ZVEtL, 2008: 30. člen, 2. odstavek).

Pri določevanju zemljišča, ki pripada stavbi, se pogosto srečamo s pojmi redna raba stavbe, funkcionalno zemljišče in gradbena parcela. Ker se v vsakdanjem življenju in med strokovnjaki najpogosteje uporablja pojem funkcionalno zemljišče (Vugrin, 2012: 59), najprej razlaga tega termina. Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor – ZUN (1984: 46. člen, 2. odstavek) je gradbeno parcelo opredeljeval kot stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt ali naprava (stavbišče), in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče). Pri tem je potrebno razumeti, da gre za prostorsko pravilo, saj so bila takrat stavbna zemljišča v družbeni lastnini. »Tudi v primerih, ko je prejšnji sistem dopuščal lastninsko pravico na grajeni nepremičninah posameznikom, je bila predmet lastninske pravice stavba ali njen posamezni del, na zemljiščih pa je lastnik stavbe pridobil samo pravico uporabe zemljišča v družbeni lastnini« (Juhart, 2008: II). Z drugimi besedami stavba ne deli več usode zemljišča, saj je bila lastninska pravica možna samo na stavbah.

Funkcionalno zemljišče za objekte in naprave na območjih, kjer ni bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, je določil pristojni občinski upravni organ na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev (ZUN, 1984: 46. člen, 3. odstavek). Tudi lokacijska dokumentacija, t.j. dokumentacija za pridobitev lokacijskega dovoljenja za gradnjo določenih objektov in naprav, je vsebovala načrt gradbenih parcel in podatke o funkcionalnem zemljišču objekta (ZUN, 1984: 55. člen, 2. odstavek). Gre torej za prostorski pojem, vendar bi ta tematika presejala vsebino in obseg diplomske naloge, zato ni podrobneje opisana zakonodaja, ki je urejalo to področje – na primer Zakon o urbanističnih projektih (Uradni list LRS, št. 22/1985) in predhodnik, Zakon o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/1967).

Kronološko gledano, ZUN (1984: 46. člen, 2. odstavek) omenja, da sta bila pred uporabo izraza funkcionalno zemljišče v rabi izraza redne rabe stavbe in stavbnega zemljišča. Tako je Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Uradni list FLRJ, št. 52/1958: 37. člen) določal, da če je na nacionalizirani gradbeni parceli zgradba, ki ni nacionalizirana, ima njen lastnik pravico brezplačnega uživanja zemljišča, ki ga zgradba pokriva, in zemljišča, ki je namenjeno za njeno normalno uporabo. Z Zakonom o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS, št. 19/1967) so bila z izrazom stavbna zemljišča definirana zemljišča, ki ležijo v ožjem gradbenem okolju mesta in naselij mestnega jedra, zemljišča zunaj le-tega, ki so po urbanističnem načrtu ali odloku bila namenjena za gradnjo stanovanjskih, gospodarskih, komunalnih in drugih objektov, ter zemljišča, na katerih stoji stavba ali ki služijo stavbi in njenim uporabnikom. »Sistem družbene lastnine je gradil na posebnem

pojmu stavbnega zemljišča« (Juhart, 2008: II). Kot je razvidno iz Zakona o nacionalizaciji najemni zgradb in gradbenih zemljišč (1958), je bil do takrat primaren izraz gradbena parcela, kar verjetno izhaja iz Zakona o prometu z zemljišči in stavbami (Uradni list FLRJ, št. 26/1954).

Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984: 15. člen) je določal, da stavba, ki po prostorskem izvedbenem načrtu ostane na stavbnem zemljišču, ki je postalo družbena lastnina na podlagi odloka o prenehanju lastninske pravice, se ne prenese v družbeno lastnino, lastnik stavbe pa ima pravico uporabe stavbišča in funkcionalnega zemljišča, dokler stoji stavba. Skladno z ZUN (1984) omenjeni člen govori o pravici uporabe na stavbišču in funkcionalnem zemljišču. »Če sklenemo in povežemo ureditev ZUN (1984) in Zakona o stavbnih zemljiščih (1984), bi se v tem sistemu morala ob vsaki gradnji odmeriti gradbena parcela, ki naj bi obsegala stavbišče in zemljišče, potrebno za normalno rabo objekta« (Juhart, 2008: III). V praksi se je zapletlo, ker za urejanje pravnih odnosov z nepremičninami ni bil potreben vpis v nepremičninske evidence, zato se tudi na primer niso evidentirale zemljiške parcele za novogradnje v zemljiškem katastru, brez ustreznih zemljiških parcel pa tudi ni možno vzpostaviti zemljiškoknjžnih vpisov niti za zemljišče, niti za stavbe (Juhart, 2008: IV).

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997: 2. člen, 1. odstavek) je določal, da lastniki nepremičnin postanejo tisti, ki imajo na nepremičnini pravico uporabe. Pravica uporabe se *ex lege* spremeni v lastninsko pravico. Težava je nastala povsod, kjer imetnik pravice uporabe zemljišča ni bil vpisan v zemljiško knjigo oziroma je kot imetnik pravice uporabe bil vpisan nekdo, ki je to pravico prenesel, saj, kot rečeno, za urejanje pravnih odnosov z nepremičninami ni bil potreben vpis v ustreznih nepremičninskih evidencah.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo – ZPPLPS (1999: 2. člen) je imetnikom pravic na posameznih delih stavbe dajal pravico uporabe zemljišča, na katerem stoji stavba (stavbišča) – urejal je etažno lastnino, ki je nastala brez pravne podlage, saj ni bila povezana z določeno zemljiško parcelo in je posledica nekdanje ureditve ter časov družbene lastnine. Če za stavbo, ki je v etažni lastnini, ni odmerjeno funkcionalno zemljišče, se po omenjenem zakonu odmeri kot nova parcela le stavbišče. Postopek za odmero stavbišča se začne na zahtevo vsaj enega imetnika pravice na posameznih delih stavbe ali na zahtevo imetnika pravice vpisane v zemljiški knjigi, pri čemer se odmera stavbišča izvede ne glede na začete upravne ali sodne postopke v zvezi z zemljiščem. Pritožba zoper odločbo o novi parceli je možna samo glede nepravilne določitve meje stavbišča in glede izračuna površine stavbišča, pritožba pa ne zadrži izvedbe sprememb podatkov v zemljiški knjigi in v zemljiškem katastru (ZPPLPS, 1999: 3. člen). Težave pri vpisih v zemljiško knjigo, ki jih je povzročil SZ (1991) in so kot omenjeno povezani z etažno lastnino, se z

ZPPLPS (1999) rešujejo tako, da ima glavni vložek sedaj pravo parcelno številko in se nanaša vsaj na stavbišče (lahko tudi na stavbišče in funkcionalno zemljišče, če je bilo slednje že odmerjeno).

Zakon o graditvi objektov – ZGO (2002: 2. člen, 1. odstavek, točka 6.2) je določil gradbeno parcelo kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov<sup>14</sup>, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Če obstoječi objekt še nima določene gradbene parcele ali še ni bila vložena zahteva za določitev funkcionalnega zemljišča, se na zahtevo lastnika objekta določi gradbena parcela, v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji prostorskega reda glede velikosti gradbene parcele, po pravnomočni odločbi o gradbeni parceli pa lahko lastnik objekta ali zemljišča naroči elaborat parcelacije (ZGO, 2002: 216. člen, 1. in 6. odstavek). Če je bil postopek za določitev funkcionalnega zemljišča (po ZUN, 1984: 46. člen, 3. odstavek) že začel, se odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča šteje za odločbo o določitvi gradbene parcele (ZGO, 2002: 215. člen, 1. odstavek). Funkcionalno zemljišče večstanovanjskih stavb v etažni lastnini, na katerem so imeli ob uveljavitvi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997) etažni lastniki pravico uporabe, je skupni del stavbe v etažni lastnini in se šteje kot gradbena parcela ter je v solastnini vseh etažnih lastnikov, ne glede na to, ali je bilo odmerjeno ali ne<sup>15</sup>. Za skupni del stavbe v etažni lastnini se šteje tudi stavbišče (ZGO, 2002: 217. člen, 1. in 2. odstavek).

SZ (2003: 190. člen) je povzemal gornjo ureditev o določitvi skupnih delov (stavbišča in funkcionalnega zemljišča), le da ne omenja naziva gradbena parcela, v 3. odstavku pa nadaljuje, da če pravica uporabe etažnih lastnikov ni bila vpisana v zemljiško knjigo, se pravica uporabe, ki se po Zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997) prenese v lastninsko pravico, ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov potrebnih za gradnjo večstanovanjske stavbe. Iz obojega izhaja ugotovitev Juharta (2008: V), da je »gradbena parcela tehnično-prostorski pojem in naloga predpisov je, da določijo mehanizme, ki zagotavljajo, da je na parceli mogoče graditi objekt takih dimenzij, da bo omogočena njegova raba. Graditelj bo pač moral poskrbeti, da pridobi lastninsko pravico na zemljišču, ki ustreza načrtovani gradnji«.

Če je bilo mogoče domnevati, da je bila gradbena parcela lastninski pojem pred uveljavitvijo družbene lastnine, da je v času družbene lastnine ta pojem nadomestilo v širšem smislu stavbno zemljišče

---

<sup>14</sup> Z vidika urejenosti pravnih razmerij, določitve zemljišč, ki funkcionalno in glede na prostorske akte pripadajo stavbi je ta definicija gradbene parcele sporna. Ta definicija prinaša tudi številne ovire na poti k transparentnosti in kakovosti podatkov zemljiške administracije (v zemljiškem katastru, katastru stavb ter zemljiški knjigi).

<sup>15</sup> Taka določba je zelo problematična, saj v sistemu zemljiške administracije ne moremo voditi podatkov o »zemljišču, ki ni bilo odmerjeno«.

oziroma v ožjem smislu funkcionalno zemljišče (stavbišče navadno ni sporno), po SZ (1991) oziroma vsaj po ZPPLPS (1999), ki to ureditev razširi tudi na nestanovanjske stavbe, o lastninskem pomenu funkcionalnega zemljišča ali v širšem smislu gradbene parcele, ni več možno govoriti, saj ta dva pojma dobita prostorski pomen<sup>16</sup>. »Celotna parcela kot funkcionalno zemljišče je solastnina vseh etažnih lastnikov po določilu 3. odstavka 12. člena SZ (1991). Z etažno lastnino kot lastnino na posameznem fizičnem delu stavbe je nujno in neločljivo povezana tudi solastnina na skupnih prostorih, skupnih delih in napravah in zemljišču večstanovanjske hiše. Funkcionalno zemljišče torej sodi k stavbi in tvori z njo neločljivo celoto, ni v samostojnem pravnem prometu in po svoji naravi in vsebini ne more biti predmet delitve« (Višje sodišče v Kopru, 2006). »Po mojem mnenju navedena odločba zavzema nepravilno stališče o nujnosti in trdnosti povezave med stavbo in funkcionalnim zemljiščem. Tudi parcela, ki sodi med skupne dele etažne lastnine, lahko spremeni svoje meje in se deli, če je taka volja lastnikov in so zato izpolnjeni tehnični pogoji<sup>17</sup>« (Juhart, 2008: V).

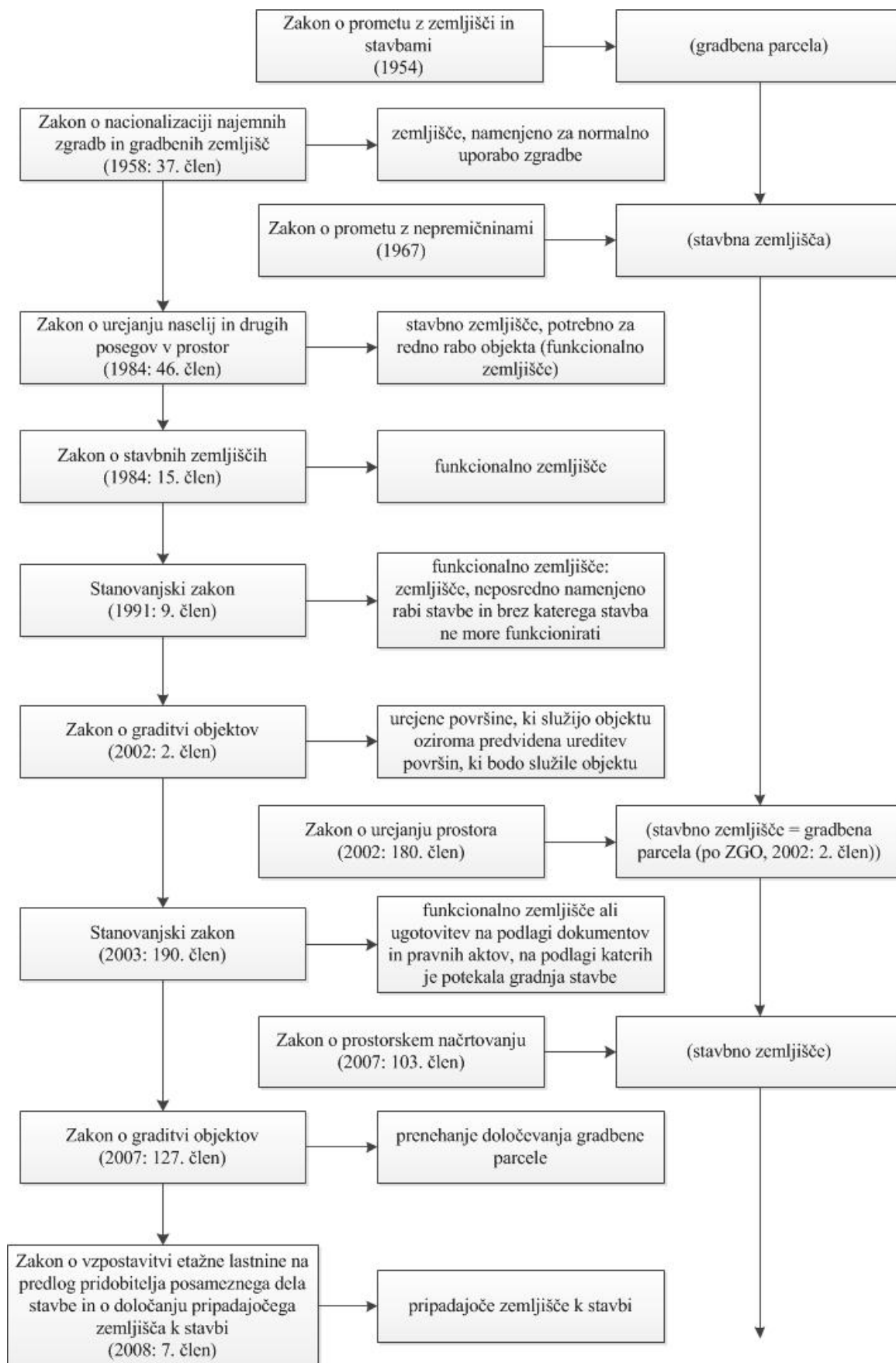
Z uveljavitvijo Zakona o prostorskem načrtovanju (2007: 103. člen, 1. odstavek) je prenehalo veljati določilo Zakona o urejanju prostora (2002: 180. člen, 2. odstavek), da za stavbno zemljišče šteje gradbena parcela po ZGO (2003: 2. člen, 1. odstavek, točka 6.2, 216. in 217. člen). Sprememba ZGO (Uradni list RS, 2007: 127. člen, 1. odstavek) nalaga prenehanje določevanja gradbenih parcel. »ZVEtL (2008) ni bil 'sprejet' zato, ker bi bilo določanje gradbene parcele 'ukinjeno' v drugih zakonih. ZVEtL (2008) je bil 'izrabljen' v ta namen zaradi pravne praznine, ki je nastala na področju določanja funkcionalnih zemljišč in gradbenih parcel« (Vugrin, 2012: 75).

Slika 2 prikazuje zgodovinski pregled poimenovanja sedaj veljavnega pravnega pojma pripadajočega zemljišča k stavbi in pojma gradbena parcela.

---

<sup>16</sup> Pravni pojem prostorskega pomena v smislu, da gre za pravni režim v prostoru, ki postane pravni pojem lastninskega pomena v smislu, da se ga določi kot zemljiško parcelo.

<sup>17</sup> Za delitev parcele ni dovolj le, da je taka volja lastnikov in so izpolnjeni tehnični vidiki. Pomembno je upoštevati nadzorne mehanizme nad (pre)oblikovanjem zemljiških parcel, ki so v Sloveniji v primerjavi z drugimi Evropskimi državami že tako preohlapno določeni, kar smo že omenili v predhodnih poglavjih. Med drugim že sami prostorski akti določajo pravila pri (pre)oblikovanju zemljiških parcel, ki se jih v praksi tudi ignorira. Ravno nenadzorovana delitev na primer funkcionalnih zemljišč kratko- in dolgoročno vodi do zmede v sistemu zemljiške administracije, še bolj problematično pa je, da slednje vodi tudi do konfliktov interesov in nerazumljivih posegov v prostor ter posledično tudi do sporov.



Slika 2: Zgodovinski pregled poimenovanja sedaj veljavnega pravnega pojma pripadajoče zemljišče k stavbi in pojma gradbena parcela

## 4.2 (Pretekla) zakonska ureditev na področju etažne lastnine

V pravni teoriji imamo za opredelitev etažne lastnine dva različna pristopa: unitaristično in dualistično teorijo. Unitaristična teorija, kar je prevladujoče stališče v Nemčiji, etažno lastnino pojmuje le kot posebno obliko solastnine. V Nemčiji se je izoblikovalo tudi drugo zelo pomembno stališče, po katerem etažno lastnino sestavljajo tri razmerja: lastnina, solastnina in skupnost etažnih lastnikov. Po avstrijskem pravu pravica na posameznem delu izhaja iz solastniškega deleža posameznika na stavbi. Dualistična teorija, ki je prisotna v romanskih deželah, pa pri etažni lastnini govori o izključni lastninski pravici na posameznem delu stavbe in o solastnini na nedeljivih skupnih delih stavbe. Ti dve pravici sta med seboj neločljivo povezani in ni možno razpolagati samostojno z lastninsko pravico na posameznem delu niti s solastniškim deležem na skupnih delih (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 518).

Zakon o lastnini na delih stavb (Uradni list FLRJ, št. 16/1959: 1. člen) je določal, da so predmet etažne lastnine lahko le stanovanja. Skupni deli večstanovanjske stavbe (med drugim podstrešje, pročelje, hodniki, pralnice, sušilnice, streha, klet) služijo stavbi kot celoti in lastniki posameznih delov stavbe imajo na njih trajno pravico uporabe (Zakon o lastnini na delih stavb, 1959: 5. člen, 1. odstavek). Če je stala stavba, ki je bila v etažni lastnini, na stavbni parceli v družbeni lastnini, je imel vsak lastnik posameznega dela te stavbe trajno pravico uporabe te stavbne parcele (Zakon o lastnini na delih stavb, 1959: 6. člen, 1. odstavek). Stavbno parcelo, na kateri je stala stavba v etažni lastnini, in dele stavbe, ki so služili stavbi kot celoti ali samo nekaterim njenim posameznim delom, so lastniki uporabljali za to, za kar so bili namenjeni, pravice, ki so jih imeli lastniki na stavbni parceli in na omenjeni delih stavbe, pa so bile nedeljivo povezane z lastnikovim posameznim delom (Zakon o lastnini na delih stavbe, 1959: 7. člen, 1. odstavek). Zakon o lastnini na delih stavbe (1959) je torej urejal etažno lastnino z dualističnim pristopom na federativni ravni in se je uporabljal v Republiki Sloveniji do uveljavitve Zakona o lastninski pravici na delih stavb (Uradni list SRS, št. 19/1976), ki to ureditev prevzame (Upravno sodišče Republike Slovenije, 2010).

»SZ (1991) je ta zakon derogiral in določil, da etažna lastnina nastane le na večstanovanjski stavbi. Večstanovanjska stavba je tudi stavba, v kateri so poslovni ali drugi nestanovanjski prostori, vendar le, če so stanovanja v pretežni večini (SZ, 1991: 7. člen, 2. odstavek). SZ (1991) je torej pustil odprto vprašanje etažne lastnine na poslovnih in drugih nestanovanjskih stavbah« (Rijavec, 2000: 1467). Velika težava so torej posamezni (stanovanjski) deli sicer poslovnih stavb. Za razliko od predhodnikov, so skupni deli večstanovanjske hiše v solastnini vseh etažnih lastnikov (SZ, 1991: 12. člen, 3. odstavek), omogoča pa se tudi nastanek etažne lastnine na solastniškem deležu, če je to glede na njegov solastniški delež, razporeditev, funkcionalno zasnovo, tehnično izvedljivost in dostopnost mogoče. Za nastanek etažne lastnine vsi solastniki sklenejo pisno pogodbo ali pa o spremembi



solastniških deležev na skupnih prostorih odloči sodišče (SZ, 1991: 13. člen). »Vsak etažni lastnik sme skupne dele uporabljati v skladu z njihovim namenom, sorazmerno svojemu delu, tako da omogoča normalno uporabo tudi drugim solastnikom (Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih. Uradni list SFRJ, št. 6/1980: 4. člen in 14. člen, 1. odstavek). S skupnimi deli je mogoče razpolagati le skupaj s posameznim delom, razen v primerih, ko je mogoče na podlagi sporazuma vseh solastnikov spremeniti njihovo namembnost. Lastninski pravici na skupni delih se tudi ni mogoče odpovedati. Ker je bilo slednje v praksi večkrat sporno, je treba zakonsko izrecno določiti, da odpoved ni mogoča« (Rijavec, 2000: 1469).

Po Zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997: 2. člen, 1. odstavek) lastniki nepremičnin postanejo tisti, ki imajo na nepremičnini pravico uporabe. Pravica uporabe je pravni standard, uporabljen v Zakonu o lastnini na delih stavbe (1959) in v Zakonu o pravicah na delih stavbe (1976) in se ni uporabljal le za stavbna zemljišča, ampak tudi za stavbe v družbeni lastnini.

Čprav je sistem zemljiške knjige v preteklem letu (2011) doživel korenite spremembe in med drugim odpravil zemljiškknjižne vložke, velja izpostaviti naslednje mnenje. »Glede na koncept etažne lastnine, ki ga je uveljavil SZ (1991) in je bil pozneje prevzet tudi v SPZ (2002), se promet s posameznimi deli odvija znotraj zemljiškknjižnega podvložka, ki se odpre za vsak posamezen del v etažni lastnini, vsebina glavnega vložka pa ostane nespremenjena. Zato je ZPPLPS (1999) poskušal ustvariti pogoje za nastavev zemljiškknjižnih podvložkov za ceno nepopolnih ali celo invalidnih vpisov v glavni vložek, kjer se vpisujeta dva bistvena elementa vsakega pravnega razmerja etažne lastnine: zemljišče, ki je kot skupni del nujna podlaga tega razmerja, in solastninski delež na skupnih delih, ki je odločilen za delovanje skupnosti etažnih lastnikov v notranjem skupnostnem razmerju« (Juhart, 2008: IV). ZPPLPS (1999: 2. člen) je, kot omenjeno, imetnikom pravic na posameznih delih stavbe dajal pravico uporabe na zemljišču, na katerem stoji stavba (stavbišču). Predlog za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe v zemljiško knjigo je moral vsebovati etažni načrt, iz katerega je morala biti razvidna tudi lega posameznega dela v stavbi, in pogodbo med imetniki pravic na posameznih delih stavbe, v kateri so bili določeni solastniški deleži na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe. Če takšna pogodba ni bila sklenjena, je sodišče etažno lastnino vpisalo brez vpisa solastninske pravice na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe ter zemljišču (ZPPLPS, 1999: 4. člen, 1. in 4. odstavek, 5. člen).

Na podlagi ZENDMPE (2000) se je vzpostavila nova evidenca za vpise podatkov o stavbah in delih stavb: kataster stavb. Podlaga za prvi vpis stavbe v kataster stavb je elaborat, ki vsebuje etažni načrt. V tem etažnem načrtu je prikazana tudi oblika in lega stavbe in načrt stavbe, načrt delov stavbe in skupnih prostorov, ki so evidentirani kot posamezen del stavbe (ZENDMPE, 2000: 58. člen, 3. odstavek, 61. in 62. člen). Stavbe in deli stavb, ki so bili že vpisani v zemljiško knjigo, je morala

geodetska uprava po uradni dolžnosti vpisati v kataster stavb na podlagi obstoječih etažnih načrtov. Če podatki niso bili popolni oziroma niso bili zagotovljeni za vpis v kataster stavb vsi potrebni podatki, bi morala geodetska uprava po uradni dolžnosti zagotoviti izdelavo oziroma dopolnitev etažnega načrta (ZENDMPE, 2000: 97. člen).

Spremembe zakonodaje po SPZ (2002), ZZK (2003), SZ (2003) in ZEN (2006) so bile že opisane v začetku tega poglavja. Omeniti velja, da za razliko od SZ (1991) SPZ (2002: 105. člen, 5. odstavek) eksplicitno določa, da nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (2004: 12. člen, 3. odstavek) določa, da kadar je predmet prodajne pogodbe posamezni del stavbe, se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca, če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine (pogodba o medsebojnih razmerjih po SPZ, 2002: 116. člen), če je etažna lastnina na posameznem delu že vpisana v zemljiško knjigo ali je že bil predlagan vpis v zemljiško knjigo in so izpolnjeni vsi pogoji za vpis etažne lastnine, in če je prodajalec v korist kupca notarsko overil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe.

### **4.3 Nepravdni sodni postopki na področju etažne lastnine**

V primeru sporov glede etažne lastnine se uporablja nepravdni sodni postopek za ureditev razmerij med solastniki (ZNP, 1986: 112. člen) ali nepravdni sodni postopek za delitev stvari in skupnega premoženja (ZNP, 1986: 118. člen). ZVEtL (2008) uvede nov nepravdni postopek o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe.

#### **4.3.1 Sodni postopek za ureditev razmerij med solastniki**

Z nepravdnim sodnim postopkom za ureditev razmerij med solastniki sodišče odloča o poslih v zvezi z rednim upravljanjem, ki so nujni za redno vzdrževanje stvari v solastnini, oziroma o načinu upravljanja in uporabe stvari v solastnini. »Nepravdni postopek za urejanje razmerij med solastniki je še zlasti primeren za odločanje o problemih, pri katerih ni mogoče vnaprej postaviti natančnega tožbenega zahtevka, ki je pogoj za tožbo. V takih primerih posebej pride do izraza sodnikova tvorna vloga, v okviru katere pomaga udeležencem urediti njihovo razmerje in odpraviti razloge za spore. Nepravdni postopek ne daje slabšega pravnega varstva kot pravdni, tudi zato, ker je v določenih primerih predvidena napotitev na pravdo« (Rijavec, V. v Juhart, M. et al., 2004: 569).

Sporazum o delitvi delov v etažno lastnino mora namreč vsebovati tudi pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij, s katero uredijo opredelitev stroškov in obveznosti, način oblikovanja

rezervnega sklada, morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini, način uporabe skupnih delov, namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini, način upravljanja skupnih delov, uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene, zavarovanje zgradbe kot celote in pooblastila upravnika (SPZ, 2002: 108. in 116. člen).

#### **4.3.2 Sodni postopek za delitev stvari in skupnega premoženja**

Nepravdni postopek za delitev stvari in delitev skupnega premoženja sta problematična postopka (ločimo postopek za delitev stvari v solastnini in postopek za delitev skupnega premoženja (ZNP, 1986)), saj lahko na primer prenos abstraktnega razmerja po idealnih deležih na konkretno raven pomeni problem. V praksi so pogosti primeri, ko morajo sodniki razdeliti stanovanjsko hišo, pri čemer je fizična delitev možna le z vzpostavitvijo etažne lastnine – če namreč sodišče dodeli udeležencem na račun njihovih solastniških deležev posamezne prostore v hiši brez ustreznega etažnega načrta oziroma elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, gre za ureditev razmerij med solastniki in ne za delitev (Klakočar, 2011a: 16).

Sodišče z izvedencem gradbene in eventualno tudi geodetske stroke ugotavlja, ali je možna fizična delitev za vzpostavitev etažne lastnine. V praksi navadno ugotovijo, da je sicer možno vzpostaviti več samostojnih stanovanjskih enot, vendar pa bi za to bila potrebna dodatna gradbena dela (izgradnja novega vhoda, stopnišča, postavitve predelnih sten ipd.). Če na primer solastnik ne da soglasja za izvedbo gradbenih del, ki bi omogočala vzpostavitev samostojnih stanovanjskih enot, fizična delitev ni možna, saj kakršnakoli vlaganja v stanovanjsko stavbo pomenijo spremembo stvari v solastnini, posel pa sam po sebi presega redno upravljanje stvari. Sodišče lahko tako odloči o civilni delitvi stvari oziroma odloči, da nepremičnina pripade enemu od solastnikov proti izplačilu vrednosti solastniških deležev ostalih solastnikov (Klakočar, 2011a: 17).

Sodna praksa je v primerih, ko gre za fizično delitev stavbe v etažno lastnino, kjer solastnik, ki na račun svojega deleža dobi več vredno stvar, pa nima sredstev za izplačilo ostalih solastnikov, zavzela stališče, da fizična delitev ni možna in torej ostane mogoča le civilna delitev (Klakočar, 2011a: 17).

Pogosti so tudi primeri, ko solastnik vloži predlog za civilno delitev, tisti solastnik, ki pa živi v hiši, se civilni delitvi upira in predlaga fizično delitev. Sodišče v takih primerih najprej s sodnim izvedencem gradbene stroke ugotavlja, ali je možna izvedba fizične delitve, kjer pa se ustavi pri vprašanju, kdo bo založil predujem za delo izvedenca. Predlagatelj, ki zahteva civilno delitev, ne bo zainteresiran za plačilo tega zneska samo zato, da bi dokazal, da pri hiši ni možna fizična delitev v etažno lastnino, nasprotni udeleženec pa se sklicuje na odločbo ZNP (1986: 36. člen, 1. odstavek), da če sodišče ne more odločiti brez dokaza s sodnim izvedencem in predlagatelj predujma za izvedbo tega dokaza ne

založi, se šteje, da je predlog umaknil. »Vendar pa menim, da je treba v primeru spora med udeleženci nepravdnega postopka o tem, ali je nepremičnina sploh deljiva v naravi, ravnati po pravilih o dokaznem bremenu. Dejstvo naj dokaže tisti od udeležencev, ki ga zatrjuje. Če predlagatelj navaja, da nepremičnina ni deljiva, nasprotni udeleženec pa, da je, naj predujem za plačilo izvedenca nosi nasprotni udeleženec. Sodišče pa bo nato presodilo, kakšen pomen ima to, da nasprotni udeleženec ni plačal predujma v odrejenem roku« (Klakočar, 2011a: 17-18).

#### **4.3.3 Sodni postopek za vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe**

Pridobitelj posameznega dela stavbe s pravnim naslovom izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, tudi če niso izpolnjeni vsi pogoji za vpis lastninske pravice po določilih ZZK (2003) (ZVEtL, 2008: 3. člen) – na primer manjka zemljiškoknjižno dovolilo (Klakočar, 2011b: III). Pravni naslov je listina o pravnem poslu ali pravnomočna odločba sodišča, s katero se v korist pridobitelja vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica na posameznem delu stavbe (ZVEtL, 2008: 4. člen). Če pravni naslov ni sklenjen z zemljiškoknjižnim lastnikom, mora pridobitelj posameznega dela izkazati večkratni zaporedni prenos upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu od zemljiškoknjižnega lastnika do osebe, od katere izkazuje prenos lastninske pravice nase (pridobitelj mora izkazati t.i. verigo vpisov). Verigo vpisov izkazuje bodisi s pravnim naslovom, bodisi z javno listino, ki izkazuje univerzalno pravno nasledstvo (ZVEtL, 2008: 5. člen). Izkazovanje verige vpisov pa ni potrebno, če pridobitelj verjetno izkaže pogoje za priposestvanje lastninske pravice na posameznem delu stavbe. Pridobitelj mora ali s potrdilom pristojnega organa o prijavi prebivališča ali potrdilom pristojnega organa o registraciji sedeža pravne osebe oziroma poslovnega obrata ali z registrirano najemno pogodbo oziroma z javno ali overjeno listino, ki izkazuje, da je nelastniški posestnik ali posestnica, ki je neposredno posest izvrševal za pridobitelja ali njegovega pravnega prednika, izkazati, da je s svojimi pravnimi predniki izvrševal vsaj 10 let trajajočo posest na posameznem delu stavbe (ZVEtL, 2008: 6. člen). Zato je na tem mestu pomembna zaznamba nepravdnega sodnega postopka v zemljiški knjigi, ki je tako časovna ločnica za uveljavljanje pravic iz zemljiške knjige (ZVEtL, 2008: 15. člen). Izjema izkazovanju z verigo vpisov je, če je pravni naslov prodajna pogodba, sklenjena na podlagi določb SZ (1991) o privatizaciji stanovanjskih hiš in stanovanj, prevzetih od organov in organizacij bivše SFRJ in JLA, saj pridobitelju tako ni potrebno izkazovati verige vpisov med zemljiškoknjižnim lastnikom in prodajalcem iz prodajne pogodbe (ZVEtL, 2008: 29. člen, 1. odstavek).

Udeležencev v postopku je lahko zelo veliko, saj so udeleženci predlagatelj, zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, upravnik, drugi pridobitelji posameznih delov stavbe in druge osebe, ki izkažejo pravni interes (predvsem imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na posameznih delih ali na stavbi

kot celoti) (ZVEtL, 2008: 16. člen). Zato zakon omejuje vpliv sodelovanja udeležencev v postopku na primer z zahtevo o izkazu legitimacije že ob vstopu v postopek, z zastopanjem upravnika, z neobligatornostjo naroka in prisotnosti na njem, z omejitvijo vsestranskega obveščanja udeležencev na le tiste, ki so v njihovem pravnem interesu (Fajs, 2011: 10). Ostali nepravdni sodni postopki v primeru predhodnih vprašanj postopek prekinejo in udeleženca, katerega pravico štejejo za manj verjetno, napotijo na pravdo. Če se ta pravda ne sproži, sodišče odloči v korist tistega udeleženca, katerega pravico šteje za bolj verjetno. ZVEtL (2008) to pravilo preskoči in nepravdnemu sodniku nalaga, naj takoj odloči v korist tistega udeleženca, katerega pravico šteje za bolj verjetno. »Pri tem so mu za predvidoma najpogostejša (in po vsebini najpomembnejša) sporna vprašanja v pomoč domneve iz 7. in 9. člena zakona, če pa pride še do kakšnih drugih spornih vprašanj, odloči upošteva standard bolj verjetne pravice. Udeleženec, ki bo s takšno odločitvijo sodišča nezadovoljen, bo imel možnost sprožiti pravdni postopek v smislu 25. člena. Prav iz tega razloga (možnost uveljavljanja zahtevkov nezadovoljnih udeležencev v pravdi) so izredna pravna sredstva (vsaj obnova in revizija) v postopku vzpostavitve etažne lastnine izključena« (Grgurevič Alčin, 2009: 72-73).

Med pripravljala dela sodišča spada tudi zahteva za vpis stavbe in posameznih delov v kataster stavb, če stavba in njeni posamezni deli še niso vpisani, oziroma zahteva za spremembo podatkov v katastru stavb, če podatki katastra stavb ne odražajo v postopku ugotovljenega dejanskega stanja. Predujem za izdelavo ustreznega elaborata založi predlagatelj in ostali pridobitelji posameznih delov stavbe, če pa ima stavba rezervni sklad, se predujem za izdelavo ustreznega elaborata šteje kot strošek rednega upravljanja (ZVEtL, 2008: 23. člen). Ustrezní elaborat lahko izdelá, poleg sodnega izvedenca geodetske stroke, tudi geodetsko podjetje. Z namenom skrajšati postopek evidentiranja v katastru stavb se določbe ZEN (2006) glede predhodne obravnave na kraju samem in seznanitev strank ne upoštevajo, zainteresirane osebe se o elaboratu lahko izjavijo pred sodiščem. Sodišče s pravnomočnim sklepom poda zahtevo za vpis ali spremembo podatkov v katastru stavb (zahtevi je priložen ustrezen elaborat), vendar če elaborat ne omogoča vpisa stavbe v kataster stavb ali če obstajajo kakšne druge ovire za izvedbo predlaganega vpisa, geodetska uprava o tem obvesti sodišče, ki poskrbi za dopolnitev strokovne podlage. Geodetska uprava o vpisu v kataster stavb odloči z odločbo, na katero je možna pritožba le iz razloga, če odrejeni katastrski vpis ni skladen z zahtevo sodišča. Če po opravljenem katastrskem vpisu sodišče zadevo zavrže ali zavrne predlog vzpostavitve etažne lastnine, lahko lastnik nepremičnine v treh mesecih zahteva, da se odločba o katastrskem vpisu po uradni dolžnosti odpravi (ZVEtL, 2008: 23.a člen).

#### **4.4 Sklepi glede dveh novih nepravdnih postopkov po ZVEtL-u**

»Poglavitni razlog za sprejem ZVEtL-a (2008) je bila neusklajenost zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem. SPZ (2002) in ZZK (2003) sta po obdobju družbene lastnine, ko so se številne

pravice lahko ustanovljale in prenašale neknjižno, vnovič uveljavila jasne koncepte na področju nepremičninskega prava, vendar ob tem ni mogoče spregledati, da sta bila sprejeta ob neurejenem stanju. To se je poskušalo sanirati z interventnim ZPPLPS (1999). Ta pa svojega poslanstva ni v celoti izpolnil, saj še vedno obstajajo cele soseske, ki niso vpisane v zemljiško knjigo kot etažna lastnina, ampak so še zmeraj 'njiva' ali 'travnik' v 'lasti' splošnega ljudskega premoženja ali v uporabi kakšnega družbenopravnega subjekta, ki že dolga leta ne obstaja več« (Klakočar, 2011b: II). Kot omenjeno, se je pravica uporabe po Zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997) prenesla v lastninsko pravico, s čimer so pravni nasledniki velikih družbenih graditeljev postali lastniki. Danes se veliko teh pravnih naslednikov zateka v insolvenčne postopke, vedno več je špekulativnih poslov, kar resno ogroža pravno varnost in pridobljene pravice veliko posameznikov (Fajs, 2011: 11).

»Življenjske situacije, na katere se nanaša ZVEtL (2008), so materialnopravno izrazito zahtevne, v njih pa je zaradi narave razmerij udeleženih veliko oseb z različnimi interesi. Pričujočih situacij ZVEtL (2008) ni ustvaril. Ta zakon je odziv zakonodajalca na velik družbeni problem, ki je v tem, da je neurejenih situacij kljub večkratnim preteklim poskusom še zmeraj zelo veliko (pretežno gre za nize stavb v starih mestnih jedrih in za velika blokovska naselja), kar vse močno ovira nepremičninski trg in postavlja pod vprašaj delovanje pravne države« (Fajs, 2011: 9). Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije, predstavljenih na 21. posvetu Poslovanja z nepremičninami v Portorožu, 18. in 19. novembra 2010, naj bi bilo »od 850.000 stanovanjskih enot v državi (500.000 individualnih stavb in 350.000 večstanovanjskih stavb) v zemljiški knjigi vpisanih ter v zemljiškem katastru in katastru stavb evidentiranih 170.000 večstanovanjskih stavb (gre pretežno za t.i. nedokončane etaže), kar pomeni, da ostaja več sto tisoč nevpisanih stanovanjskih enot in povsem neznano število nevpisanih in neevidentiranih poslovnih prostorov ter hišniških stanovanj, garaž, kolesarnic in drugih splošnih in posebnih skupnih delov. Preko 320.000 lastnikov posameznih delov stavb, ki so lahko samostojen predmet pravnega prometa, še ni evidenčno povezanih z njihovimi oznakami. Med zemljiško knjigo in katastri se ne ujema prek 30.000 identifikatorjev, ujemanje na podlagi EMŠO pa je manjše od 30 odstotkov« (Fajs, 2011: 9).

Praktično gledano največje nezadovoljstvo sodišč z nepravdnim sodnim postopkom za vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja dela stavbe in nepravdnim postopkom določitve pripadajočega zemljišča k stavbi predstavlja kadrovska podhranjenost oziroma potrebe po reorganizaciji dela sodišč. Namreč, v teh dveh postopkih res lahko sodeluje ogromno udeležencev, samo delo postopkov pa je zelo interdisciplinarno, saj je potrebno pregledovanje arhivskega gradiva, uporaba preteklih predpisov in dognanj sodne prakse, poznavanje urbanističnih pravil iz različnih generacij prostorskih aktov (Fajs, 2011: 11) ter pravil evidentiranja nepremičnin v preteklosti. V končni fazi sodišče v nepravdnem postopku odpira občutljiva lastninskopravna vprašanja, t.j. na kakšen način so lastniki stavbe pridobili lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču k stavbi, na kar sledijo ugovori zemljiškoknjižnih

lastnikov zemljišč, iz katerih naj bi nastala pripadajoča zemljišča k stavbi, ker bi določitev pripadajočega zemljišča k stavbi pomenila protipravno razlastitev in poseg v njihove pravice (Klakočar, 2011c: VIII).

Poleg tega pa je potrebno omeniti, da je z vidika meril kakovosti dela sodnikov, s katerim so možna napredovanja in nagrade, ta postopek enako ovrednoten kot rešitev kakega drugega nepravdnega postopka. Glede na to torej, da je ta postopek zahteven strokovno in časovno, se pojavljajo težave z normo sodnikov. Na usklajevanju novele ZVEtL (2008) so skušali uvesti začasni institut specializiranega sodnika, vendar je temu predlogu Sodni svet nasprotoval zaradi nesistemsosti (Fajs, 2011: 11). Sodišča v praksi postopek o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in postopek določitve pripadajočega zemljišča k stavbi ločijo na dva postopka in zaposlujejo dodatne strokovne sodelavce za delo na t.i. administrativnih delih, na primer iskanje možnih udeležencev, obveščanje udeležencev ipd.<sup>18</sup>

S strani geodetske stroke je treba omeniti problematiko sodnega izvedeništva oziroma problematiko, da pomanjkanje ustreznih sodnih izvedencev geodetske stroke opazi tudi zakonodajalec in to v noveli (ZVEtL, 2008: 23.a člen, 2. odstavek) rešuje tako, da sodiščem omogoča namesto imenovanja sodnega izvedenca geodetske stroke, imenovanje oseb, ki po Zakonu o geodetski dejavnosti (2010) izpolnjujejo pogoje za pripravo strokovne podlage. Poleg tega je v Sloveniji en sam izvedenec urbanistične stroke (Dolanc, 2012). Boštjan Trobiš ugotavlja (2012: 17), da je postopek izdelave elaborata preko sodišča smiseln v primerih, kjer so spori glede lastništva posameznih prostorov ali pa se izvajajo uzurpacije prostorov oziroma v primerih, kjer se vzpostavlja etažna lastnina, če so na primer lastniki vpisani po deležih oziroma jih je vpisanih več po posameznih delih, saj je sporazum o oblikovanju etažne lastnine lahko prehud zalogaj. Zato bi bila omenjena sprememba v noveli bolj smiselna v kontekstu, da sodišče v določenih primerih napoti na izdelavo strokovne podlage v predhodnem upravnem postopku, kot pa da se izdelava strokovne podlage v sodnem postopku razširi na več možnih izvajalcev.

#### **4.5 Razprava – sklepi glede dveh novih nepravdnih postopkov po ZVEtL-u**

Obravnavano področje vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanja pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL-u (2008) je polemično. Že pri predstavljeni

---

<sup>18</sup> V nekaterih državah (pred kratkim Srbija in Norveška) so se ravno zaradi preobremenjenosti sodišč odločili, da se postopke evidentiranja oziroma registriranja v zemljiški knjigi prenese v pristojnost geodetske službe, z argumentom, da se naj sodišča ukvarjajo s sodnimi zadevami, medtem ko lahko postopke, po naravi bližje administrativnim postopkom, opravljajo na geodetski upravi ustrezni strokovni kadri. Prednost združitve delov zemljiške administracije v enovit sistem (katastri in zemljiška knjiga kot enoten sistem) je tudi v boljši učinkovitosti in transparentnosti postopkov, zato se v številnih državah odločajo v smeri združevanja zemljiške knjige in katastra, tudi v sosednji Hrvaški (Lisec, 2010).

kronologiji pomena pravnega pojma pripadajočega zemljišča k stavbi je v obravnavanem časovnem obdobju opaziti večkrat in predvsem različno uporabljane pojme redna raba stavbe, gradbena parcela in funkcionalno zemljišče. Uporaba novega pravnega pojma je zato primerna, vendar je potrebno v ozir vzeti neuskkljenost zakonodaje. Pripadajoče zemljišče k stavbi ni usklajeno z definicijo zemljiške parcele (ZEN, 2006), tudi sami definiciji zemljiške parcele in nepremičnine (SPZ, 2002) sta v strokovnih krogih pogosto sporni. Prav tako je sporna določitev zemljišča pod stavbo kot svoje parcele (ZEN, 2006), ki ne upošteva omejitev parcelacije, urejanja možnosti dostopa ipd., kar je tudi, lahko bi rekli, edinstvena problematika, če pogledamo urejenost področja v drugih evropskih državah in državah v regiji.

Če pogledamo predstavljeno kronologijo zakonskega okvirja, ki določa pojem etažne lastnine, ZVEtL (2008) (končno) določa vzpostavitev etažne lastnine na celih stavbah. Predhodnik ZPPLPS (1999) je sicer omogočal vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu, in četudi so vsi posamezniki, lastniki posameznih delov v stavbi, vzpostavili etažno lastnino, le-ta verjetno ni bila takrat vzpostavljena na skupnih delih.

ZVEtL (2008) prinaša tudi nekaj novosti v nepravdne sodne postopke, na primer reševanje predhodnih vprašanj po t.i. vezani dokazni oceni (zakon določi kateri izmed dokazov ima večjo težo), kar je zaradi kompleksnosti področja smiselno. Eno izmed pripravljanih opravil sodišča je po ZVEtL-u (2008) tudi izdelava strokovne podlage za evidentiranje stavbe v kataster stavb med sodnim postopkom. Pri tem je nekoliko sporno odločanje sodišča s pravnomočnim (interno poimenovanim vmesnim) sklepom o primernosti strokovne podlage za izvedbo katastrskega vpisa, predvsem zato, ker geodetska uprava o 'primernosti strokovne podlage' odloči z odločbo o evidentiranju v zemljiški kataster ali kataster stavb. Udeleženec postopka se lahko o 'primernosti strokovne podlage' pritoži le pred sodiščem, samo če odrejeni katastrski vpis ni skladen z zahtevo sodišča. Pri tem se je potrebno zavedati, da sodišče nima ustreznega strokovnega znanja, kar prizna že s tem, ko v postopek pritegne sodnega izvedenca geodetske stroke ali geodetsko podjetje za samo izdelavo strokovne podlage za izvedbo katastrskega vpisa, o katere primernosti potem odloča. Ob tem je problematično tudi to, da sodišče o primernosti strokovne podlage odloči s pravnomočnim sklepom s katerim zahteva evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb. Geodetska uprava lahko sodišče pozove k dopolnitvi strokovne podlage (priložene zahtevi za evidentiranje sprememb). O primernosti dopolnjene strokovne podlage lahko sodišče odloči s sklepom, pri čemer je težava pravnomočnost prejšnjega sklepa o primernosti strokovne podlage, ali pa se pojavi težava, ker dopolnjena strokovna podlaga ne ustreza zahtevam sodišča v prvem pravnomočnem sklepu o primernosti strokovne podlage in udeleženec postopka se lahko pritoži na odločbo geodetske uprave o evidentiranju sprememb.



Glede na to, da ZVEtL (2008) upošteva subsidiarnost SPZ (2002) in ZNP (1986) in bo udeleženec v primeru lastninskega spora svoje pravice tako ali tako uveljavljal v pravdi ter glede na uveljavitev vezane dokazne ocene, se vprašamo zakaj nista oba postopka upravna postopka (Likar, 2012). Namesto da se sodišča obremenjuje z razumevanjem različnih prostorskih ureditev, bi se lahko postopek spremenilo in prilagodilo v obliko upravnega postopka.

Togost reševanja na primer določitve pripadajočega zemljišča k stavbi v nepravdnem sodnem postopku je vidna tudi na sledečem primeru. Predlagatelj predlaga določitev pripadajočega zemljišča k stavbi *A* na parceli *A*. Sodišče s sklepom imenuje sodnega izvedenca urbanistične stroke in mu določi, med drugim, ugotavljanje, ali je parcela *A* res pripadajoče zemljišče k stavbi *A*. Sodni izvedenec urbanistične stroke ugotovi, da je del parcele *A* res pripadajoče zemljišče k stavbi *A*, vendar je tudi del parcele *B* pripadajoče zemljišče k stavbi *A*. Sodišče mnenje sodnega izvedenca vedno oceni s stališča konsistentnosti in ali je opravil vse naložene naloge, torej je ugotovljeno stanje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi *A* tudi na delu parcele *B*, nekoliko zapostavljeno. Sodišče ne bo pozvalo predlagateljev k dopolnitvi predloga in če predlagatelj (ali kateri od drugih pridobiteljev posameznih delov v stavbi *A*) sam ne predlaga razširitve predloga, se bo pripadajoče zemljišče k stavbi določalo samo na parceli *A*. Pravna varnost predlagatelja (ali drugih pridobiteljev posameznih delov v stavbi *A*) s tem ni ogrožena, saj lahko še vedno predlaga določitev pripadajočega zemljišča k stavbi na parceli *B*. Pripadajoče zemljišče k stavbi pa je pravni pojem prostorskega pomena<sup>19</sup>, zato je smiselno določiti celotno pripadajoče zemljišče k stavbi in ne le del pripadajočega zemljišča k stavbi *A*.

---

<sup>19</sup> Pravni pojem prostorskega pomena v smislu, da gre za pravni režim v prostoru, ki postane pravni pojem lastninskega pomena v smislu, da se ga določi kot zemljiško parcelo.

## 5 INFORMACIJSKA SISTEMA NA GEODETSKI UPRAVI IN NA SODIŠČU

*Delovodnik* je poenostavljen izraz za informacijski sistem, s katerim geodetska uprava upravlja z bazami podatkov. *Vpisnik* je poenostavljen izraz za informacijski sistem, s katerim sodišča upravljajo z bazami podatkov. Eden izmed namenov diplomskega dela je razviti metodo pregledovanja teh baz podatkov, s katero bi lahko izluščili zahteve za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ki so se ali začele v upravnem postopku in so se zaradi spora rešile v sodnem postopku in na podlagi pravnomočne sodne odločbe evidentirale v zemljiškem katastru ali se predhodno niso začele v upravnem postopku in so se reševale v sodnem postopku ter bi se morale evidentirati na podlagi pravnomočne sodne odločbe. Tako *delovodnik* v nadaljevanju pomeni informacijski sistem za upravljanje s podatki zemljiškega katastra, *vpisnik* pa vpisnik vseh predlogov za začetek najrazličnejših nepravdnih sodnih postopkov. Osnovni namen je z združitvijo pridobljenih podatkov (pridobili smo jih za območju OGU Sevnica) razviti pristop za iskanje pravnomočnih sodnih odločb, ki se niso evidentirale v zemljiškem katastru, kar predstavlja velik problem v sistemu zemljiške administracije v Sloveniji.

### 5.1 Delovodnik na Geodetski upravi Republike Slovenije

Pregledali bomo evidenco elaboratov, evidenco vlog in bazo zemljiškokatastrskih točk s poudarkom na identifikaciji sodnih postopkov. Za razumevanje delovodnika geodetske uprave je potrebno poznavanje različnih rešitev različne področne zakonodaje. Če v upravnem postopku pride do spora oziroma spor ostane po ZEN (2006), se postopek evidentiranja sprememb v zemljiškem katastru prekine, saj se, če predlog za začetek nepravdnega sodnega postopka sodišče zavrne ali zavrže, evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru nadaljuje, kot da ni bilo sporno. V praktičnem smislu to pomeni, da posamezen enolični identifikator postopka IDPOS (enolična številčna vrednost znotraj posamezne katastrske občine) v evidenci elaboratov oziroma postopkov v atributu '*faza*' pridobi vrednost '*10*', kar opisno pomeni '*prekinjeno*' (v katastru). Vseh vrednosti za atribut '*faza*' je sedemnajst, pomembnejši vrednosti za naše področje obravnave atributa '*faza*' pa sta še '*11*', kar opisno pomeni '*sprememba*', in '*12*', kar pomeni '*brez spremembe*'. Samo ti dve vrednosti '*faza*' sta v evidenci elaboratov – v evidenci elaboratov ni enoličnih identifikatorjev postopka IDPOS z vrednostjo atributa '*faza*' enako '*10*'. Prekinjen elaborat ostane aktiven in geodetska uprava lahko po določenem času dokaj enostavno sodišče vpraša, kaj se je z dotičnim primerom zgodilo, če seveda še ni dobila od sodišča pravnomočne sodne odločbe. Po drugi strani pa se je potrebno zavedati, da je enolični identifikator postopkov IDPOS identifikator samo za geodetsko upravo. Poizvedba geodetske uprave o postopkih pri sodišču se navadno nanaša na stranke v postopku in podatke iz zemljiškega katastra (kje je

postopek potekal, zemljiška parcela in katastrska občina). Zgodijo se tudi napake, in možno je, da se po pravnomočni sodni odločbi elaborat evidentira v nov IDPOS.

Omeniti velja še rešitve po ZENDMPE (2000), kjer se je v primeru spora upravni postopek evidentiranja na geodetski upravi ustavil. Na tem mestu velja opozorilo, da je geodetska uprava z zahtevo za evidentiranje v zemljiškem katastru (ki ji je priložen elaborat), odprla tudi novo vlogo. Posamezna zahteva ima navadno več vlog, zato je za nas zanimiv še en zelo pomemben enolični številčni identifikator '*vloga*' (enolična številčna vrednost). Z atributom '*vr\_vloge*' najlažje predstavimo pomen vloge, saj zaloga vrednosti za atribut '*vr\_vloga*' obsega na primer '*zahteva stranke*', '*komasacija po uradni dolžnosti*', '*sodna*' ipd. Pri posameznem enoličnem identifikatorju '*vloga*' je zelo pomemben atribut '*tip\_aa*'. Ustavljen postopek po ZENDMPE (2000) pomeni, da je identifikator '*vloga*' v atributu '*tip\_aa*' dobil vrednost '06', ki opisno pomeni '*ustavljena*'. Vseh vrednosti za atribut '*tip\_aa*' je devet, pomembnejša je za nas '05', ki opisno pomeni '*rešena*', ali pa '07', ki opisno pomeni '*delno rešena*'. Ti dve predstavljeni vrednosti za atribut '*tip\_aa*' pomenita, da je omenjena '*faza*' za '*IDPOS*' enaka '*11*', v vseh ostalih primerih je '*faza*' enaka '*12*'. Kot omenjeno, so v evidenci elaboratov samo zahteve<sup>20</sup> z enoličnim identifikatorjem IDPOS z vrednostjo atributa '*faza*' enako '*11*' ali '*12*', kar pomeni, da so ustavljeni postopki po ZENDMPE (2000) v evidenci elaboratov, medtem ko prekinjeni postopki po ZEN (2006) niso.

Kot pa je opaziti, ti dve rešitvi ne obravnavata evidence elaboratov neposredno, saj v prvem odstavku predstavljene zahteve sploh niso evidentirane v evidenci elaboratov, v drugem odstavku predstavljene zahteve pa so vezane na identifikator '*vloga*' in ne na '*IDPOS*'. Za evidenco elaboratov (za '*IDPOS*') je tako najpomembnejši atribut '*postopek*'. V okviru diplomske naloge nas najbolj zanimata vrednosti atributa '*postopek*' enaki '06' in '56', ki opisno pomenita '*sodna določitev meje*'. Razlika med tema številčnima vrednostma je razvidna iz šifranta atributa '*postopek*', saj je vrednost '06' predmet stare izvedbe sodne določitve meje (na primer po Zakonu o zemljiškem katastru (1974)), '56' pa je predmet novjših prepoznavanj sodnih določitev meje s strani geodetske stroke in sicer v okviru zakonov ZENDMPE (2000) in ZEN (2006). Za atribut '*postopek*' obstaja 56 različnih vrednosti, od katerih je nekaj že ukinjenih, ker se nanašajo na staro zakonodajo, med njimi pa najdemo '*sprememba vrste rabe*', '*urejanje meje (zendmpe)*', '*parcelacija*' ipd.

Vsaka '*vloga*' ima zabeležene različne vrednosti za različne attribute, ki v upravnem postopku pomenijo različne datume, pomembne za spremljanje postopka: '*d\_odprta*', '*d\_popolna*', '*d\_rok*' in '*d\_ad\_acta*'. Pri tem '*d\_odprta*' pomeni datum, ko je bila vloga prvič zavedena v delovodnik, '*d\_popolna*' predstavlja datum, ko se je referent odločil, da je bila zavedena vloga popolna, iz česar izhaja pravilo:

<sup>20</sup> Zahteva za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb na geodetski upravi.

'*d\_popolna*'  $\geq$  '*d\_odprta*'. Nadalje '*d\_rok*' predstavlja zakonski rok, v katerem mora biti zahteva rešena po tem, ko je vloga popolna, iz česar izhaja pravilo '*d\_rok*'  $\geq$  '*d\_popolna*'. Zadnji datum pa je '*d\_ad\_acta*', ki predstavlja datum zaključka zadeve, iz česar izhaja pravilo '*d\_ad\_acta*'  $\geq$  '*d\_popolna*'. V obravnavani diplomski nalogi je bil v prvi vrsti pomemben datum '*d\_ad\_acta*', s katerim smo iskali vse zadeve rešene po začetku leta 2006 (upoštevanje časovne omejitve vpisnika).

Poleg evidence elaboratov in evidence vlog vodi geodetska uprava še eno evidenco, ki posredno tudi vsebuje podatke o sodno določenih mejah, to je baza zemljiškokatastrskih točk. Enoličen identifikator zemljiškokatastrskih točke je '*tocka*', najpomembnejši atribut za obravnavano tematiko v tej nalogi pa je '*upravno*'. Zanima nas predvsem vrednost '2' atributa '*upravno*', kar opisno pomeni '*sodna*' oziroma v sodnem postopku določena točka. Za atribut '*upravno*' je skupaj 10 vrednosti, med zanimivejše za našo nalogo spadajo '*mup*' in '*urejena*'. Zanimive so zato, ker vsaka zahteva za evidentiranje sprememb (meje) v zemljiškem katastru te spremembe evidentira preko zemljiškokatastrskih točk (če so predmet evidentiranja meje). Vrednost '*upravno*' določa izvajalec geodetske storitve in ga na geodetski upravi praviloma ne nadzirajo. Morda bo mogoče s poizvedbami po bazi zemljiškokatastrskih točk najti zemljiškokatastrske točke z vrednostjo atributa '*upravno*' opisno enako '*sodna*' vodene pod postopkom IDPOS, ki v evidenci elaboratov nima ustrezne vrednosti '*postopek*'.

Identifikatorji postopkovnih entitet v sistemu zemljiškega katastra '*IDPOS*' in '*tocka*' so enolični le v okviru posamezne katastrske občine, ki predstavlja osnovno prostorsko enoto za evidentiranje, vzdrževanje, obnavljanje podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb.

## 5.2 Vpisnik na Okrajnih sodiščih Republike Slovenije

Nepravdni vpisnik na sodiščih je vpisno mesto za vse predloge za začetek nepravdnega sodnega postopka. Pred informatizacijo v začetku leta 2006, se je nepravdni vpisnik vodil analogno v knjigah. Predlogi so se v teh knjigah vodili po letih, z zaporedno številko predloga v posameznem letu. Vsaka štiri leta so se nedokončani predlogi, navadno z novo zaporedno številko v novem letu, prepisali na začetek tekočega leta (z začetnimi zaporednimi številkami). Pred prepisom teh nedokončanih predlogov (in določitvijo nove številke), so prepisali stare zaporedne številke predlogov iz preteklih let. Omeniti velja, da pri pregledu podatkov nismo imeli dostopa do samih baz podatkov, pač pa le do vmesnika za upravljanje s temi bazami, tako da atributi in vrednosti, predstavljeni pri vpisniku, morda niso popolnoma enaki kot v sami bazi podatkov. Na Vrhovnem sodišču Republike Slovenije deluje posebna organizacijska enota Center za informatiko, ki skrbi za vzdrževanje informacijskega sistema na sodiščih, zato smo nanje naslovili prošnjo za obrazložitev strukture samega informacijskega sistema, vendar žal nismo dobili odgovora.

Vsak predlog v nepravdnem postopku ima več atributov, med njimi je za nas najbolj pomemben '*tip zahtevka*', katerega vrednosti so na primer '*stanovanjska razmerja*', '*ureditev meje*', '*solastninska razmerja*', '*delitev*' ipd. – torej nazivi nepravdnih postopkov po ZNP (1984), ali nekateri združeni postopki v eno vrednost. Do leta 2004 se je v knjigah združevalo po atributu '*tip zahtevka*' tako, da so pustili nekaj strani prostih in posamezen '*tip zahtevka*' označili s številko in označbo v knjigi – vseh vrednosti za '*tip zahtevka*' je bilo 9. Po letu 2004 se je pisalo predloge zaporedoma ne glede na '*tip\_zahtevka*', ob informatizaciji vpisnika leta 2006 pa se je odprte zadeve prepisalo v informacijski sistem. Po ZS (2007: 82. člen, 3. odstavek) podrobnejšo obliko in vsebino posameznih vpisnikov določi poseben zakon ali pravilnik.

Z vzpostavitvijo informacijskega sistema so za nas postali pomembni atributi '*datum prve tožbe*', '*datum prejema*' in '*datum končanja*'. Razlika vrednosti '*datum končanja*' in '*datum prve tožbe*' vrne vrednost v dneh, ki se pri končanih postopkih izpiše pod atributom '*status*' v obliki številke '*trajanje*'. Razumeti je treba, kot že predstavljeno v predhodnih poglavjih, da pri posameznem predlogu ločimo uspešno končanje, v smislu da sodišče pravnomočno določi mejo ali pride do sodne poravnave o meji, in neuspešno končanje, v smislu da sodišče predlog zavrne ali zavrže ali pa predlagatelj predlog umakne. Žal pa takšna opredelitev uspešnega ali neuspešnega končanja postopka ni enaka tisti, ki jo uporabljajo sodišča – sodišča (in informacijski sistem na sodiščih) namreč pod uspešno končanje štejejo tudi predloge, ko je predlagatelj predlog umaknil ali pa je sodišče predlog zavrnilo ali zavrglo. Tako za atribut '*status*' dobimo vrednost '*trajanje*' vsakokrat, ko je predlog končan. Naša poizvedba na Center za informatiko je bila povezana z za nas relevantno opredelitvijo uspešnega končanja predloga, t.j. ali je preko informacijskega sistema možno pridobiti podatek, ali je bil predlog končan s pravnomočno določitvijo meje ali sodno poravnavo.

Izkaže se, da tudi iz vpogleda v posamezen primer v vpisniku ni razvidno, ali je bil predlog uspešno ali neuspešno končan, po za nas relevantnih merilih. Ker tega podatka ne moremo pridobiti analitično drugače kot z vpogledom v vsak spis posebej, bomo tematiko obravnavali le splošno statistično. Za statistično obravnavo je ovira kratko obdobje, ki ga imamo na voljo za analizo.

Pred letom 2006 so bili vpisniki vodeni ročno, torej bi za izločitev podatka o vrsti predloga morali ročno pregledovati vpisnike, potem pa še vsak spis posebej, da bi ugotovili, kako je bil postopek končan. Sodno določene meje pogosto niso vpisane v zemljiški kataster, niti ne v obliki opombe, da je šlo za sodno določitev meje (če že zaradi neustrezne dokumentacije ni bilo mogoče slednjega evidentirati v zemljiški kataster). Največjo težavo sicer predstavljajo sodne odločitve, ki sploh niso bile posredovane geodetski upravi. Zaradi že omenjene strukture in pred letom 2006 ročno vodenega vpisnika na sodiščih je take postopke tudi težko najti. Dr. Jože Triglav (2012) z OGU Murska Sobota je na GEO-Blogu opisal svoje izkušnje, ko pravi, da so s sodelovanjem sodišč v Murski Soboti uspeli

doseči vsaj to, da »bo pri pridobivanju arhivskih podatkov za določeno parcelo vedno razvidno, da je bila parcela v sodnem postopku urejanja mej.« Torej čeprav zaradi na primer pomanjkljivih merskih podatkov takšnih starih sodnih odločb o urejanju mej ne moremo evidentirati v zemljiškem katastru kot urejene meje, se v delovodniku vsaj vzpostavi nov IDPOS, kjer je ustrezna številka sodne odločbe, datum pravnomočnosti sodne odločbe in parcele, ki so bile predmet sodnega postopka (Triglav, 2012).

### 5.3 Predstavitev metode in rezultatov

Za identifikacijo sodno določenih mej pri pregledu baz podatkov na geodetski upravi smo uporabili poizvedbe za izločitev ustavljenih IDPOS po ZENDMPE (2000), kjer je bilo ustavljen upravni postopek urejanja meje (evidentiranja). Predstavljamo tudi prekinjene elaborate urejanja mej po ZEN (2006). Nadalje primerjamo rezultate poizvedb v evidenci elaboratov in v bazah zemljiškokatastrskih točk, t.j. če so vsi IDPOS-i, katerih zemljiškokatastrske točke so bile določene v sodnem postopku, označeni, da so bile meje urejene v sodnem postopku. Kumulativno smo tako predstavili postopke sodnega urejanja mej zavedenih v bazah geodetske uprave na primeru OGU Sevnica.

Pri pregledu podatkov s sodišč smo predstavili količino predlogov za sodno urejanje mej in koliko jih je bilo v obravnavanem obdobju uspešno končanih, po opredelitvi sodišč. Uspešno končane predloge statistično obravnavamo za pridobitev števila uspešno končanih predlogov, katere lahko pomensko primerjamo s podatki z geodetske uprave – predloge, kjer sodišče pravnomočno določi mejo ali se udeleženci sodno poravnajo.

#### 5.3.1 Pregled rezultatov delovodnika na OGU Sevnica

Vsaka geodetska pisarna ima svojo bazo vlog in postopkov, kjer v našem primeru obravnavamo enolična identifikatorja '*vloga*' in '*IDPOS*'. Obravnavali smo območje OGU Sevnica, kamor sodita tudi geodetski pisarni v Brežicah in Krškem. V preglednici 2 so predstavljeni osnovni podatki obravnavanih baz – celotna vsebina ter za obdobje po 1. 1. 2006<sup>21</sup> (vrednost atributa '*d\_ad\_acta*' večja ali enaka '*20060101*'), vendar je predstavljeno število postopkov '*IDPOS*' približno, saj je to število enoličnih IDPOS, katerih vrednost pa je na primer lahko enaka v različnih katastrskih občinah ali pa zaradi privzema sprememb (vrednost atributa '*vr\_vloge*' enaka '*04*') dobi posamezen IDPOS predpono 'PR-'.

---

<sup>21</sup> Obdobje po 1. 1. 2006 je zanimivo zaradi sodišč. V tem obdobju se njihov vpisnik vodi v digitalni obliki.

Preglednica 2: Osnovni podatki delovodnika na OGU Sevnica

Pisarne OGU Sevnica	Število katastrskih občin	Število postopkov IDPOS (približna vrednost)	Število vlog	Število postopkov IDPOS (po 1. 1. 2006) (približna vrednost)	Število vlog (po 1. 1. 2006)
Brežice	60	7695	85.255	4633	34.369
Krško	50	8533	89.577	5280	34.191
Sevnica	38	4469	45.826	3207	18.601

V preglednici 3 predstavljamo podatke o ustavljenih vlogah oziroma postopkih (po ZENDMPE (2000)) in podatke o ustavljenih postopkih urejanja mej (lahko so tudi ustavljeni postopki na primer parcelacije), pri čemer je za ustavljene postopke v evidenci elaboratov vrednost atributa '*tip\_aa*' enaka '*06*'. Za izločitev ustavljenih postopkov urejanja mej pa je vrednost atributa '*postopek*' enaka '*54*' ali '*59*', kar opisno pomeni ureditev meje v upravnem postopku. Prav tako predstavimo prekinjene (po ZEN (2006)) postopke, pri čemer se prekinjeni postopki vodijo v posebni bazi elaboratov (oziroma je vrednost atributa '*faza*' enaka '*10*' in elaborat ni v evidenci elaboratov). Zopet so predstavljeni posebej tudi podatki za obdobje po 1. 1. 2006 (vrednost atributa '*d\_ad\_acta*' je večja ali enaka '*20060101*'), ker pa so prekinjeni elaborati še vedno aktivni, je predstavljen podatek na dan pridobitve teh podatkov.

Preglednica 3: Pregled ustavljenih (po ZENDMPE) in prekinjenih (po ZEN) postopkov oziroma vlog

	Brežice	Krško	Sevnica
Število ustavljenih vlog	87	309	87
Število ustavljenih vlog po 1. 1. 2006	6	0	17
Število ustavljenih vlog urejanja mej po 1. 1. 2006	4	0	6
Število ustavljenih postopkov (IDPOS) urejanja mej po 1. 1. 2006	2	0	4
Število prekinjenih postopkov (IDPOS) na dan 23. 3. 2012	10	10	8

V preglednici 4 so skupaj predstavljeni podatki o številu postopkov sodno določenih meja, evidentiranih v zemljiškem katastru, na podlagi evidence elaboratov in baze zemljiškokatastrskih točk. Najprej so predstavljeni podatki o številu postopkov sodno urejenih mej v obdobju po 1. 1. 2006 (vrednost atributa '*d\_ad\_acta*' je večja ali enaka '*20060101*'), kjer je mogoče postopke ločiti med tistimi, ki so bili izvedeni na osnovi Zakona o zemljiškem katastru (1974, vrednost atributa '*postopek*' enaka '*06*'), na osnovi ZENDMPE (2000, vrednost atributa '*postopek*' enaka '*56*' in vrednost atributa '*zakon*' prazna) in na osnovi ZEN (2006, vrednost atributa '*postopek*' enaka '*56*' in vrednost atributa '*zakon*' enaka '*1*').

V preglednici 4 predstavljamo tudi za našo nalogo zanimive podatke baze zemljiškokatastrskih točk (za vsako katastrsko občino se vodi posebna baza). Najprej predstavimo število postopkov na podlagi enoličnih identifikacijskih števil postopkov IDPOS, kjer je pri zemljiškokatastrskih točkah vrednost atributa '*upravno*' enaka '2', t.j. izločimo v sodnih postopkih določene zemljiškokatastrske točke. Nadalje te enolične IDPOS preverimo v evidenci elaboratov, ali imajo vrednost atributa '*postopek*' enako '06' ali '56', t.j. ali so bile vse v sodnih postopkih določene zemljiškokatastrske točke določene v sodnem postopku urejanja mej. Obe poizvedbi ponovimo še za vrednost atributa '*d\_ad\_acta*' večjo ali enako '20060101' za analizo postopkov v obdobju po 1. 1. 2006.

Preglednica 4: Statistika postopkov glede na evidence postopkov in baze zemljiškokatastrskih točk

	Brežice	Krško	Sevnica
Število sodno urejenih mej po Zakonu o zemljiškem katastru (1974) po 1. 1. 2006	2	0	1
Število sodno urejenih mej po ZENDMPE (2000) po 1. 1. 2006	1	3	1
Število sodno urejenih mej po ZEN (2006) po 1. 1. 2006	4	13	7
Število postopkov (IDPOS), kjer so bile ZK točke določene v sodnih postopkih	63	27	15
Število postopkov (IDPOS), kjer so bile ZK točke določene v sodnih postopkih, postopek (IDPOS) pa je voden kot sodna določitev meje	38	17	12
Število postopkov (IDPOS), kjer so bile ZK točke določene v sodnih postopkih po 1. 1. 2006	25	20	12
Število postopkov (IDPOS), kjer so bile ZK točke določene v sodnih postopkih, postopek (IDPOS) pa je voden kot sodna določitev meje po 1. 1. 2006	5	12	9

V preglednici 4 niso prikazane vse ugotovitve glede uporabnosti povezane obravnave evidence elaboratov in baz zemljiškokatastrskih točk. Zemljiškokatastrske točke z vrednostjo atributa '*upravno*' enako '2', t.j. sodno določene zemljiškokatastrske točke, so točke, določene v sodnem postopku urejanja mej ali v kakšnem drugem sodnem postopku. Iz vrednosti atributa '*postopek*' je razvidno, da lahko gre tudi za postopke parcelacij, odprave neskladij oziroma spremembe vpisa v zemljiški knjigi, mejnih ugotovitvenih postopkov, spremembe vrste rabe, prenosa posestne meje, tehničnih poročil označitve meje, izmere dolžinskih objektov ali novih izmer. Zemljiškokatastrske točke IDPOS-ov, katerih vrednost atributa '*postopek*' je enaka '06' ali '56', t.j. postopki sodno določenih mej, nimajo vse vrednost atributa '*upravno*' enako '2', t.j. sodno določene točke, ampak imajo tudi vrednost '4', t.j. sporne točke.

V preglednici 4 je predstavljena primerjava kumulativne sodno določenih mej po vseh obravnavanih zakonodajah, t.j. število postopkov (IDPOS), katerih vrednost atributa '*postopek*' je enaka '06' ali '56'. Predstavljena je tudi primerjava števila postopkov (IDPOS) po različnih zakonodajah, katerih zemljiškokatastrske točke imajo vrednost '*upravno*' enako '2' (ali '4'), in imajo vrednost atributa



'postopek' enako '06' ali '56' – t.j. primerjava, ali so vse zemljiškokatastrske točke določene v postopkih (IDPOS) z vrednostjo atributa 'postopek' enako '06' ali '56' (sodno določene meje) tudi zavedene z ustrežno vrednostjo atributa 'upravno'. Rezultati sugerirajo, da temu ni tako, vendar se je po podrobnejšem pregledu izkazalo, da postopki (IDPOS) z ustrežno vrednostjo atributa 'postopek', katerih zemljiškokatastrske točke nimajo ustrezne vrednosti atributa 'upravno', ali niso določili zemljiškokatastrskih točk ali zemljiškokatastrskim točkam ni bil določen podatek v katerem postopku (IDPOS) so bile določene. Je pa iz primerjave razvidno, da imajo lahko zemljiškokatastrske točke določeno vrednost atributa 'upravno' enako '2', pa so bile določene v IDPOS-u z vrednostjo atributa 'postopek' enako '54', t.j. urejanje mej.

Do predstavitve teh podatkov oziroma za izvedbo ustreznih poizvedb smo uporabili posebno bazo vlog, ki je enolična za vsako geodetsko pisarno – HVLOGA.dbf. Pred tem smo podatke pridobili preko vmesnika za upravljanje s to bazo podatkov, kar se je zaradi zastarelosti vmesnika izkazalo za zelo zamudno (poizvedbe je bilo potrebno izvesti za vsako katastrsko občino posebej, potem pa tudi obdelovati posamično te različne podatke) ali pa celo določenih poizvedb ni bilo mogoče izvesti. V zadnjih tednih izdelave diplomske naloge so na geodetski upravi nadgradili vmesnik, vendar smo takrat že zaključili z analitičnim delom in nismo imeli več potrebe po pridobivanju podatkov preko (novega) vmesnika.

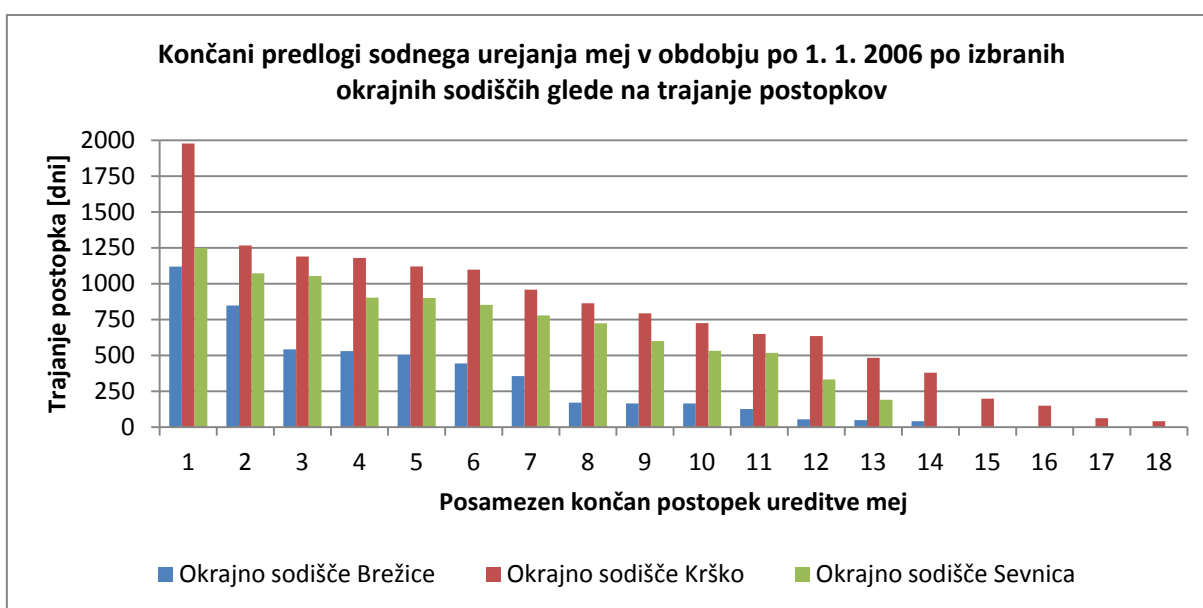
### **5.3.2 Pregled rezultatov vpisnikov na Okrajnih sodiščih v Brežicah, Krškem in Sevnici**

V preglednici 5 so predstavljeni podatki o postopkih na obravnavanih sodiščih na osnovi podatkov informatiziranega vpisnika, kjer so postopki razporejeni po vrsti nepravdnega postopka. Predstavljeni so predlogi nepravdnih postopkov, ki so za našo nalogo zanimivi za primerjavo s podatki z geodetske uprave, zanimivi pa so le za predstavitev števila oziroma pogostosti drugih v diplomski nalogi predstavljenih nepravdnih postopkov. V preglednici so za izbrana okrajna sodišča predstavljeni vsi predlogi po posameznem postopku in končani predlogi po posameznem predlogu, kjer so končani predlogi uspešno končani predlogi po definiciji sodišč (torej tudi predlogi, ki jih sodišče zavrne ali zavrže ali pa predlagatelj umakne predlog).

Preglednica 5: Predstavitev števila predlogov v celotnem nepravdnem vpisniku in po za nas najbolj zanimivih postopkih za obdobje po 1. 1. 2006

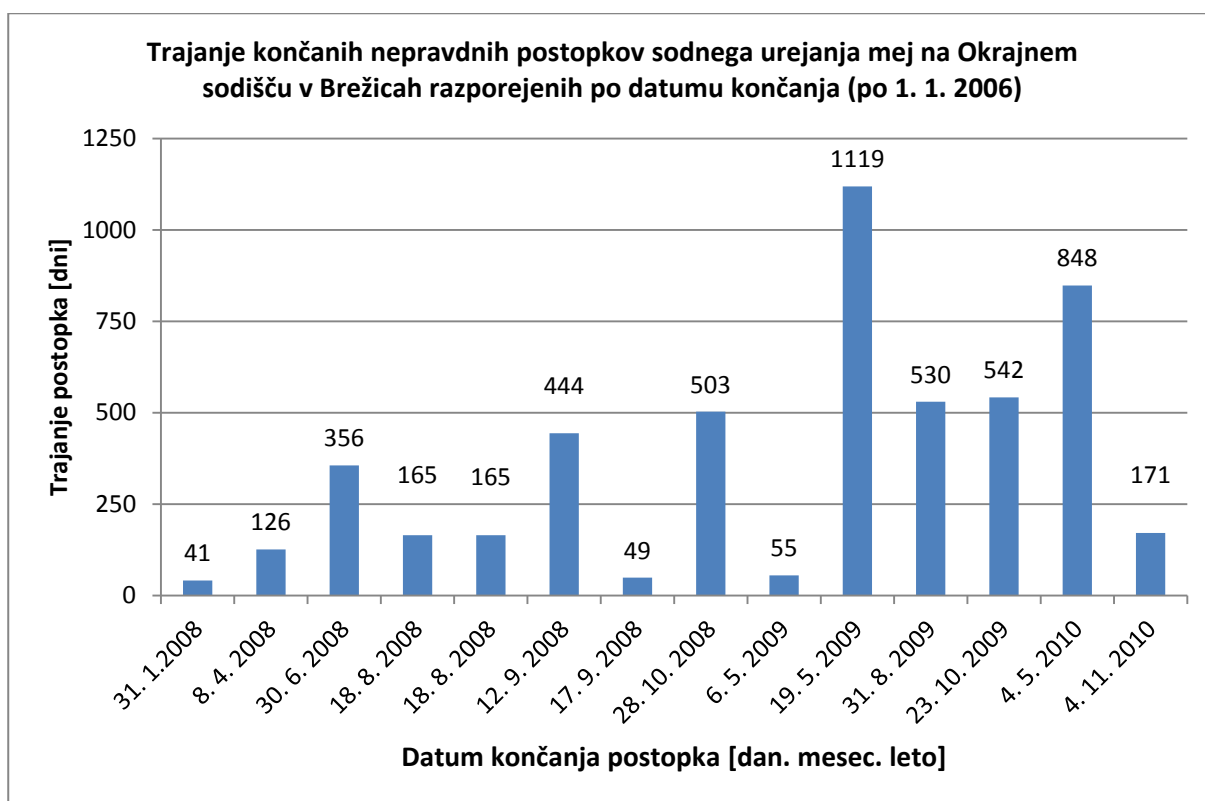
	Okrajno sodišče Brežice	Okrajno sodišče Krško	Okrajno sodišče Sevnica
Število nepravdnih postopkov	201	177	108
Število končanih nepravdnih postopkov	144	117	79
Število nepravdnih postopkov ureditve meja	21	43	22
Število končanih nepravdnih postopkov ureditev mej	14	18	13
Število nepravdnih postopkov vzpostavitve etažne lastnine	5	1	3
Število končanih nepravdnih postopkov vzpostavitve etažne lastnine	0	0	2
Število nepravdnih postopkov urejanja solastninskih razmerij, delitev	74	76	34
Število končanih nepravdnih postopkov urejanja solastninskih razmerij, delitev	44	53	21

Na sliki 3 predstavljamo trajanje posameznih končanih predlogov urejanja mej na obravnavanih sodiščih, kjer pod končane predloge štejemo predloge, ko sodišče uredi mejo ali pride do sodne poravnave, ter predloge, ko sodišče zavrže ali zavrne predlog ali predlagatelj predlog umakne. Ker lahko s podatki z geodetske uprave primerjamo samo uspešno končane postopke oziroma predloge, t.j. predloge, ko sodišče uredi mejo ali pride do sodne poravnave, tega podatka pa brez vpogleda v posamezen spis ni možno pridobiti, bomo predstavljeno trajanje končanih predlogov obravnavali le statistično, ločeno za sodišča.

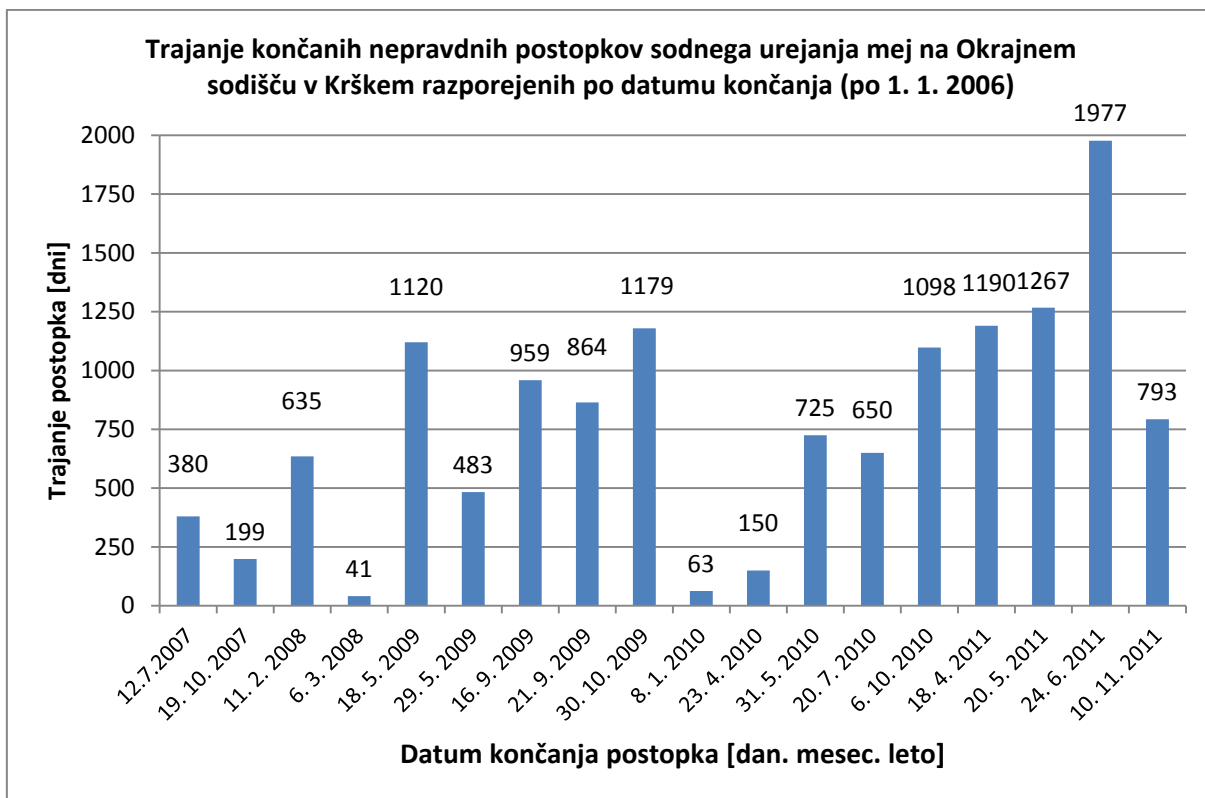


Slika 3: Končani predlogi sodnega urejanja mej v obdobju po 1. 1. 2006 po izbranih okrajnih sodiščih glede na trajanje postopkov

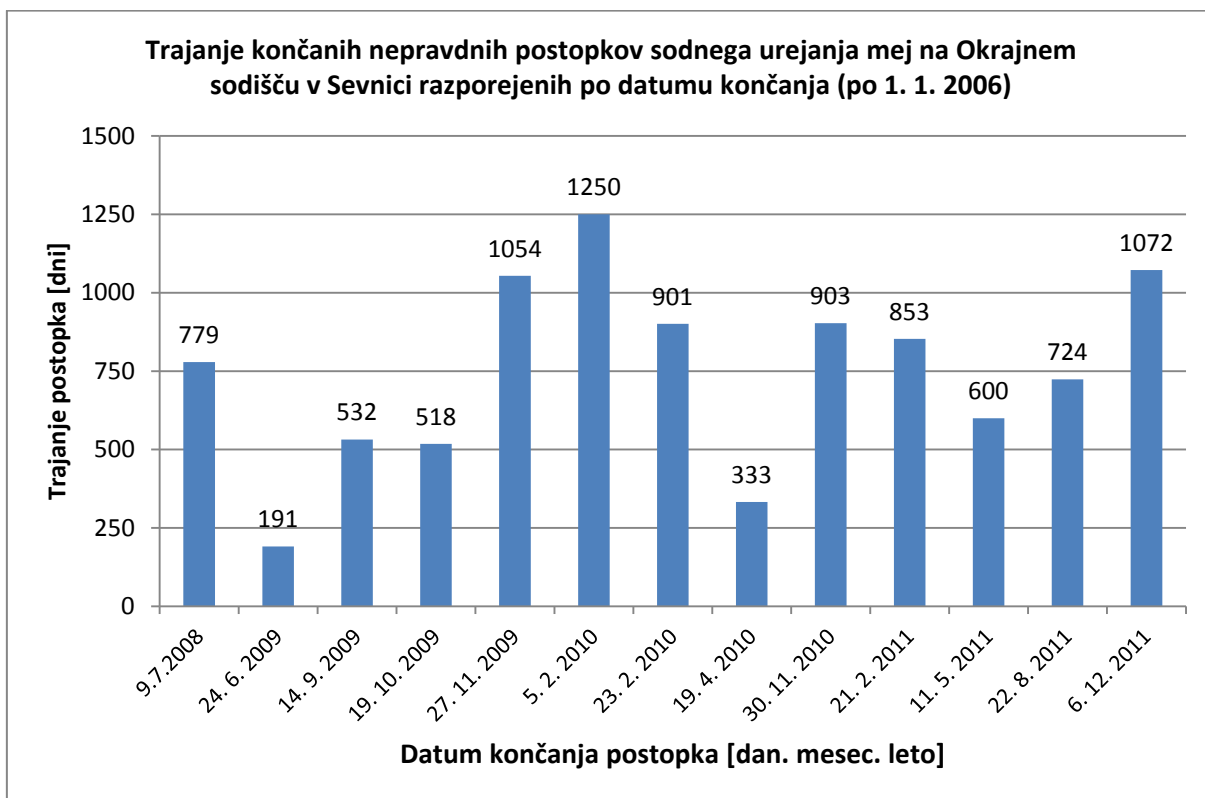
Na slikah 4, 5 in 6 je podrobneje predstavljen časovni vidik oziroma trajanje posameznih končanih nepravdnih sodnih postopkov urejanja mej na izbranih okrajnih sodiščih. Prikazani so podatki trajanja končanih postopkov po posameznem okrajnem sodišču – na sliki 4 za Okrajno sodišče v Brežicah (14 primerov), na sliki 5 za Okrajno sodišče v Krškem (18 primerov), na sliki 6 za Okrajno sodišče v Sevnici (13 primerov), razporejeni po datumu končanja posameznega predloga, in sicer po podatkih digitalnega vpisnika, ki se ga vodi po 1. 1. 2006. Ker podatek o trajanju ne pove, ali je sodišče določilo mejo ali je prišlo do sodne poravnave, pač pa vključuje tudi predloge, ki jih je sodišče zavrglo ali zavrnilo ali pa je predlagatelj predlog umaknil, bomo prikazanim podatkom v povezavi s podatki z geodetske uprave v naslednjem poglavju poskusili določiti kdaj so bili evidentirani, t.j. kdaj je šlo za uspešni predlog v smislu, da je sodišče določilo mejo, ali je prišlo do sodne poravnave in je bil ta uspešen predlog tudi evidentiran v zemljiškem katastru.



Slika 4: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Brežicah razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006)



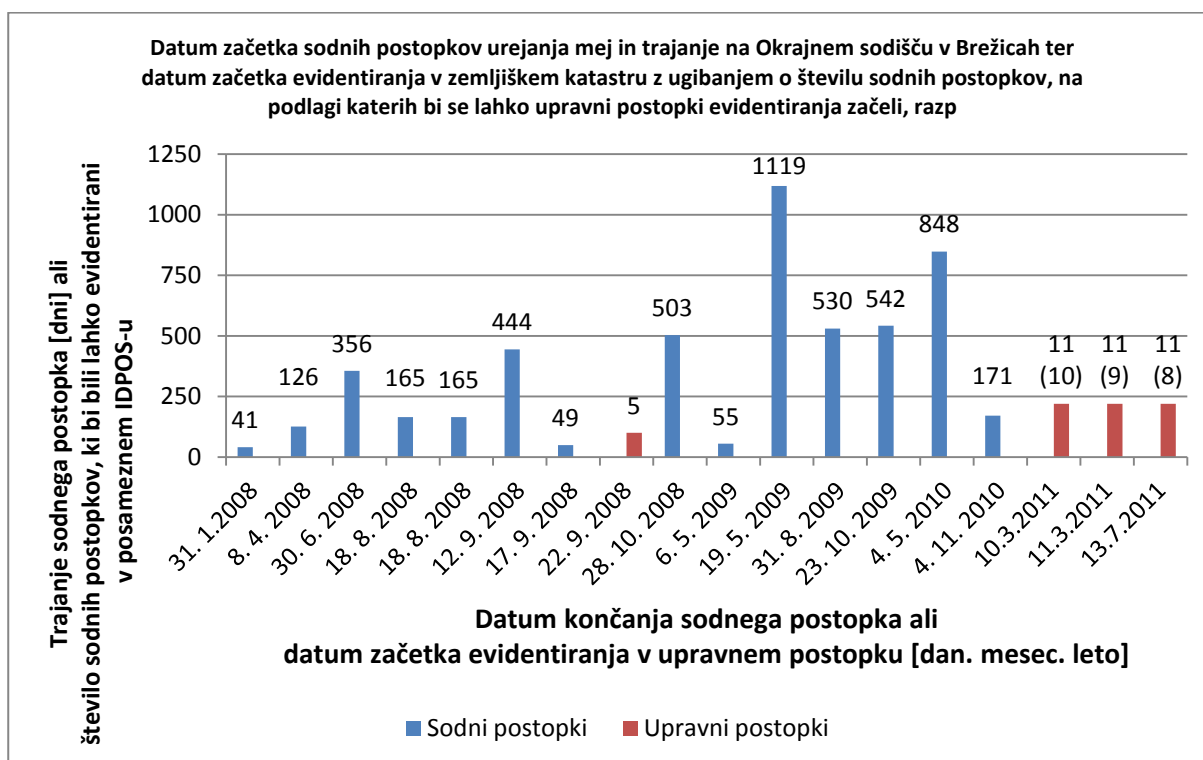
Slika 5: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Krškem razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006)



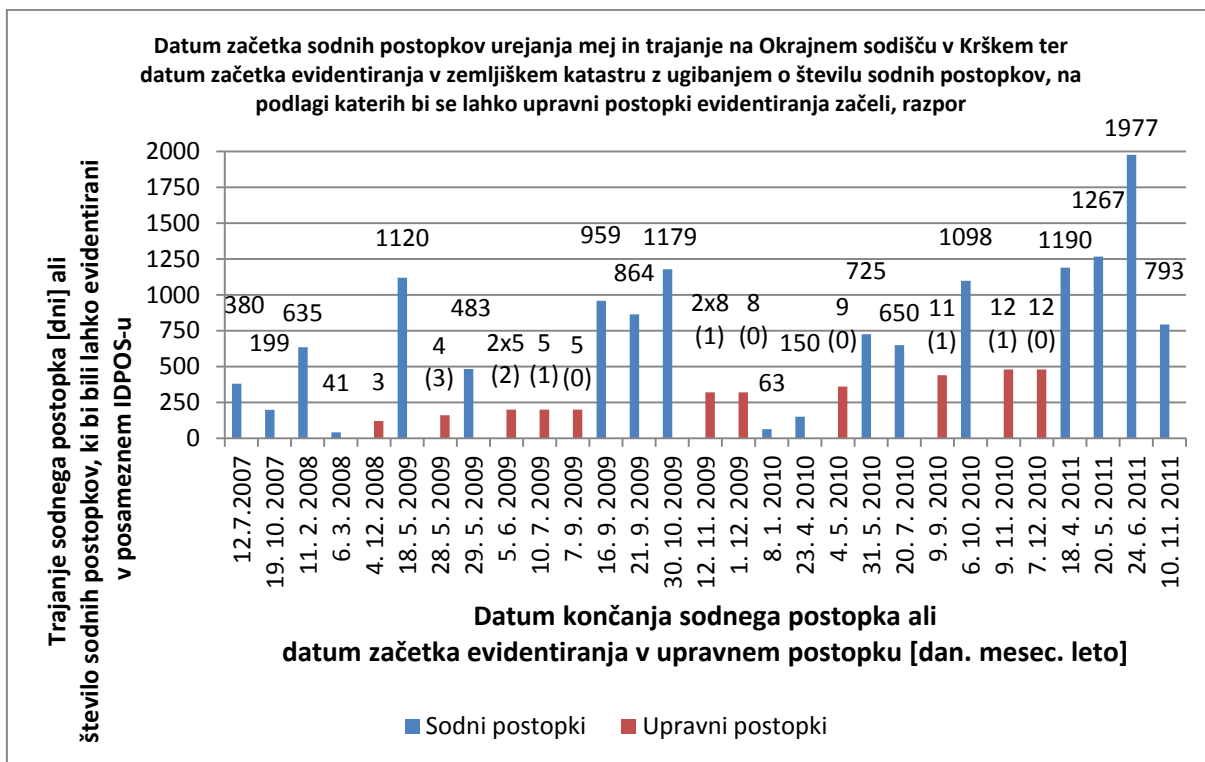
Slika 6: Trajanje končanih nepravdnih postopkov sodnega urejanja mej na Okrajnem sodišču v Sevnici razporejenih po datumu končanja (po 1. 1. 2006)

### 5.3.3 Pregled združenih rezultatov analize števila postopkov geodetske uprave in sodišč

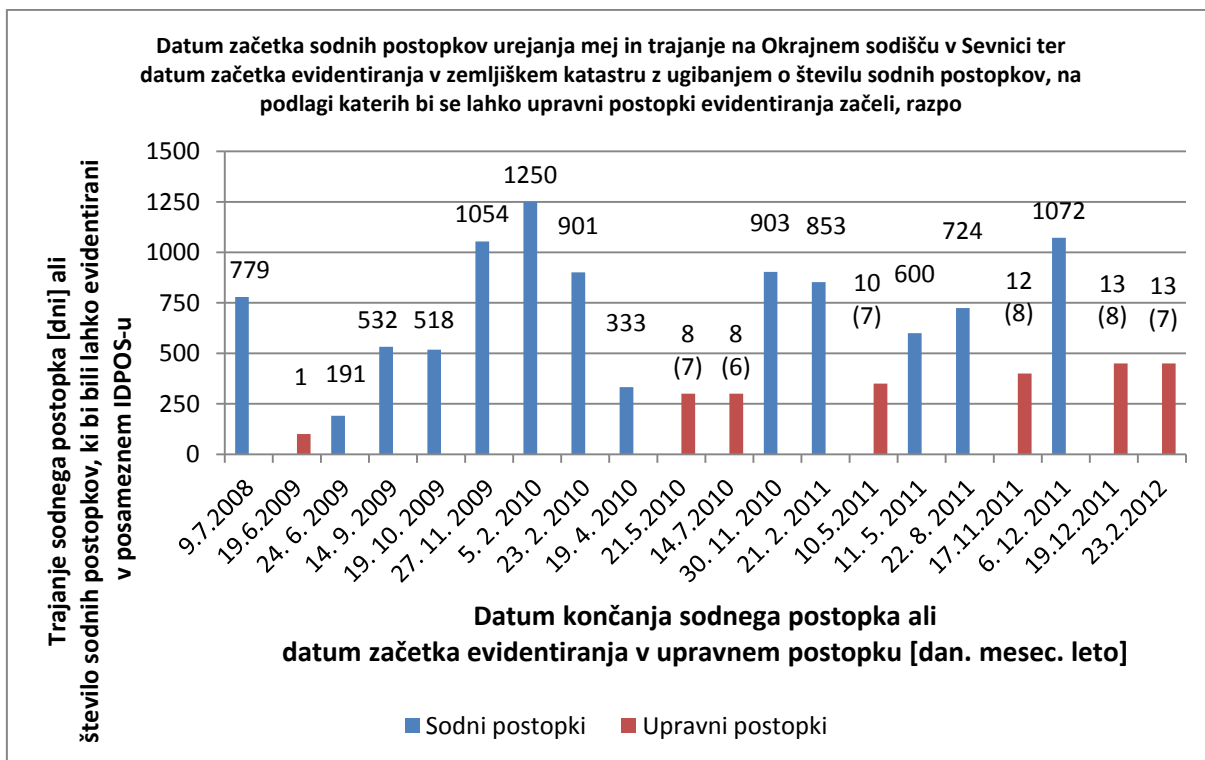
Na slikah 7, 8 in 9 so predstavljeni združeni podatki o časovnem poteku sodnih postopkov urejanja mej (podatki sodišč) in evidentiranja sodno določenih mej v zemljiškem katastru (geodetska uprava). Določiti poskušamo povezavo vseh v zemljiškem katastru evidentiranih sodno določenih mej s podatki s sodišč. Za obdobje po 1. 1. 2006 tako izluščimo postopke geodetske uprave (IDPOS) z vrednostjo atributa '*postopek*' enako '*06*' ali '*56*', pri tem da upoštevamo samo postopke, katerih vloga je v vrednosti atributa '*d\_odprta*' večja ali enaka najmanjšemu datumu uspešnega končanja obravnavanih sodnih postopkov urejanja mej – šele uspešno končani sodni postopek urejanja mej lahko sproži zahtevo za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ko se odpre vloga in IDPOS. Vsakemu evidentiranju sodno določenih mej (vsakemu IDPOS) bomo določili, na podlagi koliko različnih predlogov za sodno urejanje mej je bila vložena zahteva za evidentiranje – ker podatki s sodišč ne govorijo o uspešnem končanju postopka samo v smislu, da sodišče določi mejo ali da se udeleženci sodno poravnajo, ugibamo, na osnovi koliko različnih končanih postopkov sodne ureditve meje bi lahko bila vložena posamezna zahteva za evidentiranje v zemljiškem katastru (številka nad rdečim stolpcem). Ob tem ne moremo izključiti nepravilnosti interpretacije rezultatov, ker lahko udeleženci v postopku kadarkoli vložijo zahtevo za evidentiranje (če evidentiranje ni bilo izvedeno na zahtevo sodišča).



Slika 7: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Brežicah ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu



Slika 8: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Krškem ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu



Slika 9: Datum začetka sodnih postopkov urejanja mej in trajanje na Okrajnem sodišču v Sevnici ter datum začetka evidentiranja v zemljiškem katastru z ugibanjem o številu sodnih postopkov, na podlagi katerih bi se lahko upravni postopki evidentiranja začeli, razporejeni po datumu

---

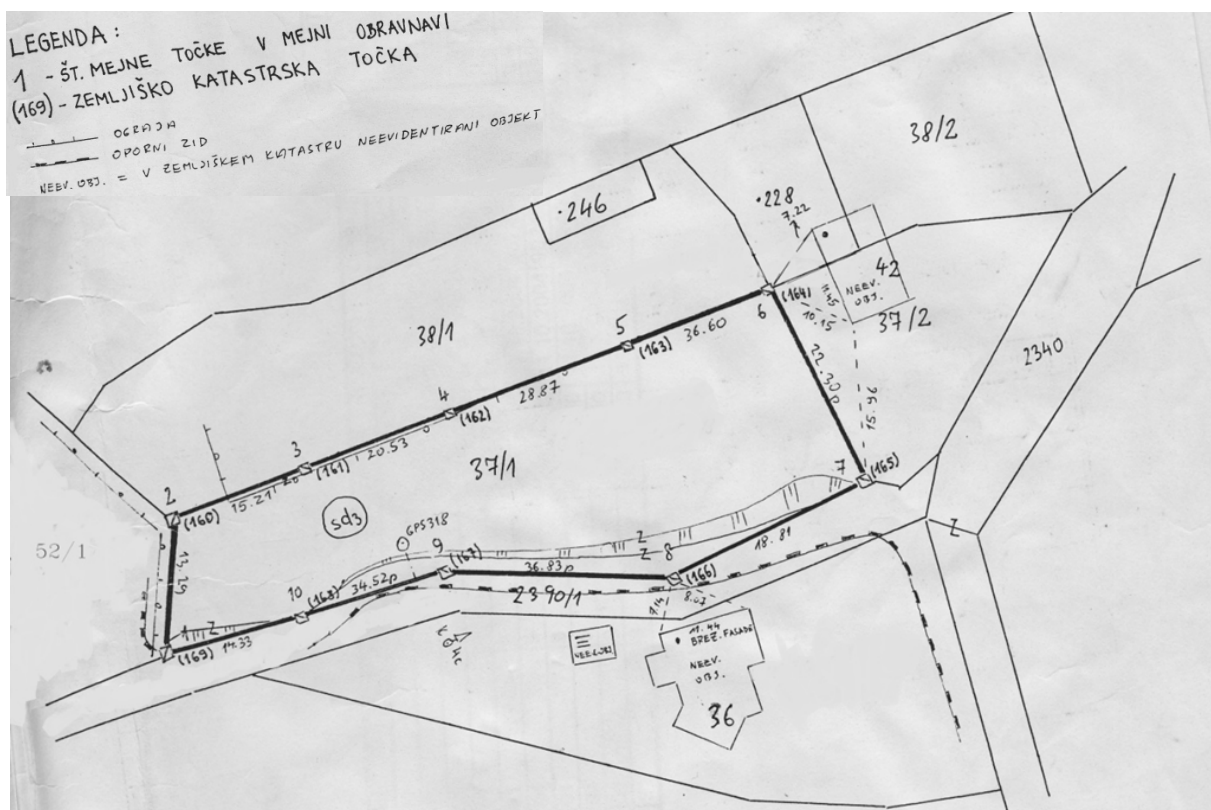
Na podlagi prikazanih podatkov na slikah 7, 8 in 9 je možno sklepati, da ali trajanje sodnega postopka sploh ni meritorno za uspešno rešitev postopka v smislu, da sodišče določi mejo ali se udeleženci sodno poravnajo, ali sodišče ne zahteva evidentiranja v zemljiškem katastru oziroma predlagatelj ne predlaga evidentiranja v zemljiškem katastru po uspešno končanem sodnem postopku. Najbolj očitno je to na sliki 8, saj za 4 zadnje končane sodne postopke z dolgim trajanjem očitno še ni bil začel postopek evidentiranja v zemljiškem katastru, vendar je potrebno poudariti, da smo preučevali samo povezavo evidence vlog in evidence elaboratov z geodetske uprave s podatki s sodišč. Poleg tega je mogoče na osnovi povezave podatkov obravnavanih evidenc postopkov geodetske uprave in sodišč ugibati, da ali veliko končanih sodnih postopkov z dolgim trajanjem ni bilo uspešno rešenih ali pa sodišča ne zahtevajo evidentiranja v zemljiškem katastru oziroma predlagatelji ne predlagajo evidentiranja v zemljiškem katastru.

## 6 PRIMERA SODNEGA IZVEDENIŠTVA

V tem poglavju bomo prikazali strokovno oziroma tehnično zahtevna primera sodnega izvedeništva v diplomski nalogi obravnavanih sodnih postopkov. Predstavili bomo izsledke dveh mnenj in izvidov sodnega izvedenca mag. Braneta Kovača, za katere pa sodni postopki, v katerih mu je bila naložena izdelava predstavljenih mnenj in izvidov, niso nujno pravomočno končani.

### 6.1 Primer sodne ureditve mej

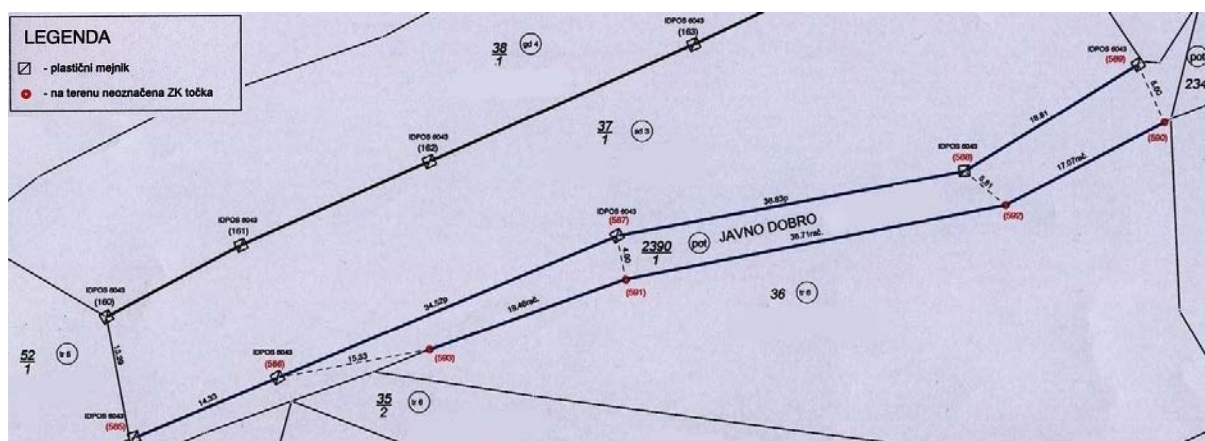
Prikazali bomo primer, ki je bil najprej predmet upravnega postopka ureditve meje, vendar se stranke s predlagano rešitvijo geodeta niso strinjale. Na mejni obravnavi v upravnem postopku je bilo namreč ugotovljeno, kot je vidno na sliki 10, da je dejansko uživanje v točkah 8 in 9 (na območju od točke 7 do točke 10) odstopalo od podatkov zemljiškega katastra. Pooblaščenec upravljavca ceste (parcelna številka 2390/1, v nadaljevanju občina) je predlagal novo rešitev (pokazana meja), s katero se po dolgotrajnih pogovorih in preložitvi za premislek naročnik storitve (lastnik parcelne številke 37/1) ni strinjal, zato je občina (po neuspešni ustni obravnavi) sprožila sodni postopek ureditve mej.



Slika 10: Skica mejne obravnave v upravnem postopku urejanja meje



V upravnem postopku ureditve mej kot stranka postopka ni sodeloval lastnik parcele 36, ki pa je bil v predlogu za sodno ureditev meje glavni nasprotni udeleženeec. Slika 11 prikazuje skico terenske meritve z naroka na terenu, s katere je razvidno, da točke, ki mejijo na parcelo 36, niso bile označene na terenu – zaradi nasprotovanja lastnika parcele 36. S sliko 10 in 11 je razvidno, da so bile točke, ki mejijo na parcelo 37/1, označene na terenu s plastičnimi mejniki in jih je sodni izvedenec v sodnem postopku privzel iz upravnega postopka. Težava so točke tromej, saj lastniki parcel 52/1 in 37/2 niso bili udeleženci v sodnem postopku, vendar je sodni izvedenec privzel tudi tisti dve točki (na terenu že obstoječi in označeni s plastičnim mejnikom) in jima dal vrednost atributa 'upravno' enako '0' oziroma opisno 'delno urejena'. Točka 590 na terenu ni bila označena zaradi nasprotovanja lastnika parcele 36 in ni predstavljala točka tromeje zato, ker sosednja parcela ni bila vključena v sodni postopek.



Slika 11: Skica terenske meritve z naroka na terenu v sodnem postopku urejanja meje

Slika 12 prikazuje sporni prostor, t.j. na desni strani slike ob stoječi trasirki je mejnik oziroma točka 7 z upravnega postopka (oziroma zemljiškokatastrska točka 589 v sodnem postopku), na levi strani slike ob stoječi trasirki na sredini leve kolesnice je mejnik oziroma točka 8 z upravnega postopka (oziroma zemljiškokatastrska točka 588 v sodnem postopku). S slike sta razvidni tudi predlagani točki s sodne poravnave, t.j. na levi strani slike ob ležeči trasirki točka 590 v sodnem postopku in na levi strani slike ob komaj vidni stoječi trasirki točka 592 v sodnem postopku.



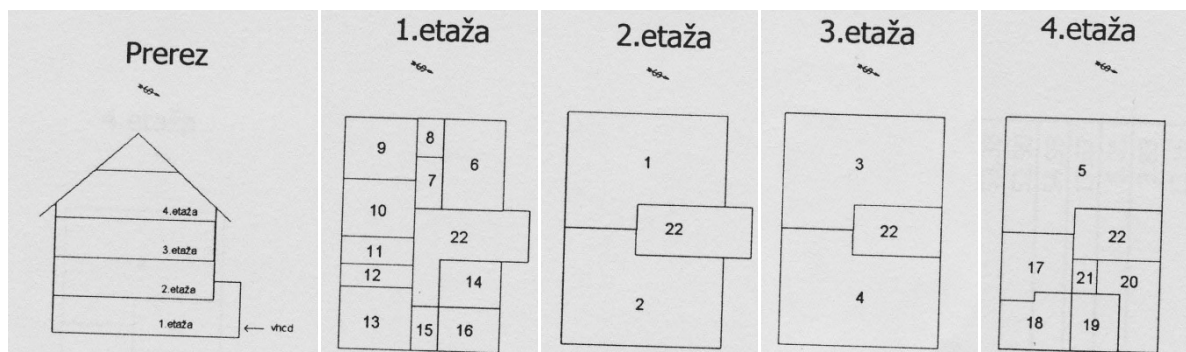
Slika 12: Fotografija spornega prostora z naroka na terenu v sodnem postopku urejanja meje

V predstavljenem sodnem postopku ureditve mej je izpostavljenih mnogo tehničnih težav, saj na primer niso v sodnem postopku sodelovali lastniki dotikajočih se parcel oziroma niso bile sosednje parcele vključene v sodni postopek in se je torej pojavil problem urejanja tromeje. Sodni izvedenec je tudi privzel v predhodnem upravnem postopku na terenu označeni in sicer nesporni točki tromeje, v sodnem postopku pa tudi niso bile na terenu označene točke 590, 592, 591 in 593 zaradi nasprotovanja nasprotnega udeleženca. Dodatno velja izpostaviti, da moramo opraviti predizmero širšega območja za bolj kakovostno oceno zanesljivosti in interpretacijo katastrskih podatkov, že samo predizmero pa sodišča pogosto smatrajo kot odvečno delo in strošek.

## 6.2 Primer vzpostavitve etažne lastnine

Predstavili bomo primer vzpostavitve etažne lastnine na večstanovanjski stavbi po ZVetL (2008), kjer je bilo sporno lastništvo več delov stavbe. Pokazali bomo, da tehnično oziroma strokovno gledano posamezen del stavbe ni v skladu z opredelitvijo po SPZ (2002: 105. člen, 2. odstavek) – da je posamezni del stavbe samostojna funkcionalna enota, primerna za samostojno uporabo. Tehnično oziroma strokovno gledano je posamezen del stavbe lahko vsak prostor zase, sploh v primerih vzpostavitve etažne lastnine, kjer se ugotavlja lastninska (ali solastninska ali skupna lastninska) pravica posameznega prostora. Tehnično oziroma strokovno gledano se etažna lastnina na večstanovanjski stavbi lahko vzpostavi šele z vpisom stavbe v kataster stavb in evidentiranjem zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru. V elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb prikažemo tudi

prerez stavbe na katerem so prikazane posamezne etaže in tlorise posameznih etaž, kot za izbrani primer prikazuje slika 13.



Slika 13: V elaboratu za vpis stavbe v kataster stavb prikažemo tudi prerez stavbe in tlorise etaž

V izbranem primeru, kot ga prikazuje slika 13, ni bilo sporno lastništvo posameznih delov stavbe 1, 2, 3, 4, 5, 6 in 22, ki pa predstavlja prostore v skupni rabi lastnikov delov 1, 2, 3, 4, 5, in 6. Sporni so bili ostali posamezni deli in sicer:

- del stavbe 7: prostor je sporen med lastniki delov stavbe 2,4 in 6. Dejansko je ta prostor hodnik, ki ga vsi trije vpleteni uporabljajo za dostop do prostorov, ki jih imajo v posesti (imajo ključne spornih prostorov). Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentacije zapisan kot hodnik.
- del stavbe 8: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 4 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kopalnica in je bil zanj zapisan priimek lastnika dela stavbe 4, ki ima ta prostor tudi v posesti (ima ključne spornega prostora).
- del stavbe 9: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 2 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor in je bil zanj zapisan priimek lastnika dela stavbe 2, ki ima ta prostor tudi v posesti (ima ključne spornega prostora).
- del stavbe 10: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 4 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor in je bil zanj zapisan priimek lastnika dela stavbe 4, ki ima ta prostor tudi v posesti (ima ključne spornega prostora).
- del stavbe 11: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 2 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor. Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 2 (ima ključne spornega prostora).
- del stavbe 12: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 2 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični

- dokumentaciji zapisan kot shramba. Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 2 (ima ključne spornega prostora).
- del stavbe 13: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 1 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor. Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 1 (ima ključne spornega prostora).
  - del stavbe 14: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 1 in 6. Dejansko se ta prostor uporablja kot kletni prostor, shramba. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor. Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 1 (ima ključne spornega prostora).
  - del stavbe 15: ta del stavbe uporabljajo vsi oziroma nihče, saj predstavlja kletni predprostor do pralnice, ki se ne uporablja več, so pa v njej ostanki le-te (korita ...). Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot kletni prostor. Ta del stavbe pravzaprav ni sporen prostor, vendar je bil določen kot del stavbe zaradi morebitnega dogovora med nepravdnimi strankami v smeri sklenitve sodne poravnave. Še vedno se za ta prostor lahko določi na primer skupna solastnina.
  - del stavbe 16: ta del stavbe uporabljajo vsi oziroma nihče, saj predstavlja kletni predprostor do pralnice, ki se ne uporablja več, so pa v njej ostanki le-te (korita ...). Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot pralnica. Ta del stavbe pravzaprav ni sporen prostor, vendar je bil določen kot del stavbe zaradi morebitnega dogovora med nepravdnimi strankami v smeri sklenitve sodne poravnave. Še vedno se za ta prostor lahko določi na primer skupna solastnina.
  - del stavbe 17: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 1 in 6. Dejansko je ta prostor podstrešni prostor. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot podstrešni prostor (vendar prostori v podstrešju niso bili ločeni, kot so danes – z lesenimi letvami, z letvami narejenimi vrati ...). Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 1 (ima ključne spornega prostora).
  - del stavbe 18: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 4 in 6. Dejansko je ta prostor podstrešni prostor. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot podstrešni prostor (vendar prostori v podstrešju niso bili ločeni, kot so danes – z lesenimi letvami, z letvami narejenimi vrati ...). Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 4 (ima ključne spornega prostora).
  - del stavbe 19: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 4 in 6. Dejansko je ta prostor podstrešni prostor. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot podstrešni prostor (vendar prostori v podstrešju niso bili ločeni, kot so danes – z lesenimi letvami, z letvami narejenimi vrati ...). Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 4 (ima ključne spornega prostora).

- 
- del stavbe 20: prostor je sporen med lastnikoma delov stavbe 2 in 6. Dejansko je ta prostor podstrešni prostor. Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot podstrešni prostor (vendar prostori v podstrešju niso bili ločeni, kot so danes – z lesenimi letvami, z letvami narejenimi vrati ...). Ta prostor ima v posesti lastnik dela stavbe 2 (ima ključne spornega prostora).
  - del stavbe 21: prostor je sporen med lastniki delov stavbe 1, 2, 4, in 6. Dejansko je ta prostor podstrešni prostor, ki ga lastniki delov stavbe 1, 2 in 4 uporabljajo za dostop do prostorov, ki jih imajo v posesti (imajo ključne spornih prostorov). Ta del stavbe je bil po tehnični dokumentaciji zapisan kot podstrešni prostor (vendar prostori v podstrešju niso bili ločeni, kot so danes – z lesenimi letvami, z letvami narejenimi vrati ...). Ta prostor imajo v posesti lastniki delov stavbe 1, 2 in 4 (imajo ključne spornega prostora).

Sodni izvedenec je tekom sodnega postopka izdelal elaborat za vpis stavbe v kataster stavbe in elaborat evidentiranja zemljišča pod stavbo. Stavba, na kateri se želi vzpostaviti etažna lastnina, mora biti pred tem vpisana v kataster stavb, saj se lastninska pravica določa na posameznem delu posamezne stavbe v posamezni katastrski občini. Tudi s tega razloga tehnično oziroma strokovno posamezen del stavbe nima enakega pomena kot v SPZ (2002: 105. člen, 2. odstavek). V predstavljenem primeru je bila prisotna tudi procesna težava, saj se je udeleženec postopka pritožil na odločbo geodetske uprave o evidentiranju sodne odločbe v zemljiškem katastru in katastru stavb, češ da ni bilo določeno pripadajoče zemljišče k stavbi. Okrajno sodišče v Ljubljani procesno razdeli vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določitev pripadajočega zemljišča k stavbi na dva ločena sodna postopka (Klakočar, 2012), in v obravnavanem primeru se pripadajoče zemljišče k stavbi sploh še ni določalo. Geodetska uprava je zato pritožbo udeleženca s sklepom zavrnila, na ta sklep pa se je udeleženec pritožil in v času izdelave diplomske naloge je pritožba v presoji upravnega organa druge stopnje.

## 7 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo podrobno predstavili zakonodajni vidik nepravdnega sodnega postopka urejanja mej in nekaj dobrih praks, ki bi jih veljalo uveljaviti v bodočih zakonodajnih spremembah. Izpostaviti velja predvsem upoštevanje strokovnih zahtev sodnega izvedenca geodetske stroke glede predizmer, jemanje sodnega izvedenca kot sodelavca in zahtevanje dovolj visokih predujmov. Prav tako smo predstavili nekaj težav in skušali eno izmed njih, evidentiranje sodnih odločb ureditev mej v zemljiškem katastru, odpraviti z analizo podatkov geodetskih uprav in sodišč na podlagi podatkov z OGU Sevnica in pristojnih Okrajnih sodišč Republike Slovenije. Izkazalo se je, da tudi na tem področju obstaja dobra praksa (glej Triglav, 2012), ki je edini učinkovit pristop k rešitvi izpostavljene težave, t.j. vpogled v posamezne sodne spise ureditev mej. Ugotovili smo, da baze geodetske uprave niso urejene, saj smo na primer ugotovili, da so zemljiškokatastrske točke vodene kot da so bile določene na podlagi sodnih postopkov, upravni postopki, v katerih so bile določene, pa niso.

V diplomski nalogi smo izpostavili tudi dva nova nepravdna sodna postopka vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določitve pripadajočega zemljišča k stavbi. Podrobno smo analizirali zgodovinski okvir problematike, ki ju ta nepravdna postopka rešujeta in ugotovili, da sta omenjena nepravdna postopka še dokaj velika novost v Sloveniji, da bi ju lahko kritično obravnavali s stališča sodne prakse, kar je velika ovira tudi samim nepravdnim sodnikom. Na podlagi podrobne analize zgodovinskega okvirja predvsem določitve pripadajočega zemljišča k stavbi smo ugotovili, da ločimo pravni pojem prostorskega pomena v smislu, da gre za pravni režim v prostoru, ki postane pravni pojem lastninskega pomena v smislu, da ga določimo kot zemljiško parcelo. Zaradi nekaterih procesnih ovir ZVEtL (2008) in zaradi obsežne prostorske problematike obravnavanega področja, predlagamo preoblikovanje postopka določanja pripadajočega zemljišča k stavbi v upravni postopek ali razširitev, da se lahko pripadajoče zemljišče k stavbi določa tudi v upravnem postopku. Ugotovili smo, da postopek za določanje pripadajočega zemljišča k stavbi zapolnjuje praznino na tem področju in da postopek za vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe ureja težave neurejenih zemljiškoknjižnih vpisov.

V sklepnem delu smo predstavili tudi primera sodnega izvedeništva na obravnavanem področju in ugotovili, da nekatere v diplomski nalogi izpostavljene težave še obstajajo, prav tako pa se nekatere v diplomski nalogi izpostavljene dobre prakse upoštevajo.

V diplomski nalogi smo združili zakonodajne okvirje, težave in dobre prakse na področju nekaterih nepravdnih sodnih postopkov evidentiranja nepremičnin.

»Ta stran je namenoma prazna.«

## **VIRI**

### **Uporabljeni viri**

Fajs, M. T. 2011. ZVEtL in ovire za njegovo izvajanje v praksi. Pravna praksa 30, 28-29: 9-11.

Fajs, M. T. 2012. Banalno problematiziranje ZVEtL. Pravna praksa 31, 9: 16-18.

Grgurevič Alčin, M. 2009. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). Pravosodni bilten 30, 4: 69-90.

Juhart, M., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V., Tratnik, M., Vlahek, A., Vrenčur, R. 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana, GV Založba: 1077 str.

Juhart, M. 2008. Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise. Pravna praksa 27, 3, priloga: II-V.

Klakočar, U. 2010. Ureditev meje v upravnem in sodnem nepravdnem postopku. Pravna praksa 29, 9, priloga: II-VIII.

Klakočar, U. 2011a. Delitev stanovanjske hiše v solastnini v sodnem nepravdnem postopku. Pravna praksa 30, 15-16: 16-18.

Klakočar, U. 2011b. ZVEtL in njegov (ne)uspeh v praksi. Pravna praksa 30, 26, priloga: II-VIII.

Klakočar, U. 2011c. Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL. Pravna praksa 30, 43, priloga: II-VIII.

Lisec, A. 2010. Institutional framework of land administration in Norway. Draft of the report. Ås, University of Life Sciences.

Rijavec, V. 2000. Omejitve posameznikovih upravičenj v skupnosti etažnih lastnikov. Podjetje in delo 16, 6-7: 1466-1477.

Rijavec, V. 2011. Vloga izvedenca geodetske stroke v nepravdnih postopkih. Geodetski vestnik 55, 4: 750-763.



Šinkovec, J., Tratar, B. 2003. Zakon o nepravdnem postopku s komentarjem, vzorci in sodno prakso. Ljubljana, Založniška hiša Primath: 559 str.

Trobiš, B. 2012. Priprava podatkov in delo izvedenca geodetske stroke pri izvedbi postopkov po ZVEtL. Pravna praksa 31, 1: 16-17.

#### Predavanja:

Čujovič, M. 2012. Vloga sodnega izvedenca in sodnega cenilca v pravnem postopku. Predavanje z dne 15. 3. 2012. Brdo pri Kranju.

Dolanc, J. 2012. Sodni izvedenci geodetske stroke v praksi. Predavanje z dne 18. 4. 2012. Ljubljana, UL FGG.

Kovač, B. 2012. Izvajanje ZVEtL-a z geodetskega vidika. Predavanje z dne 1. 3. 2012. Ljubljana, DS RS.

Rijavec, V. 2010. Uporaba pravil ZPP o prekluziji v nepravdnem postopku z vidikov različnih vrst nepravdnih postopkov. Predavanje z dne 26. 10. 2010. Ljubljana, MOP.

Triglav, J. 2012. ID174. GEO-Blog, objavljeno 29. 2. 2012.

[http://www.geovrata.si/geoblog/modules/comments/print\\_news.php?id2=1&id=174](http://www.geovrata.si/geoblog/modules/comments/print_news.php?id2=1&id=174) (Pridobljeno 22. 4. 2012.)

Vugrin, M. 2012. Zemljiška politika – Funkcionalna zemljišča in javno dobro. Vabljen predavanje z dne 29. 3. 2012. Ljubljana, UL FGG.

#### Pravilniki, zakoni, odločbe sodišč:

Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih. Uradni list RS, št. 77/2010 s spremembo.

Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. Uradni list RS, št. 8/2007 s spremembo.

Pravilnik o vpisih v kataster stavb. Uradni list RS, št. 22/2007 s spremembo.

SZ. 1991. Stanovanjski zakon. Uradni list RS, št. 18/1991.

SZ. 2003. Stanovanjski zakon. Uradni list RS, št. 69/2003 s spremembami.

SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS, št. 87/2002 s spremembo.

Upravno sodišče Republike Slovenije. sodba I U 22/2010 z dne 20. 10. 2010.

Višje sodišče v Kopru. VSK sklep I Cp 274/2004 z dne 17. 1. 2006.

Višje sodišče v Ljubljani. VSL sklep II Cp 1779/1994 z dne 22. 2. 1995.

Višje sodišče v Ljubljani. VSL sklep I Cp 173/1998 z dne 23. 9. 1998.

Vrhovno sodišče Republike Slovenije. sodba II Ips 278/2004, odločba 2: VSC Cp 701/2003 z dne 1. 12. 2005.

Vrhovno sodišče Republike Slovenije. sodba II Ips 780/2008, odločba 2: VSL II Cp 2599/2005 z dne 26. 2. 2009.

Zakon o geodetski dejavnosti. Uradni list RS, št. 77/2010.

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 126/2007.

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Uradni list RS, št. 44/1997.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS, št. 33/2007.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, št. 110/2002 s spremembo.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Uradni list RS, št. 18/2004.

Zakon o zemljiškem katastru. Uradni list SRS, št. 16/1974 s spremembami.

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, št. 47/2006 s spremembo.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS, št. 52/2000 s spremembami.

---

ZGO. 2002. Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 110/2002.

ZGO. 2003. Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, št. 110/2002 s spremembo.

ZNP. 1986. Zakon o nepravdnem postopku. Uradni list SRS, št. 30/1986, popr. 20/1988 s spremembami.

ZPPLPS. 1991. Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. Uradni list RS, št. 89/1999.

ZPP. 2007. Zakon o pravnem postopku. Uradni list RS, št. 73/2007 s spremembami.

ZS. 2007. Zakon o sodiščih. Uradni list RS, št. 94/2007 s spremembami.

ZUP. 2006. Zakon o splošnem upravnem postopku. Uradni list RS, št. 24/2006 s spremembami.

ZUN. 1984. Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Uradni list SRS, št. 18/1984.

ZVEtL. 2008. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Uradni list RS, št. 45/2008 s spremembo.

ZZK. 2003. Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, št. 58/2003 s spremembami.

#### Neobjavljeni viri:

Groboljšek, Z. 2012. Splošne smernice reševanja sporov v sodnih postopkih. Osebna komunikacija. (20. 2. 2012.)

Klakočar, U. 2012. Sodelovanje sodnikov s sodnimi izvedenci. Osebna komunikacija. (26. 3. 2012.)

Likar, J. 2012. Procesne težave sodnih postopkov po ZVEtL. Osebna komunikacija. (17. 4. 2012.)

Renier, I. 2012. Nepravdni sodni postopek urejanja mej. Osebna komunikacija. (27. 3. 2012.)

Trampuš, B. 2012. Sodni izvedenci v pravnih sodnih postopkih. Osebna komunikacija (27. 3. 2012.)

Zakrajšek, S. 2012. Vsebina sklepov v sodnih nepravdnih postopkih. Osebna komunikacija. (19. 3. 2012.)

### **Ostali viri**

Horvat, C. 2011. Urejanje meje med postopkom delitve. Pravna praksa 30, 17: 15-16.

Pačnik, B. 2010. Pravna razmerja med etažnimi lastniki. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba B. Pačnik): 62 f.

Šinkovec, J., Tratar, B. 2003. Komentar stanovanjskega zakona. Lesce, Založba Oziris: 1000 str.

Weber, N. 2012. ZVEtL sproža absurdne situacije. Pravna praksa 31, 5: 27.

### Predavanja:

Novšak, R. 2011. Vloga geodetske stroke pri vzpostavitvi etažne lastnine. Predavanje z dne 15. 3. 2011. Portorož.

Pristavec Tratar, E. 2012. Pravice in obveznosti sodnih izvedencev po zakonu o sodiščih. Predavanje z dne 15. 3. 2012. Brdo pri Kranju.

Srabotič, D. 2012. Sodni izvedenec in sodni cenilec v kazenskem postopku. Predavanje z dne 15. 3. 2012. Brdo pri Kranju.

Volk, D. 2006. Pravo nepremičnin. Predavanje z dne 27. 9. 2006. Portorož.

Vugrin, M. 2012. Izobraževanje geodetska stroka in ZVEtL. Predavanje z dne 17. 4. 2012. Ljubljana.