

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Fajdiga, J., 2004. Evidentiranje priposestvovanega zemljišča v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Ferlan, M.): 77 str.

Datum arhiviranja: 15-01-2015

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Fajdiga, J., 2004. Evidentiranje priposestvovanega zemljišča v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Ferlan, M.): 77 pp.

Archiving Date: 15-01-2015

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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER GEODEZIJA V
INŽENIRSTVU**

Kandidat:

JURIJ FAJDIGA

**EVIDENTIRANJE PRIPOSESTVOVANEGA
ZEMLJIŠČA V ZEMLJIŠKEM KATASTRU IN V
ZEMLJIŠKI KNJIGI**

Diplomska naloga št.: 408/GI

**RECORDING OF ACQUISITIVE PRESCRIPTION LAND
IN THE LAND CADASTRE AND IN THE LAND
REGISTRY**

Graduation thesis No.: 408/GI

Mentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Predsednica komisije:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Član komisije:

viš. pred. mag. Mojca Foški

Ljubljana, 17. 12. 2014

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisani **Jurij Fajdiga** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Evidentiranje priposestovanega zemljišča v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi**«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, november 2014

Jurij Fajdiga

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM

UDK:	347.235:528.4(043.2)
Avtor:	Jurij Fajdiga, univ. dipl. inž. agr.
Mentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Evidentiranje priposestvanega zemljišča v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	77 str.
Ključne besede:	lastninska pravica, posest, priposestvanje, priposestvanje dela parcele, pridobitni način, dobra vera, vpis v elektronsko zemljiško knjigo

Izveček

V diplomski nalogi je prikazan institut priposestvanja in lastninske pravice s teoretičnega vidika in vidika sodne prakse. V nadaljevanju je podano spremljanje in navajanje določb iz postopkovnih in materialnih zakonskih podlag za reševanje mejnih in lastninskih vprašanj. Prikazana je ureditev meje in delovanje geodeta ob določitvi meje v mejni obravnavi na spornih mejah, kjer so podani pogledi na reševanje priposestvanja na zemljišču.

BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	347.235:528.4(043.2)
Author:	Jurij Fajdiga, B.Sc. (Agr.)
Supervisor:	Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph.D.
Title:	Recording of Acquisitive Prescription Land in the Land Cadastre and in the Land Registry
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes:	77 p.
Key words:	proprietary right, possession, acquisitive prescription, acquisitive prescription part of the plot, gainful method, good faith, entry in the Electronic Land Registry

Abstract

The present thesis deals with the institute of acquisitive prescription and ownership rights from the theoretical point of view and that of jurisprudence. This is followed by monitoring and stating of the provisions deriving from procedural and substantive legal bases for the settlement of border and ownership issues. Border arrangements and the work of a surveyor in border dispute proceedings are presented, where there are given views on solving the land acquisition by prescription.

ZAHVALA

Sicer v dobri veri, pa vendarle nekega tudi nekoliko »zmedenega« poletnega dne, sem se po vpisu na univerzitetni študij geodezije, UL FGG izpisal in vpisal na UL BF. Vesel sem, da sem ne najbolj modro odločitev vsaj delno uredil in v izrednem študiju ob redni zaposlitvi dokončal še visokošolski strokovni študij geodezije, ki mi je kot stroka ostala pri srcu glede na srednješolsko izobrazbo geometra in moje zanimanje.

Ob tem zahvalo izrekam potrpežljivi ženi Miri, ki je, čeprav tu in tam godrnjaje, potrpekla z mojo odsotnostjo, vezano na študij, ko so ji najini štirje otroci medtem kdaj tudi »skakali po glavi«.

Če kdaj, potem pri teh, mojih, letih že približno vem, kako življenje teče in tudi, kako bije srce človeški materi ob spremljanju življenjskih poti njenih otrok. Zato: »Draga mama, hvala ti!«

Hvala prof. dr. Bojanu Stoparju za zgled doslednega znanstveno strokovnega in pedagoškega pristopa. Poznavanje metod izravnalnega računa je uporabno na mnogih področjih znanosti in tehnike. Seveda, tudi v zemljiškem katastru.

Hvala profesorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu za mentorstvo pri nalogi.

Gotovo gre zahvala tudi vodstvu koncerna SKUPINE PROJEKT iz Nove Gorice, ki mi je zaupalo sodelovanje v delovnih skupinah tudi na najzahtevnejših projektih. Brez pridobljenih delovnih izkušenj, zgolj na osnovi teoretičnega vpogleda v obravnavano snov te naloge, ne bi nikoli nastalo delo s tako široko zaznavo izzivov, ki jih razkrije zlasti izkušnja.

In, kot je v življenju navadno tako, so tu še neimenovani, ki po svojih močeh in talentih držijo stvari pokonci, da imajo svoj čar, lepoto in pomen. Čeprav se o tem posebej ne govori, študentje prepoznamo profesorje, asistente, mentorje, sodelavce ...; osebe, ki nam veliko dajo, bodisi v zgledu ali znanju. Četudi marsikateri od njih zahvale nikdar ne sliši, zase vem, da sem jim hvaležen.

KAZALO VSEBINE

BIBLIOGRAFSKO - DOKUMENTACIJSKA STRAN Z IZVLEČKOM.....	IV
BIBLIOGRAPHIC - DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	V
ZAHVALA.....	VI
KAZALO VSEBINE.....	VII
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI.....	IX
1 UVOD.....	1
1.1 Predstavitev problema.....	1
1.2 Namen in cilji diplomskega dela.....	2
1.3 Metoda dela.....	2
1.4 Predstavitev vsebine diplomskega dela.....	2
2 IZBRANA POGLAVJA V POVEZAVI S PRIPOSESTVOVANJEM LASTNINSKE	
PRAVICE.....	4
2.1 Stvar.....	4
2.2 Posest.....	7
2.2.1 Pridobitev in izguba posesti na nepremičninah	8
2.2.2 Pravne posledice pridobitve posesti	9
2.3 Lastninska pravica	9
2.3.1 Opredelitev lastninske pravice.....	9
2.3.2 Varstvo lastninske pravice.....	9
2.3.3 Omejitve lastninske pravice.....	10
2.3.4 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah	11
2.3.4.1 Izvirni (izvorni) in izvedeni načini pridobitve lastninske pravice na nepremičnini	12
2.3.4.2 Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla.....	12
2.3.4.3 Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem	14
2.3.4.4 Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa.....	15
2.4 Zemljiški kataster.....	15
2.5 Meja parcele.....	17
2.5.1 Načini urejanja meje.....	19
2.5.1.1 Katastrski postopek	19
2.5.1.2 Mejni spor in sodno urejanje meje	19
2.5.1.2.1 Močnejša pravica	20
2.5.1.2.2 Zadnja mirna posest.....	21
2.5.1.2.3 Pravična ocena	21
2.5.2 Razlika v kriterijih za ureditev meje med katastrskim in sodnim nepravdnim postopkom.....	22
2.5.3 Lastninski spor.....	25
2.5.4 Omejitev kriterija zadnje mirne posesti.....	28
2.5.5 Stroški postopkov urejanja meje.....	29
2.5.6 Ponovno urejanje urejene meje.....	30
2.5.7 Sporazumno urejanje meje v katastrskem postopku.....	31

2.5.8	Uveljavljanje načela spoštovanja katastrskih podatkov	36
2.5.9	Meja po podatkih zemljiškega katastra	40
2.5.9.1	Zgodovinski razvoj potreb in pomena katastrske meje	40
2.5.9.2	Vloga in pomen zanesljivosti katastrskih podatkov skozi čas	43
2.5.9.3	Stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov	45
2.5.9.4	Načini podajanja stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov	47
2.5.10	Spreminjanje meje parcele	50
2.6	Priposestvanje	52
2.6.1	Definicija	52
2.6.2	Namen instituta priposestvanja	53
2.6.3	Priposestvanje lastninske pravice na nepremičnini	53
2.6.3.1	Lastniška posest in priposestvovalna doba	54
2.6.3.2	Dobra vera priposestvovalca	55
2.6.4	Omejitve priposestvanja na družbeni lastnini in javnem dobru	61
2.6.5	Priposestvanje glede na veljavnost zakonske ureditve	63
2.6.6	Priposestvanje obmejnega dela parcele	64
2.7	Zemljiška knjiga	65
2.7.1	Temeljna načela zemljiške knjige	65
2.7.2	Pomen zemljiške knjige	66
2.7.3	Zemljiškoknjžni postopek	67
2.7.4	Varovanje lastninske pravice	67
3	STRNITEV RAZPRAVE IN PREDLOGI	71
4	SKLEP	73
VIRI		75

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

ODZ	Občni državljanski zakonik
SPZ	Stvarnopravni zakonik (2002)
Ustava RS	Ustava Republike Slovenije
k.o.	katastrska občina
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006)
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZKN	Zemljiškokatastrski načrt
ZKP	Zemljiškokatastrski prikaz
ZNP	Zakon o nepravdnem postopku
ZTLR	Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih
ZUP	Zakon o splošnem upravnem postopku
ZZKat	Zakon o zemljiškem katastru
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi (2003)

1 UVOD

1.1 Predstavitev problema

Med postopkom geodetske storitve ureditve meje se navadno v fazi mejne obravnave lahko pokaže, da je uživanje posesti v neskladju z mejo po podatkih zemljiškega katastra. Pri tem imamo lahko primer, ko gre za dalj časa trajajočo mirno posest. Glede na dejstvo mirnega uživanja posesti za takšen primer v splošnem velja, da posestna meja med mejašema ni sporna, sporna pa je z vidika njene skladnosti z mejo po podatkih zemljiškega katastra.

Ali je v takem primeru mejašema, kot lastniško mejo treba »vsiliti« - kot edino možno predlagati - le mejo po podatkih zemljiškega katastra? Obstajajo morda pravne ali upravne poti in rešitve, da dolgoletna meja med mirno posestjo sosednjih zemljišč, postane tudi lastniška katastrska meja, ki se jo nato kot tako evidentira v zemljiški kataster kot urejeno mejo?

Ta in podobna vprašanja se zastavljajo lastnikom sosednjih zemljišč, ko jih geodet v okviru postopka urejanja meje po določbah tretjega odstavka 31. člena ZEN (Zakon o evidentiranju nepremičnin -ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006 in Uradni list RS, št. 65/2007) tekom mejne obravnave opozori in jim pojasni, da v zemljiški kataster ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra (ZEN, 2006).

Kaj v takem primeru geodet še lahko pojasni ali svetuje strankam? Seveda: lahko jim predlaga posvet s strokovnjakom odvetnikom in se tako otrese problema, saj nihče ne more biti strokovnjak kar počez. A kakor se dandanes od geodeta pričakuje, naj bo več primernih psiholoških pristopov pri iskanju soglasja mejašev, je obenem zaželeno, priporočljivo in koristno (če že ne, kar nujno), da je pri urejanju mej podkovan tudi s temeljitim poznavanjem stvarnopравnih razmerij in različnih načinov urejanja le teh med udeleženci.

Kako aktualna je lahko predstavljena problematika, sem pred leti doživel tudi na konkretnem primeru urejanja meje parcele. Sosedje so v medsebojnem sožitju mirno uživali svojo posest misleč, da med njimi poteka lastniška katastrska meja, kakor jo vsi poznajo in priznavajo. Da bi dobre odnose utrdili tudi poznejšim generacijam, je eden od lastnikov želel, da se meje njegove parcele označijo tudi z mejniki, za kar pa je bilo treba najprej naročiti in izvesti postopek ureditve meje. Skratka: vse lepo in prav, dokler ni z delom začelo geodetsko podjetje in je geodet, ki je vodil postopek, ugotovil, da se skoraj tretjina posesti nahaja izven parcele, kot jo določa meja po podatkih zemljiškega katastra. Ko sta mejaša to izvedela, je bilo mirnega sožitja v hipu konec, lastnik sosednje nepremičnine pa si je z zadovoljstvom vil roke. Naveden primer se je rešil tako, da je lastnik parcele v obravnavi, misleč, da nima druge izbire, podpisal strinjanje s predlagano katastrsko mejo, nato pa je lastnik sosednje nepremičnine »svojo« parcelo parceliral po predhodnem poteku meje dolgoletnega mirnega uživanja posesti in jo v odparceliranem delu drago prodal sosedu. Seveda je obstajala možnost pravde – priposestvovanja ... A problem sta rešila, kot je opisano.

Ali je takšna rešitev res edino možna rešitev, pa je od takrat zame postalo vprašanje, vredno poglobljenega preučevanja.

1.2 Namen in cilji diplomskega dela

Navedene dileme v predstavljenem problemu so povod za celovito preučitev problema. Poiskati in poudariti želim uveljavljena pravna stališča, podprta s sodno prakso ter odpreti razpravo o možnih pristopih pri reševanju mejnega ali lastninskega spora tako v okviru veljavne zakonodaje, kot tudi z vidika predlogov prihodnih sprememb področne zakonodaje. Takšna razprava bo lahko izhodišče in opora najprej lastnikom samim, pa tudi geodetom v postopkih urejanja mej, ali odvetnikom v postopkih sodnega urejanja mej. Vse z namenom vsakemu v okviru obravnavane tematike priznati in dati, kar mu gre.

1.3 Metoda dela

V diplomski nalogi bom uporabil teoretično deskriptivno (opisno) metodo s študijem različne strokovne literature, zakonodaje in preučevanjem sodne prakse. Na osnovi novih spoznanj in že pridobljenih delovnih izkušenj bom kritično spremljal zakonske določbe in prakso na področju katastrskega in sodnega urejanja mej z vidika uporabnosti pri ugotavljanju lastninske pravice na zemljiščih ter posledično pri urejanju ali spreminjanju mej parcel v zemljiškem katastru ter publiciranju knjižnih pravic v zemljiški knjigi.

1.4 Predstavitev vsebine diplomskega dela

Najprej v uvodu predstavim problem, katerega rešitve se bodo iskale v diplomskem delu.

V poglavju **IZBRANA POGlavJA V POVEZAVI S PRIPOSESTVOVANJEM LASTNINSKE PRAVICE** je predstavljena pravna teorija, podprta s citati iz odločb sodne prakse, ki je potrebna za širše razumevanje in pravno umestitev problematike priposestovanja in preučevanje morebitnega vpliva na samo ureditev meje parcele. Podajanje spremlja navajanje določb iz postopkovnih in materialnih zakonskih podlag za reševanje mejnih in lastninskih vprašanj. Poudarek je na tistih zakonskih določbah, pravnih pravilih in institutih, ki jih je moč uporabiti pri reševanju predstavljenega problema. V primeru potrebe po celostnem razumevanju določene ožje dileme, sem pozornost namenil tudi zgodovinskemu pregledu razvoja (sprememb) posamezne ureditve in pri tem zasledoval zlasti namen, ki ga je skušala posamezna zakonska ureditev reševati.

V strahu, da ne bo dovolj gradiva in snovi, sem sprva načrtoval poglavje **PRIMERI PRIPOSESTVOVANJ NA DELU PARCELE**, v katerem bi predstavil reševanje problema priposestovanja na nekaterih praktičnih primerih. Zlasti aktualen primer sem imel v mislih iz prakse, kjer se je, tako rekoč, na en kup zgrnila celotna paleta »problematičnih položajev«: neustrezno vzdrževanje zemljiškega katastra, nezanesljivi katastrski podatki, določanje mej parcele javnega dobra po nezanesljivih katastrskih podatkih na zemljišču, kjer verjetno že »od pamtiveka« ni ali ni več potekala javna pot, obravnava »stoletne poti« v neposredni bližini kot zemljišče v zasebni lasti, vknjižba hipoteke in zemljiškega dolga na zasebni parceli, na kateri dejansko poteka (javna?) pot v naravi ... V praksi se namreč izkaže, da ustrežna obravnava in izpeljava posameznega premera urejanja meje ali priposestovanega zemljišča zahteva široko poznavanje pravnih institutov, stvarnopravnih razmerij ter različnih pravnih pravil ter razlogovanje, v katerih okoliščinah nastopa, katero od njih.

A strah se je izkazal nepotreben, problematika priposestvanja pa kompleksen predmet obravnave, ki se prepleta z marsikaterim na prvi pogled neodvisnim institutom urejanja lastninske pravice na nepremičninah in z urejanjem mej zemljišč. Diplomaska naloga nima namena biti »kuharska knjiga«. Celotno obravnavano področje je preveč kompleksno, da bi se ga dalo »obvladati« z nekakšnimi »recepti«. Problematiko sem raje skušal zajeti v širino, obenem pa na kritičnih mestih dovolj ozko, saj brez tega pač ni neke natančnosti ali doslednosti, ki naj bi kot poklicna kvaliteta (»deformacija«) krasila poklic geodeta.

V poglavju **STRNITEV RAZPRAVE IN PREDLOGI** povzamem ključno nit razprave in na jedrnat način povzamem, da je v okviru veljavne zakonske ureditve mogoče s postopki spreminjanja mej ter s sprotnim publiciranjem knjižnih pravic v zemljiški knjigi rešiti in urediti prenekateri na prvi pogled nerešljiv položaj glede lastninske pravice na delu parcele. Podal sem tudi nekatere predloge sprememb področne zakonodaje (ZEN), da bi se tako postopki urejanja in spreminjanja mej bolj približali in dopolnjevali z zakonskimi koncepti s področja stvarnopravnih razmerij.

V poglavju **SKLEP** sem zbral nekaj zaključnih misli in spoznanj. Sledil sem znanemu principu v geodetski stroki, ki mu pravimo »z velikega v malo«. Le da sem tokrat po opravljeni predstavitvi »v malo«, skušal dvigniti pogled na globalno raven umestitve obravnavane problematike in na vse skupaj pogledati »od daleč«. Da bi se nam ne primerilo, da bi v iskanju drevesa, zgrešili gozd.

V petem delu je podan seznam uporabljenega gradiva: uporabljeni in ostali viri. Posamezna literatura ali vir je v besedilu naloge uporabljen večkrat.

2 IZBRANA POGlavJA V POVEZAVI S PRIPOSESTVOVANJEM LASTNINSKE PRAVICE

Zastaviti si moramo osnovna ali celo začetniška vprašanja o priposestvanju nepremičnin, če želimo pridobiti celosten razvid problema priposestvanja. Kaj je priposestvanje, do kod, kdaj in pod kakšnimi pogoji priposestvujemo? Kdo priposestvuje? Kako zaščitimo in ohranimo, kar priposestvujemo? Lahko uredimo mejo parcele v skladu z območjem priposestvanega zemljišča ... Vsa ta vprašanja že v osnovi nakazujejo, da bo treba problematiko v celoti zajeti in na široko predstaviti.

Mnogo je virov, ki z različnih zornih kotov predstavijo problematiko priposestvanja nepremičnin ter virov, ki podajajo zakonsko, pravno teoretično ali pa strokovno tehnično plat iz različnih področij, na katere trčimo ob celostnem preučevanju obravnavane tematike. Ob tem se zastavi vprašanje, kako iz te množice relevantnih virov izluščiti in vzpostaviti ustrezen logičen koncept in vrstni red predstavitev tistih gradnikov, ki bodo ob smiselnem sosledju učinkovito utirali pot k vedno jasnejšemu vpogledu v celovito razumevanje izpostavljenе problematike.

Splošno velja, da se ob urejanju poljubnega področja pri oblikovanju sistematičnega pregleda najprej vprašamo, kaj so ključne opredelitve. Pokaže se, da je vsekakor treba opredeliti osnovne dejavnike obravnave: kaj so predmeti oziroma objekti, kdo subjekti ter kateri in kakšni so medsebojni odnosi?

2.1 Stvar

Stvar je objekt razpolaganja, izvrševanja oblasti nad stvarjo, zato je pomembna definicija stvari. Ni sicer stvar edini objekt razpolaganja, saj razpolagamo tudi s pravicami, je pa lastnina mogoča izključno le na stvareh, sicer bi govorili na primer o lastnini lastninske pravice. Pri pravicah zato govorimo o njihovi pripadnosti določenemu posamezniku.

Pravice, ki se nanašajo na stvar, imenujemo stvarne pravice. V skladu z drugim odstavkom 3. člena SPZ (Stvarnopravni zakonik -SPZ, Uradni list RS, št. 87/2002) je kot izjema, predmet dveh stvarnih pravic, in sicer zastavne pravice in užitka, lahko tudi premoženjska pravica. V primeru stvarnih pravic gre za odnos med ljudmi glede stvari (Juhart in sod., 2004, str. 61).

Subjekt stvarne pravice je imetnik te pravice. Imetnik lahko v skladu s 5. členom SPZ uveljavlja svojo pravico proti vsakomur. Govorimo o načelu absolutnosti stvarnih pravic.

Stvar je temeljni stvarnopravni pojem, ki ga ureja SPZ v 15. členu:

- » (1) Stvar je samostojen telesni predmet, ki ga človek lahko obvladuje.
- (2) Za stvar se štejejo tudi različne oblike energije in valovanja, ki jih človek lahko obvladuje.«

Iz definicije stvari vidimo, da so stvari samo telesni objekti, in sicer tisti, ki jih človek lahko obvladuje. Drugi odstavek lahko štejemo za izjemo od zahteve o telesnosti predmeta (Juhart in sod., 2004, str. 114).

Na lastnost stvari so vezana nekatera temeljna načela stvarnega prava. Načelo stvarnopravnosti pove, da so stvari predmet oziroma objekt stvarnopravnih odnosov, stvarnih pravic in s tem stvarnega prava (Juhart in sod., 2004, str. 58). Načelo specialnosti pove, da je samo individualno določena samostojna

stvar lahko predmet stvarnih pravic. Če načeli povežemo, lahko ugotovimo, da stvarne pravice ne morejo obstajati na objektih, ki jim pravo ne priznava lastnosti stvari (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 79). O sposobnosti stvari, biti predmet stvarnih pravic in kot tak v pravnem prometu, govori načelo sposobnosti stvari. Stvar lahko ustreza definiciji stvari, a v določenih primerih kljub temu ni objekt pravic stvarnega prava. Gre za stvari, ki so izvzete iz pravnega prometa na podlagi posebnega kogentnega predpisa.

SPZ v 37. členu določa: *»Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti ...«*, nato v nadaljevanju spregovori o pridobitvi lastninske pravice na nepremičninah in dalje, lastninske pravice na premičninah.

Pomembna delitev stvari je prav delitev na premičnine in nepremičnine. Razlike se poleg pridobitnega načina kažejo tudi v prenosu lastninske pravice in publiciteti (SPZ, 2002). Za našo obravnavo je pomembna predstavitev nepremičnine.

Naj na tem mestu spomnim, da SPZ v 43. členu dopušča možnost priposestovanja na delu nepremičnine, kar pravni teoretiki razumejo, kot odmik od načela specialnosti. Po mojem mnenju na ta »odmik« lahko gledamo tudi z drugačnega zornega kota.

Zanimiv je pogled na zakonske opredelitve, ki povezujejo izraze, kot so: zemljišče, nepremičnina, parcela.

SPZ predstavi nepremičnino v prvem odstavku 18. člena: *»Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.«*

Podobno določba iz druge točke prvega odstavka 3. člena ZZK-1 (Zakon o zemljiški knjigi –ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/2003 s spremembami):

»2. zemljiška parcela je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami,«

Z definicijo nepremičnine se ukvarja tudi 2. člen ZEN:

»(1) Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami.

(2) Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.«

In 16. člen ZEN:

»(1) Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela (v nadaljnjem besedilu: parcela).

(2) Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako.«

V prostorski zakonodaji izraz zemljišče ni strogo vezan na parcelo oziroma nepremičnino in pogosto zajame dele parcel. Uporablja se v kombinaciji s pridevniki: stavbna, vodna, kmetijska, gozdna ali pa na primer: grafični prikaz območij enake bonitete zemljišč.

Pri tem imamo v mislih neki zaključen poligon zemeljske površine, ki ga določa postavljen pravni režim. Pogosto se sicer sklada z mejo parcel, a ne vselej.

Podobno stanje je pri zemljišču, ki ga ima kdo v posesti pod pogoji, ki vodijo v priposestvanje. Pretežno se obseg takega zemljišča lahko sklada s parcelnimi mejami, delno pa lahko tvori preseke z deli sosednjih nepremičnin oziroma parcel.

Sprva se pogoji za priposestvanje z vidika stvari sicer res stekajo na delu enovite sosedove nepremičnine. A v trenutku, ko se pogoji stečejo, zakon vzpostavi različno lastninsko pravico na delih nepremičnine, kar kaže na to, da deli nepremičnine že nastopajo kot samostojen predmet stvarnih pravic.

Parcelacija kot geodetska storitev je v tem primeru le tehnična izvedba in identifikacijska uskladitev samostojnih stvari z nastalimi dejstvi in ima zato, podobno kot vpis v zemljiško knjigo, deklaratorno naravo. Z njo se tehnično ukine prejšnja nepremičnina. Iz njenega obsega kot samostojni stvari identificiramo novi parceli, sposobni samostojnega publicitetnega nastopa.

Pravkar opisane dileme so prisotne tudi v sodni praksi in lepo dopolnjujejo teoretični del opredelitve stvari kot objekta stvarnopравnih razmerij.

VSL sodba II Cp 125/2001, z dne 13. 02. 2001 v jedru zavzame stališče: *»Del parcele je njen ne samostojen del, ki deli pravno usodo preostalega dela parcele. Na njem nihče ne more pridobiti lastninske pravice, ki bi bila drugačna od lastninske pravice na celotni parceli oziroma na preostalem delu parcele. Zato tisti, ki poseduje samo del parcele, ne more s priposestvanjem pridobiti lastninske pravice zgolj na tem (nesamostojnem) delu stvari (v skladu z načelom specialnosti je lahko predmet stvarne pravice le samostojen, točno določen, individualiziran objekt).«*

Pri tem moramo imeti v uvidu dejstvo, da je odločba bila izdana pred uveljavitvijo SPZ, ki je jasno določil: *»Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja.«*¹

Kasneje **VSL sodba I Cp 3617/2009, z dne 6. 1. 2010**, ki prav tako obravnava primer priposestvanja pred sprejemom SPZ, ugotavlja, da je prej navedena odločba *osamljen primer »in da je bila pred njo in po njej večinska sodna praksa, da je mogoča pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem tudi na delu parcele (primerjaj npr. odločbo VSL II Cp 7552/2006).«*

VSL sodba in sklep II Cp 7552/2006, z dne 7. 3. 2007 daje pomembne postopkovne napotke.

Prvostopenjsko sodišče je med drugim tožencu naložilo, da je dolžan na svoje stroške dopustiti geometrsko odmero nepremičnine v obsegu priposestvanega dela nepremičnine.

Pritožbeno sodišče je ugotovilo, da je obligacijski dajatveni tožbeni zahtevek, ki tožencu nalaga, da pri Geodetski upravi, na svoje stroške, začne upravni postopek parcelacije, neutemeljen ter opredelilo pravilno postopanje: *»Tožnika, ki sta zahtevala ugotovitev lastninske pravice (na podlagi priposestvanja) dela toženčeve parcele, bi morala tožbeni zahtevek oblikovati tako, da bi bila lahko na njegovi podlagi izdana sodba zemljiškoknjžno izvedena. To pomeni, da bi morala pred pravdo ali med pravdo naročiti oziroma predlagati izdelavo elaborata parcelacije in nato tožbeni zahtevek oblikovati tako, da bo določil, na kateri novi parceli sta pridobila lastninsko pravico.«*

V odločitvi **VSL sklep I Cp 959/2013, z dne 11. 09. 2013** zasledimo primer, ko je prvostopenjsko sodišče obravnavalo lastninski zahtevek, katerega predmet je cela nepremičnina parc. št. 573 k. o. X.

¹ Tretji odstavek 43. člena SPZ.

Sodba prvostopenjskega sodišča ugotavlja, da je tisti del nepremičnine parc. št. 573 k.o. X., ki se obdeluje kot njiva, s strani tožeče stranke priposestovan, ostali del te nepremičnine pa ne. Kljub temu je prvostopenjsko sodišče v celoti zavrnilo zahtevke z obrazložitvijo, da priposestovanega dela nepremičnine opisno ne more določiti.

Pritožbeno sodišče je ugotovilo, da je sodišče prve stopnje spregledalo z 285. čl. ZPP (Zakon o pravdnem postopku –ZPP-UPB3, Uradni list RS, št. 73/2007 s spremembami) predpisano sodnikovo aktivno vlogo v pravdnem postopku. Ker prvostopenjsko sodišče strank ni seznanilo s svojim stališčem o delni utemeljenosti zahtevka, je bilo tožeči stranki onemogočeno, da ponudi oz. zagotovi možnosti za vsebinsko rešitev spora. Gre za zagotovitev strokovno-tehničnih pogojev za geodetsko identifikacijo priposestovanega dela spornega zemljišča in posledično ureditev katastrske ter zemljiškoknjizne evidence nepremičnin.

2.2 Posest

Posest je dejanska, (fizična, gospodarska ...) oblast nad stvarjo, ki posestniku omogoča, da stvar rabi, jo uživa in z njo razpolaga in je ena od temeljnih komponent lastninske pravice. Je zunanji videz pripadnosti stvari določeni osebi in v pravnem prometu indic, da obstoje določena stvarnopravna upravičenja do stvari (Juhart in sod., 2004, str. 144). Če kdo izvršuje dejansko oblast nad stvarjo za drugega in se je dolžan ravnati po njegovih navodilih, nima posesti (imetnik).² Tak je na primer delavec v podjetju. Če opazujemo razmerje gospodar – imetnik, gre gospodarju status neposrednega posestnika.

Šteje se, da ima posest tudi tisti, ki izvršuje dejansko oblast prek koga drugega, ki ima neposredno posest (na primer preko najemnika). Tako posest označujemo posredna posest.

V času veljavnosti pravnih pravil ODZ (Avstrijski civilni zakonik - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch; po slovensko: Občni državljanski zakonik, ODZ) je imel posest tisti, ki je imel dejansko oblast nad stvarjo in je imel tudi voljo imeti stvar za svojo. Gre za subjektivno koncepcijo posesti. Kasneje pa sta ZTLR (Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih –ZTLR, Uradni list SFRJ, št. 6/80 in nasl.) in za njim SPZ prevzela objektivno koncepcijo posesti, po kateri se šteje, da za posest zadostuje že dejanska oblast nad stvarjo. V sklopu objektivne koncepcije posesti je ZTLR posestne položaje razločeval na podlagi zakonite in dobroverne posesti. Zakonita posest je temeljila na veljavnem pravnem naslovu, ki je potreben za pridobitev lastninske pravice, in če ni bila pridobljena na viciozen način (s silo, zvijačo ali z zlorabo zaupanja). Kot dobroverna pa je bila opredeljena posest, če posestnik ni vedel, ali mu ni bilo treba vedeti, da stvar, ki jo ima v posesti, ni njegova.³

SPZ nadomesti pojma zakonita in dobroverna posest z izrazom dobroverna lastniška posest.

Lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova.⁴ Pri tem ni pomembno, ali je upravičen do posesti, ali ne. Šteje le, da se vede kot lastnik. Iz definicije izhaja, da je lastniški posestnik lahko tudi tat, če ima stvar v posesti, kot da je njegova.

² Prvi odstavek 26. člena SPZ.

³ 72. člen ZTLR.

⁴ Prvi odstavek 27. člena SPZ.

Medtem pa je nelastniški posestnik ta, ki ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika.⁵

2.2.1 Pridobitev in izguba posesti na nepremičninah

Načeloma se posest prenaša z vzpostavitvijo dejanske oblasti in predstavlja zgolj dejstvo, ki je tudi pravno relevantno. Ne glede na način prenosa, je posest deležna posestnega varstva v posesorni pravdi, za katero velja, da pravica do posesti ni relevantna. Namen posestnega varstva je preprečevanje samovoljnega poseganja v obstoječe pravne položaje, med katere štejemo tudi dejansko posestno stanje.

Seveda pa ima tudi pravica do posesti zagotovljeno sodno varstvo, in sicer se varuje s petitorno pravdo.

VSL sklep II Cp 2717/2009, z dne 23. 12. 2009:

»Namen posestnega varstva je preprečevanje samovoljnih poseganj v posest drugega in v ohranitvi dotedanjega načina uporabe stvari, čeprav le začasno (provizorno), do ugotovitve resničnega stanja pravic na nepremičnini, ki predstavljajo pravno podlago za posest.«

Nepremičnin ni mogoče izročati v posest na tak način, kot izročamo premičnine. Kljub temu lahko prepoznamo določene oblike uvedbe v posest. Najlažje je ugotoviti prevzem oziroma pridobitev posesti preko posestnih dejanj kupca, kot na primer: košnja, spravilo pridelka ali lesa, ograditev, obdelava, zasedba itd. Nepremičnina se lahko pokaže, ali pokažejo njene meje in pri tem stranki izjavita pravnoposlovno voljo za prenos posesti. Tudi pogodbeno določilo v pogodbi, da se s podpisom pogodbe prevzame posest nepremičnine, šteje kot izročitev in prevzem posesti. Prevzem posesti kaže tudi simbolna izročitev ključev stanovanja.

Celo v primeru, ko kupec še ne opravlja posestnih dejanj, lahko prepoznamo prevzem posesti po ravnanju prodajalca, če ta npr. po sklenitvi prodajne pogodbe odstrani svoje stvari z zemljišča, ki ga je prodal in prepustil v posest kupcu. Pomembno je zlasti to, da prejšnji posestnik ne nadaljuje z lastnimi posestnimi dejanji (Tratnik, 2004a).

Posebna ureditev glede prenosa posesti gre dediču. Dedič pridobi na zapustnikovih stvareh posest v trenutku zapustnikove smrti.⁶ S tem je zagotovljena kontinuiteta posesti. Velja namreč, da dedič v trenutku posestnikove smrti pridobi takšno kvalifikacijo posesti, kot jo je imel zapustnik. Torej lahko pridobi tudi neposredno posest, ne da bi izvajal neposredno dejansko oblast nad stvarjo. Namen take ureditve je, da se prepreči stanje, ko nihče ne bi bil posestnik stvari, kar bi spodbujalo zasedbo tujih stvari (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 116).

Posest izgubi, kdor dejansko oblast na stvari »izgubi« ne glede na razlog. Vendar pa se šteje, da posest ni izgubljena, če posestnik neodvisno od svoje volje začasno ne more izvrševati dejanske oblasti, s pogojem, da je s pomočjo posestnega varstva posest ponovno pridobil nazaj (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 106).

⁵ Drugi odstavek 27. člena SPZ.

⁶ 29. člen SPZ.

VSK sodba I Cp 67/2004, z dne 2. 11. 2004:

»Posest se izgubi, če preneha oblast nad stvarjo, ali če je prenehala volja imeti stvar za svojo. Le neizvrševanje posesti, kot zmotno meni sodišče prve stopnje, ni zadosten znak, da je odpadla volja ali dejanska oblast. Ugotovljena opustitev zaradi skrbi za starše za določen čas, ko se je pred tem ali za tem, vrsto let zemlja obdelovala, ni izguba dejanske oblasti.«

2.2.2 Pravne posledice pridobitve posesti

Posest nepremičnine ima vključno z dodatnimi kvalifikacijami, kot sta dobrovernost in lastniška naravnost posesti velik pomen, saj je poleg posestnega varstva pomembna tudi iz naslednjih vidikov:

- priposestovanja (drugi odstavek 43. člena SPZ),
- bonitarnega in negatornega varstva (98. in 99. člen SPZ),
- stvarnopравnih reparacij (95. člen SPZ),
- pridobitve plodov (59. člen SPZ),
- teorije o realizaciji (58. člen SPZ),
- ugovora prodane in izročene stvari ter
- urejanja meja zemljiških parcel, kjer velja zadnja mirna posest kot kriterij za ureditev meje (77. člen SPZ) (Juhart in sod., 2004, str. 147).

Posest na nepremičninah je odigrala pomembno vlogo pri začetni odmeri zemljišč ob izdelavi zemljiškega katastra, saj so se parcele odmerjale glede na posest in rabo in se šele nato vpisovale v zemljiško knjigo. Z vpisom lastnika v zemljiško knjigo so meje zemljiških parcel poleg predhodnega statusa posestnih mej, pridobile tudi status lastniških mej. Na podoben položaj naletimo pri postopku nastavitve zemljiškega katastra.⁷

2.3 Lastninska pravica

2.3.1 Opredelitev lastninske pravice

Vezano na različne zgodovinske, politične, socialne, ekonomske in ideološke dejavnike se pojem lastnine v posameznih doktrinah in zakonodajah razlikuje. Vselej pa gre za zelo pomembno človekovo pravico, saj predstavlja »najvišjo« pravno oblast, ki jo ima pravni subjekt nad pravnim objektom (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 205). Lastninska pravica se danes šteje kot temeljna pravica civilnega prava in pomembna ustavna kategorija. SPZ pojem lastninske pravice predstavi s tremi upravičenji: pravica do posesti stvari, pravica do uporabe in uživanja ter pravica do razpolaganja.⁸

Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.⁹ Vendar gre pri tej domnevi za ovrgljivo domnevo.

2.3.2 Varstvo lastninske pravice

Lastninska pravica ni vezana na rok in torej lastninska tožba ne zastara. Varovana je z mednarodnopravnimi akti, Ustavo RS in zakoni.

⁷ Glej člene od 141. do 143. ZEN.

⁸ 37. člen SPZ.

⁹ Prvi odstavek 11. člena SPZ.

Za uveljavljanje lastninske pravice ima tožnik na voljo tri lastninske tožbe:

- vindikacijsko,
- publicijansko in
- negatorno tožbo.

Z vrnitveno oziroma vindikacijsko tožbo (rei vindicatio) se ne dokazuje lastninska pravica, temveč se zahteva vrnitev stvari v lastnikovo posest (Juhart in sod., 2004, str. 476). V pravdi za vrnitev stvari morajo biti izpolnjeni trije pogoji: 1. stvar mora biti individualno določljiva, da ni možen dvom, za katero stvar gre; 2. tožnik mora biti lastnik in mora to tudi dokazati; 3. tožnik mora dokazati, da je stvar pri tožencu, in sicer v času vložitve tožbe.

V primeru, če se je lastninska pravica že pridobila s priposestovanjem, pri rei vindikaciji tožnik dokazuje glede na že dokončano priposestvanje pravni naslov in potek časa (Juhart in sod., 2004, str. 500). Njegova dobra vera pa se domneva.

Vrnitveni zahtevek domnevnega lastnika (publicijanska tožba) varuje dobrovernega lastniškega posestnika. Cilj te tožbe je zaščititi pravico, ki bi s potekom časa privedla do pridobitve lastninske pravice s priposestovanjem (Juhart in sod., 2004, str. 497). Poleg prve in tretje točke, ki jo dokazuje tožnik z vindikacijsko tožbo mora tožnik pri publicijanski tožbi še dokazati: 1. dobroverno lastniško (kvalificirano) posest; 2. da ima toženec stvar s šibkejšim pravnim naslovom oziroma, da ima on močnejši pravni naslov.

Glede kvalificirane posesti ima dobroverni lastniški posestnik prednost pred nedobrovernim lastniškim posestnikom, dobrovernim nelastniškim posestnikom in imetnikom. Če konkurirata dva dobroverna lastniška posestnika, ima močnejši naslov tisti, ki je stvar dobil odplačno. Če pa sta pravna naslova domnevnih lastnikov enako močna, ima prednost tisti, ki ima stvar v neposredni posesti.

Z negatorno lastninsko tožbo se lastnik ali domnevni lastnik brani pred vsemi posegi v svojo pravico od zunaj, ki sicer nimajo narave odvzema stvari iz posesti in s tem »negira«
obstoj kakršnihkoli upravičenj na njegovi stvari (Juhart in sod., 2004, str. 502). Imenujemo jo tudi prepovedana tožba.

2.3.3 Omejitve lastninske pravice

Že samo mejo zemljiške parcele kot prostorsko omejitev predmeta lastninske pravice lahko razumemo kot omejitev. Če hočemo lastninski pravici dati polno veljavo in učinek, pa jo moramo tudi vsebinsko omejiti: *»Lastnik stvari oziroma imetnik druge stvarne pravice je omejen z enakimi pravicami drugih.«* In, kot je zapisano dalje v 12. členu SPZ: *»Lastninsko in druge stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, z njihovim namenom in z naravo stvari.«*

Splošno načelo sosedskega prava, povzeto v 73. členu SPZ, določa, da morajo lastniki nepremičnin zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode. Pravice, ki omejujejo lastninsko pravico lastnika sosednje ali prostorsko povezane nepremičnine (sosednje nepremičnine), se morajo izvrševati pošteno, v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki najmanj obremenjuje lastnika nepremičnine. Ob tem določilo obenem razberemo, da SPZ omejitve zaradi sosedskopravnih odnosov širi na celotno območje prostorsko povezanih nepremičnin.

Tudi na pravila sosedskega prava lahko gledamo iz dveh zornih kotov: kot varovanje lastninske pravice ali kot na njeno omejevanje. Poglejmo: prepovedane emisije (75. člen SPZ), vzdrževalna dela (76. člen SPZ), pravica odstraniti veje (83. člen SPZ), zasledovanje živali (84. člen SPZ), prepoved poglobljanja vodotoka (85. člen SPZ), prepoved spreminjanja vodotoka (86. člen SPZ), prepoved odtekanja meteornih padavin iz zgradbe na tujo nepremičnino (87. člen SPZ), nujna pot (88., 89. in 90. člen SPZ) in priključitev na komunalno omrežje (91. člen SPZ).

Ustava RS (Ustava Republike Slovenije -URS, Uradni list RS, št. 33/1991 in nasl.) v 67. členu predpisuje, da način pridobivanja in uživanja lastnine določa zakon, in sicer tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Z zagotavljanjem navedenih funkcij lastnine se lastninski pravici postavljajo določene omejitve, ki so lahko v javnem ali zasebnem interesu. V nekaterih primerih pa se interesa prepletata.

Najpomembnejša omejitev v javnem interesu je razlastitev. Ostale omejitve v javnem interesu so še: splošne in posebne zakonite predkupne pravice, začasna uporaba nepremičnine s strani države ali občine in služnost v javno korist.

Za omejitve v zasebnem interesu je značilno, da lastnik sam omeji svojo lastninsko pravico za namen, ki ni prepovedan. Pravnoposlovna podlaga je lahko obremenitev z omejeno stvarno pravico ali pa omejitev, ki izvira iz obligacijskih pravic (na primer zakup, najem, leasing) (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 214).

Značilne oblike omejitev v zasebnem interesu so: prepoved odsvojitve ali obremenitve, pogodbeni predkupna pravica in odkupna pravica.

2.3.4 Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah

Lastninska pravica je izključujoča, ker jo ima samo en pravni subjekt. Če torej lastninsko pravico neki subjekt pridobi, jo istočasno nekdo drug na tej isti stvari izgubi.¹⁰ Izjema glede primera stvari, ki ni v nikogaršnji lasti, ne velja za nepremičnine. V zemljiški knjigi najdemo kvečjemu podatek: neznan lastnik, kar pove, da torej obstaja, a je neznan.

Trije splošni pogoji morajo biti izpolnjeni za veljavno pridobitev lastninske pravice:

- sposobnost stvari, da je lahko predmet lastninske pravice,
- sposobnost pridobitelja, da lahko pridobi lastninsko pravico in
- pravni temelj, na podlagi katerega sposoben pridobitelj lahko pridobi lastninsko pravico na stvari, ki je za to sposobna (Juhart in sod., 2004, str. 239).

Če je stvar izvzeta iz pravnega prometa, na njej ni možno pridobiti lastninske pravice. Za stvari, ki niso v pravnem prometu, se štejejo nepremičnine, ki so javno dobro ter nepremičnine, pri katerih je v zemljiški knjigi vpisana omejitev glede razpolaganja (prepoved odsvojitve oziroma obremenitve).

Sposobnost pridobitelja, da postane imetnik lastninske pravice, je njegova splošna pravna sposobnost. Pravno sposobne so fizične in pravne osebe. V skladu z 68. členom Ustave RS veljajo v našem

¹⁰ 101. člen SPZ.

pravnem redu glede pridobitve lastninske pravice na nepremičninah določene omejitve (pogoji) za tujce.¹¹

Pravni temelji za pridobitev lastninske pravice so zaprt sistem, kar pomeni, da se lastninska pravica lahko pridobi samo na podlagi predpisanih pravnih temeljev, in to so: pravni posel, dedovanje, zakon in odločba državnega organa.¹²

2.3.4.1 Izvirni (izvorni)¹³ in izvedeni načini pridobitve lastninske pravice na nepremičnini

Pri razvrščanju pridobitnih načinov lastninske pravice igra pomembno vlogo razdelitev na izvirne (originarne) in izvedene (derivativne, translativne) načine pridobitve.

Značilnost izvirnih načinov pridobitve lastninske pravice na nepremičninah je, da temeljijo na zakonu in so neodvisni od volje prejšnjega imetnika lastninske pravice, oziroma lahko nastopijo celo proti njegovi volji. Bistvo izvirne pridobitve lastninske pravice je v tem, da se ustanovi z učinkom *ex nunc*¹⁴, ne glede na prejšnje lastninsko stanje.

Med izvirne načine pridobitve lastninske pravice na nepremičninah štejemo: priposestvanje in pridobitev na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali dokončne odločbe upravnega organa, razen če zakon določa drugače.¹⁵ Prav tako med zakonite in izvirne načine pridobitve lastninske pravice na nepremičninah štejemo tudi pridobitev na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo.

Za vse izvedene načine pridobitve je značilno, da lastnik svojo pravico izvaja iz pravice svojega prednika, pri čemer pride do izraza načelo, da nihče ne more prenesti več pravic, kot jih ima sam. Volja je osnovno gibalno pravno poslovnega področja. Prehod lastninske pravice se zgodi na podlagi soglasja ali vsaj privolitve prejšnjega lastnika kot pravnega prednika in novega lastnika (pridobitelja) kot pravnega naslednika (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 219-220).

Med izvedene načine pridobitve štejemo pridobitve na podlagi pravnega posla (singularno oziroma posamezno pravno nasledstvo) in dedovanja (univerzalno ali splošno nasledstvo) (Juhart in sod., 2004, str. 240).

2.3.4.2 Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla

Pravni posli, na podlagi katerih je možen prenos lastninske pravice na nepremičnini so: prodajna pogodba, menjalna pogodba, darilna pogodba, izročilna pogodba, pogodba o dosmrtnem preživljanju in pogodba o preužitku. Navedene pravne naslove ureja Obligacijski zakonik.

Za uspešen prenos lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla morajo biti kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

¹¹ 68. člen Ustave RS.

¹² 39. člen SPZ.

¹³ Glej na primer takšno rabo v odločbi Ustavnega sodišča RS, številka: Up-457/09-21, datum: 28. 9. 2011 ali pa: Juhart in sod., 2004, str. 240.

¹⁴ Pravni izraz, ki označuje veljavnost od zdaj naprej.

¹⁵ Drugi in tretji odstavek 43. člena in 42. člen SPZ.

- obstajati mora veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico (zavezovalni pravni posel),
 - odsvojitelj mora imeti sposobnost, da lahko veljavno in učinkovito razpolaga z lastninsko pravico (razpolagalna sposobnost)
 - obstajati mora razpolagalni pravni posel,
- izpolniti se morajo drugi pogoji, ki jih določa zakon (Juhart in sod., 2004, str. 243).

Razpolagalna sposobnost ni lastnost pravnega subjekta tako kot pravna in poslovna sposobnost, pač pa upravičenje (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 240).

V primerjalnem pravu poznamo dva pristopa k prenosu lastninske pravice. Romanski pravni redi slonijo na načelu enotnosti, kar pomeni, da obravnavajo zavezovalni posel in razpolagalni posel kot celoto. Sklenitev obligacijskopravne pogodbe ime neposredne stvarnopravne posledice. Lastninska pravica se praviloma prenese že s sklenitvijo obligacijskopravne pogodbe o odsvojitvi.

Germanski pravni redi, med katere sodi tudi naš, uveljavljeno načelo ločevanja obligacijskopravnega zavezovalnega in stvarnopravnega pravnega posla (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 222).

Zavezovalni pravni posel ustvarja na strani lastnika obveznost in na strani upravičenca terjatev, je torej posel obligacijskega prava. Zato se tudi veljavnost pravnega posla presoja po splošnih pravilih obligacijskega prava. Veljaven mora biti v trenutku, ko se vloži predlog za vpis v zemljiško knjigo (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 226). Na tem mestu gre opozoriti na dejstvo, da za določljivost predmeta pri zavezovalnem pravnem poslu zadošča, da je predmet določljiv.

Razpolagalni posel (prenos lastninske pravice) je pravni posel stvarnega prava. Glede oblike razpolagalnega posla se uporabljajo določila SPZ. Na nepremičninskem področju je razpolagalni posel zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula), opredeljeno kot izrecna in nepogojna pisna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen.¹⁶ Tudi vsebina razpolagalnega pravnega posla mora izpolnjevati natančne zahteve. Ne zadostuje več določljivost predmeta, pač pa mora biti predmet dovolj natančno določen, kar pomeni, da mora biti naveden identifikacijski znak nepremičnine (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 229).

Primer razpolagalnega posla:

Izkop, d. o. o., MŠ 5348754000, Vremski Britof 5, 6217 VREMSKI BRITOF, ki jo zastopa direktor Srečko Veselko, izrecno in nepogojno dovoljujem vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 114 k. o. 1891 Županje Njive, na ime in v korist Petra Smrtnika, EMŠO 0101900500358, Pod cerkvijo 5, 6000 KOPER-CAPODISTRIA.

Ne gre pozabiti, da se za prenos lastninske pravice zahteva izročitev. Pri nepremičninah je izročilno dejanje oziroma pridobitni način v celoti izveden, ko je izvedeno tudi realno dejanje, ki zagotavlja publiciteto veljavnega razpolagalnega posla. Zemljiškoknjižno sodišče mora torej prejeti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini.

¹⁶ 23. člen SPZ.

Pri načelu ločevanja med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom se pravni redi germanske družine pomembno delijo na dve skupini glede odnosa med obema vrstama posla. Odnos je lahko abstrakten ali kavzalen.

Pri abstraktnem sistemu je veljavnost zavezovalnega posla ločena od veljavnosti prenosa lastnine. Če je bila stvar izročena kupcu na podlagi ničnega zavezovalnega posla, kupec v tem sistemu kljub temu postane lastnik.

Kavzalni sistem pa zahteva za veljaven prenos lastnine veljavno pravno podlago (pravni naslov) za ta prenos, torej veljaven zavezovalni posel. Če se kasneje ugotovi, da pravni naslov ni veljaven, ali preneha iz kakšnega razloga (uspešno izpodbijanje, razveza, odstop od pogodbe), velja, da lastnina nikoli ni bila prenesena.

V slovenskem prostoru je veljal ODZ, ki je temeljil na kavzalnem sistemu. Jugoslovanski ZTLR iz leta 1980 se glede tega vprašanja ni opredelil, sedanjí SPZ pa spet jasno temelji na kavzalnem sistemu.¹⁷

Slabost kavzalnega sistema se kaže v tem, ker slabi varnost pravnega prometa in varstvo pravic in utemeljenih pričakovanj tretjih, zaradi tega je bilo treba te učinke omiliti z nekaterimi korekcijami (instituti). Predvsem gre za institut pridobitve lastninske pravice od razpolagalno nesposobne osebe, ki se na nepremičninskem področju kaže skozi uzakonjeno načelo zaupanja v zemljiško knjigo in varuje dobrovernega tretjega.

Zakaj je sistem kavzalne tradicije pomemben glede na priposestvanje?

Z vidika priposestvanja je razumevanje kavzalnega sistema pomembno in nastopa pri presoji dobrovernosti, ki jo predstavim v ločenem poglavju. Lažje je namreč ovreči dobrovernost, če se v ugovor poleg nedokončanega razpolagalnega posla, lahko vključi še odgovornost za morebitno ničnost zavezovalnega pravnega posla.

Če se v mnogih primerih dobra vera ne uspe izpodbiti kljub napakam ali pomanjkljivostim v zavezovalnem ali razpolagalnem pravnem poslu, pa je nepremostljiva ovira nujna izpolnitev pogojev, ki jih določajo kogentni predpisi za veljavnost zavezovalnega pravnega posla.

VSC sodba Cp 227/2011, z dne 25. 08. 2011:

»Tožnik ni bil dobroverni posestnik, saj je vedel, da po sklenitvi pogodbe le ta ni bila odobrena s strani upravne enote, da prodajalki nista overili svojega podpisa, in da se ni mogel vpisati v zemljiško knjigo kot lastnik.«

2.3.4.3 Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem

Dedovanje je primer izvenknjižne pridobitve lastninske pravice. Vpis v zemljiško knjigo je deklaratoren. Gre za samodejen prehod vseh premoženjskih pravic (zapuščina) na dediče, torej tudi lastninske pravice na nepremičninah, v trenutku zapustnikove smrti.¹⁸ Če je dedičev več, pridobijo na

¹⁷ 40. člen SPZ.

¹⁸ 132. člen Zakona o dedovanju.

vseh predmetih, ki so pripadali zapustniku, skupno lastnino. Pravna podlaga za dedovanje je glede na izbiro zapustnika zakon ali oporoka.

Pravnomočni sklep o dedovanju je listina za vpis pridobitve lastninske pravice v zemljiško knjigo.¹⁹ Ker je lastnik, vpisan v zemljiški knjigi, hkrati zapustnik, ne more več razpolagati z nepremičnino, zato tudi ni bojazni, da bi bil dedič v času med zapustnikovo smrtjo in vpisom v zemljiško knjigo v nevarnosti zaradi zemljiškoknjižno napačno vpisanega podatka o lastniku (Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2007, str. 292-293).

2.3.4.4 Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa

Za pridobitev lastninske pravice pridejo v poštev le konstitutivne (oblikovalne) odločbe sodnih in upravnih organov, ne pa tudi dajatvene in ugotovitvene. Takšne sodne odločbe morajo obenem biti pravnomočne, upravne pa dokončne. Lastninska pravica je pridobljena ne glede na trenutek vpisa v zemljiško knjigo (deklarativni vpis).

So pa pridobitelji na podlagi odločbe državnega organa glede varnosti pridobljene lastninske pravice v podobnem položaju kot pridobitelji na podlagi priposestovanja. Če ne poskrbijo za pravočasno publiciteto svoje pravice, lahko dobroverni tretji na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo, pridobi lastninsko pravico od vknjiženega lastnika. Z uporabo zemljiškoknjižnih instrumentov je mogoče že ob začetku postopka z vložitvijo predloga za zaznambo spora ali postopka doseči, da rezultat postopka učinkuje proti vsem pravnim naslednikom zemljiškoknjižnega lastnika (Juhart in sod., 2004, str. 254-255).

Med sodne odločbe štejemo prodajo stvari v nepravdnem postopku, prodajo stvari v izvršilnem postopku, prodaja stvari v stečaju in odvzem predmetov. Med upravne odločbe pa štejemo razlastitev, prostorske izvedbene operacije (komasacija, arondacija) in denacionalizacijo.

2.4 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je matična evidenca podatkov o lastnostih parcel in je z zemljiško knjigo tesno povezan, tako po zgodovinski prepletenosti, kot po samem namenu oziroma komplementarnosti.

Sklep II Ips 3/97, z dne 18. 06. 1998:

»Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki kaže lastninsko pravico in stvarne pravice na zemljiščih. Pravna razmerja na zemljiščih so določena z zemljiškimi mejami, ki jih kaže kataster. Kataster in zemljiška knjiga se medsebojno dopolnjujeta.«

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb.²⁰ Predstavlja izvorno evidenco o lastnostih zemljiških parcel v obliki opisnih in grafičnih podatkov. Čeprav v zemljiškem katastru vodimo podatke o identifikacijski oznaki parcele, meji, površini, lastniku, upravljavcu, dejanski rabi, zemljišču pod stavbo, boniteti zemljišča in povezave z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško

¹⁹ Šesta točka prvega odstavka 40. člena ZZZK_1.

²⁰ Prvi odstavek 15. člena ZEN.

knjigo,²¹ v njem primarno izvemo, kakšna je oblika in lega zemljiške parcele, medtem, ko v zemljiški knjigi, poleg izvedenih stvarnih pravic na nepremični in pravnih dejstev v zvezi z nepremičnino ter določenih obligacijskih pravic, primarno izvemo, kdo ima lastninsko pravico na parceli, kar je osnovna stvarna pravica.

Meja in površina parcele sta podatka, ki izvorno izhajata iz zemljiškega katastra, a celo v tem primeru je treba vedeti, da je meja parcele osnovni podatek, zajet z izmero, površina pa na podlagi meje (planimetriranje) ali na podlagi koordinat lomnih točk meje (izračun iz koordinat) izveden podatek. Neredko se namreč zgodi, da lastniki pri urejanju mej zahtevajo, da se, v znak strokovnosti in zanesljivosti, meje uredijo tako, da bo zagotovljena površina parcele, ki so jo v skladu z izvornimi podatki zemljiškega katastra navajali v kupoprodajni pogodbi in so torej »vsak kvadratni meter!« kupili. V kupoprodajni pogodbi je predmet kupoprodaje parcela z identifikacijskim znakom. Kupujemo torej parcelo in ne »kvadratnih metrov«!

Zemljiški kataster je javna evidenca²², vendar pa meje, ki so zarisane v katastrskih načrtih, ne uživajo javnega zaupanja, kot ga uživajo vpisi v zemljiško knjigo (Rijavec in sod., 2006, str. 391).

V identifikacijski oznaki parcele se odraža dejstvo, da je zgodovinsko vezano organizacijska enota za vodenje zemljiškega katastra in zemljiške knjige katastrska občina. Katastrska občina običajno zajema območje ene vasi in njej pripadajočih kmetijskih zemljišč. Identifikacijski znak zemljiške parcele je po ZZK-1 identifikacijska oznaka, kot je vpisana v zemljiškem katastru, torej oznaka parcele v povezavi s šifro katastrske občine.²³

Primer identifikacije zemljiške parcele (po zgledu rednega izpisa iz zemljiške knjige):

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2401-435/0-1
parcela št. *435/0 k. o. 2401 - VIPAVA

Danes se v grafični evidenci zemljiških parcel vodita dva sloja. Podatkovni sloj imenovan ZK načrt (Zemljiškokatastrski načrt), je v koordinatnem sistemu D96/TM. Ker se ob vzdrževanju zemljiškega katastra posreduje tudi podatke o koordinatah ZK točk v koordinatnem sistemu D48/GK, se ta sloj lahko prikaže tudi v tem koordinatnem sistemu. Ob tem pa imamo še ZK prikaz (Zemljiškokatastrski prikaz), ki prikazuje obliko in medsebojno lego parcel, a ne izpolnjuje geometrijskih kriterijev, ki jih mora izpolnjevati načrt. To je glavni razlog, da se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka meje po podatkih zemljiškega katastra.²⁴ Vzdrževanje ZK prikaza se izvaja z lokalnim grafičnim vklopom novo izmerjenih položajev mej parcel v obstoječ ZK prikaz.

Običajen in najbolj pogost način vzdrževanja zemljiškega katastra z evidentiranjem sprememb glede zemljiških parcel in njihovih mej se vrši v upravnem postopku evidentiranja novih katastrskih podatkov, vezano na vsebino podanih zahtevkov s strani po zakonu predvidenih upravičencev ob predhodni izvedbi geodetskih storitev, ki jih izvajajo geodetska podjetja. Pri tem izvedba postopkov za

²¹ Prvi in drugi odstavek 17. člena ZEN.

²² Prvi odstavek 114. člena ZEN.

²³ Četrta točka prvega odstavka 3. člena ZZK-1 v povezavi z prvim odstavkom 18. člena ZEN.

²⁴ Sedmi odstavek 19. člena ZEN.

izdelavo elaborata in izdelava elaborata ni sestavni del upravnega postopka, ki ga vodi geodetska uprava.²⁵

Posebna oblika evidentiranja sprememb o parcelah in mejah parcel v zemljiškem katastru je evidentiranje na podlagi sodnih postopkov. Pravnomočni sodni odločbi ali sodni poravnavi mora biti priložen elaborat za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ki ga med sodnim postopkom izdela sodni izvedenec geodetske stroke. Spremembe je dolžno predlagati sodišče, ki je na prvi stopnji odločalo o zadevi ali pred katerim je bila sklenjena sodna poravnava. Predlog lahko da tudi katerakoli od strank, ki je sodelovala v sodnem postopku.²⁶

Spremembe glede parcel in in njihovih mej se v zemljiškem katastru lahko izvedejo tudi na podlagi upravnih postopkov, ki jih Geodetska uprava lahko izvaja po uradni dolžnosti. Izjemi sta upravna postopka evidentiranja pogodbene ali upravne komasacije.²⁷

Včasih se neskladje katastrskih podatkov z dejanskim zgodi zaradi napak v postopku evidentiranja (napake zaradi prepisov, prerisov ali prenosov podatkov). V takem primeru lahko uporabimo institut uskladitve podatkov zemljiškega katastra.²⁸

2.5 Meja parcele

»Pravna oblast lastnika parcele, ki je objekt lastninske pravice, sega do meja te parcele, kjer se dotika pravne oblasti lastnika druge parcele« (Juhart in sod., 2004, str. 432).

Ker je matična evidenca o mejah parcel zemljiški kataster, je ZEN podlaga za pravno definicijo meje parcele: *»(1) Meja parcele (v nadaljnjem besedilu: meja) je več navideznih daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.«* In dalje: *»(3) Meja se evidentira s koordinatami zemljiškokatastrskih točk.«*²⁹ Ker je določeno, da se v postopku urejanja meje in v postopku evidentiranja urejene meje ureja oziroma evidentira meja ali del meje, ni treba v postopkih izrecno navajati, ali gre za urejanje dela meje ali celotne meje parcele. Je pa zato pomembna definicija dela meje, ki pravi, da je del meje parcele ena ali več daljic, ki omejujejo parcelo, a niso povezane v zaključen poligon. Del meje parcele razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel.³⁰ S tem je lastniku parcele dana možnost, da sam sprejme odločitev o tem, v kakšnem obsegu bo urejal mejo svoje parcele.

Glede na definicijo dela meje lahko ugotovimo, da splošen izraz večmeja, ki pogovorno predstavlja stičišče posamezne parcele z dvema ali več parcelami v eni točki, nima statusa meje parcele. Se pa kljub temu za sosednje parcele štejejo tako parcele, ki mejijo, kot tiste, ki se le dotikajo meje, ki se ureja v postopku urejanja meje.³¹

V zvezi z mejo parcele so pomembni izrazi, ki o meji v skladu z vsebinskimi določili ZEN povedo, kakšen pomen ali pravno veljavo določen pridevnik ali sklop besed ob meji parcele ima.

²⁵ Prvi, tretji in četrti odstavek 6. člena ZEN.

²⁶ Prvi odstavek 8. člena ZEN.

²⁷ Prvi odstavek 10. člena ZEN.

²⁸ Deveti člen ZEN.

²⁹ Prvi in tretji odstavek 19. člena ZEN.

³⁰ V drugem odstavku 27. člena ZEN.

³¹ Drugi odstavek 28. člena ZEN.

Predlagana meja je v pristojnosti geodeta in predstavlja njegovo oceno, kje v naravi poteka meja po podatkih zemljiškega katastra.

Termin »meja po podatkih zemljiškega katastra« je uporabil že ZZKat (Zakon o zemljiškem katastru – ZZKat, Uradni list SRS, št. 16/1974 s sprem.) ter ZENDMPE (Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE, Uradni list RS, št. 52/00) in jo v nadaljevanju imenoval katastrska meja.³² ZEN načeloma skozi besedilo zakona raje dosledneje uporablja izraz »meja po podatkih zemljiškega katastra«. Ker ni nikjer v zakonu natančno zapisano, gre le za razumevanje, a zdi se, da je katastrska meja ena, medtem ko je možnih variant mej parcele v naravi, ki ustrezajo nazivu »meja po podatkih zemljiškega katastra« mnogo.

Vendar pa ne moremo z gotovostjo trditi, da je ZEN pomen izraza »meja po podatkih zemljiškega katastra« loči od pomena, ki ga ima izraz »katastrska meja«, saj izraz »katastrska meja« uporabi enkrat, in sicer v sedmem odstavku 11. člena ZEN, v katerem postavi domnevo, da neznan lastnik sosednje nepremičnine soglaša z ugotovljeno katastrsko mejo. V nadaljevanju ZEN vidimo, da noben člen ne govori o ugotavljanju katastrske meje. Z meritvami pred izvedbo mejne obravnave se lahko ugotavlja potek meje po podatkih zemljiškega katastra, sama meja po podatkih zemljiškega katastra pa se v postopku ureja. Morda pa imamo opravka z nepazljivostjo pri sestavi zakonskega besedila, saj bi se sedmi odstavek 11. člena ZEN lahko zapisal usklajeno z uporabljenimi terminologijo v nadaljnjih določbah zakona takole: »... Če se ne javi nihče, velja domneva, da neznan lastnik sosednje nepremičnine soglaša s predlagano mejo po podatkih zemljiškega katastra.«

Meja po podatkih zemljiškega katastra označuje mejo, kakor jo izkazujejo zadnji vpisani podatki o parcelah, ali podatki iz zbirke listin zemljiškega katastra, upoštevajoč stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. Prav upoštevanje stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov dopušča, da so različni poteki meje parcele v naravi še vedno skladni z mejo po podatkih zemljiškega katastra.

Zaradi odsotnosti natančnih definicij v zakonu se na primer lahko vprašamo, kaj geodet kaže strankam, ko jim pokaže potek meje po podatkih zemljiškega katastra. Jim kaže pas (območje) znotraj katerega poteka meja po podatkih zemljiškega katastra ali jim mejo kaže kot linijski potek (daljice) ter pokaže točke, kjer se linijski potek lomi?

Vsak lastnik lahko pokaže mejo parcele, kakor ima sam o njenem poteku mnenje. ZEN jo imenuje »pokazana meja«.

Kot že rečeno, je po eni strani slabost, drugi pa bi z drugačnega vidika pomislili morda tudi na prednost, ko ZEN ne poda zavezujočih definicij, pač pa prepušča sklepanje, kaj je točen pomen posameznih izrazov iz celotnega konteksta vzrokov in posledic, v katere so specifični postopkovni izrazi vpleteni tekom zakonskih določb. Podobno velja tudi z izrazom »stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«.

Pojem dokončne meje, ki ga je določal ZENDMPE, je ZEN zamenjal s pojmom urejena meja. Gre za terminološko spremembo, ki jo kot tako sprejme tudi sodna praksa.

Meja parcele je obenem pomemben sosedskopravni institut, saj razmejuje dve ali več lastninskih pravic na nepremičninah. Parcela je namreč del površine zemlje, ki pripada istemu lastniku. Meja

³² Tretji odstavek 19. člena ZENDMPE.

parcele omogoča normalno izvrševanje lastninske pravice. Nepremičnine v sosedski skupnosti potrebujejo regulativo, ki v primeru spora omogoča njegovo reševanje in vzpostavlja pogoje mirnega sobivanja (Rijavec in sod., 2006, str. 155).

2.5.1 Načini urejanja meje

Nekaj osnovnih informacij o možnih načinih urejanja meje je vsekakor treba predstaviti, če hočemo zagotoviti podlago za nadgradnjo, ki jo predstavlja ugotovitev in evidentiranje mej nastalih na temelju priposestvanja dela parcele. V praksi nekateri primeri reševanja problematike priposestvanja dela parcele terjajo zlasti dobro poznavanje razlik med katastrskim (upravnim) in sodnim urejanjem meje zaradi presoje, ali sta načina enakovredna (ali vodita do istega cilja) ali pa sta tako različna in specifična, da je z enim mogoče reševati določene podobne primere, z drugim pa druge, drugačne primere.

Meja se ureja v katastrskem (upravnem) postopku po določbah ZEN, lahko pa se ureja tudi v sodnem nepravdnem ali pravdnem postopku. V obeh primerih pa se urejena meja še evidentira v zemljiškem katastru.

2.5.1.1 Katastrski postopek

Za katastrski (upravni) postopek je značilno, da se najprej vrši geodetska storitev izvedba postopkov za izdelavo elaborata in izdelava elaborata ureditve meje. Elaborat ureditve meje je nato strokovna podlaga za uvedbo upravnega postopka evidentiranja v zemljiškem katastru, ki pa se izvede šele na zahtevo upravičenega vlagatelja. Če zahteve ni, tudi ni upravnega postopka in posledično, ne urejene meje v zemljiškem katastru.

Vsebinsko je za katastrski (upravni) postopek značilno, da odločilno vlogo v njem igra kriterij meje po podatkih zemljiškega katastra, ki izhaja iz načela spoštovanja obstoječega zemljiškega katastra ob upoštevanju njegove zanesljivosti in natančnosti. Prav zaradi tega dejstva v postopku aktivno sodeluje pooblaščen geodet. Ta nudi svojo strokovnost pri določanju položaja predlagane meje in določanju območja, znotraj katerega lahko pri urejanju meje aktivno sodelujejo tudi lastniki sosednjih parcel, dokler ne dosežejo soglasja o poteku meje.

2.5.1.2 Mejni spor in sodno urejanje meje

Nepravdni sodni postopek je namenjen reševanju mejnega spora, ki običajno izvira iz nejasnosti ali različnih razlag o tem, kje poteka meja.³³ Sporen je potek meje. V sporu se zato odloča o poteku meje med dvema parcelama. Materialnopravne kriterije, po katerih odloča sodišče, določa SPZ v 77. členu. ZNP (Zakon o nepravdnem postopku –ZNP, Uradni list SRS, št. 30/86 in naslednji) pa daje predvsem procesne postavke.

VSK sklep I Cp 728/2006, z dne 24. 10. 2006:

»Bistveno za urejanje meje v sodnem nepravdnem postopku je, da je meja sporna. To, da je meja sporna, pa predlagateljica v predlogu za obnovo meje ni navajala, nasprotno, iz navedb in trditev predlagateljice v predlogu izhaja, da gre le za nerazpoznavnost meje, zato je sodišče prve

³³ Glej člene: 131., 132., 133., 134., 135., 138. in 139. Zakona o nepravdnem postopku.

stopnje ravnalo pravilno, ko je tak predlog zavrglo in pojasnilo, da se tovrstna obnova meje opravi v ustreznem upravnem postopku.«

VSM sklep I CP 349/2009, z dne 11. 3. 2009:

»Meja je črta, ki ločuje dve sosednji stikajoči se zemljiški parceli. Za mejni spor gre takrat, ko se dva mejaša prepirata o tem, ali določen pas zemljišča pripada k eni ali k drugi od dveh stikajočih se parcel. Če spornega pasu med dvema sosednjima zemljiščema ni, ne more iti za mejni spor.«

VSL sklep II Cp 751/2010, z dne 10. 11. 2010:

»Mejni spor je spor o poteku meje oz. spor, v katerem mejaša zatrjujeta vsak svojo med seboj različno mejo, tako da nastane neki vmesni prostor. Ta ne predstavlja neke samostojne celote, ampak gre za pas zemljišča, za katerega vsak mejaš zatrjuje, da pripada njegovi nepremičnini oz. parceli.«

Čeprav se mejni spor po svoji vsebini in predmetu obravnave bistveno razlikuje od lastninskega spora, lahko nekatere lastninske spore rešujemo kot nepravi mejni spor, in sicer so to primeri, kadar meja še ni bila urejena in če gre za relativno majhen del obmejnega pasu (Juhart in sod., 2004, str. 447). Ob pravi lastninski spor lahko potegnemo vzporednico, ki jo v katastrskem postopku predstavlja parcelacija, nepravi lastninski spor pa spominja na katastrski postopek izravnave meje. V nepravem mejnem sporu se delu parcele, na katerem dokažemo močnejšo pravico (zlasti gre za lastninsko pravico ali bonitarno lastnino) ne dodeli samostojna zemljiškoknjžna identifikacija, kot je to nuja pri pravnem lastninskem sporu, pač pa se pripoji k sosednji parceli in tako posredno uredi mejo sosednje parcele.

Kriteriji odločanja v nepravdnem postopku sledijo po točno določenih načelih in zaporedju, ki ga mora sodišče upoštevati: močnejša pravica, sledi mirna posest in nato pravična ocena. 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 oseba, proti kateri je vložen predlog, s tem soglašata.³⁴ Če soglasja ni, sodišče nadaljuje urejanje meje po naslednjem kriteriju, to je po mirni posesti in nato po pravični oceni, vendar pa lahko vsak izmed njiju uveljavlja močnejšo pravico v pravnem postopku v treh mesecih po pravnomočnosti sklepa o ureditvi meje.³⁵

2.5.1.2.1 Močnejša pravica

VSM sklep I Cp 882/2008, z dne 23. 09. 2008:

»Primarni kriterij za urejanje meje je po določbi prvega odstavka 77. člena SPZ močnejša pravica. Domneva se močnejša pravica po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku (drugi odstavek 77. člena SPZ). Močnejša pravica je največkrat lastninska pravica, ki jo je posamezni od mejašev pridobil na podlagi katerega izmed pravno veljavnih načinov (priposestvanje, dogovor o poteku meje) ali publicijanska (bonitarna) lastnina. Sodišče mora tako najprej ugotoviti staro mejo, oprto na pravico mejašev, nato pa, ali se je premaknila in zakaj oziroma ali za premik obstaja pravna podlaga, ali pa je posledica samovoljnega ravnanja enega od mejašev.«

³⁴ Prvi, tretji, četrti in peti odstavek 77. člena SPZ.

³⁵ 78. člen. SPZ.

VSL sklep I Cp 3290/2009, z dne 11. 11. 2009:

»Močnejša pravica lahko temelji tudi na dogovoru strank, izkazano pa mora biti, da je meja, kot jo določi sodišče, enaka, kot je bila dogovorjena.«

2.5.1.2.2 Zadnja mirna posest

Zadnja mirna posest predstavlja stanje posesti, ki je nepretrgoma trajalo dalj časa, preden je meja postala sporna, mejaša pa sta takšno posestno stanje prostovoljno spoštovala. Glede na priposestvanje lahko zaključimo, da gre za manj stroge pogoje, zlasti glede dolžine trajanja posesti.

VSL sklep I Cp 1476/93, z dne 13. 01. 1994:

»Pri urejanju meje po zadnji mirni posesti mora sodišče predvsem ugotoviti položaj, kakršen je bil med strankama glede meje, preden je postala sporna in ne starejše posestno stanje ter pri tem upoštevati tudi dobrovernost posesti.«

VSL sklep II Cp 1872/98, z dne 16. 02. 2000:

»V sodnem postopku ureditve meje po zadnji mirni posesti je sklicevanj na mapno (katastrsko) mejo brezpredmetno.«

VSL sklep I Cp 1268/2010, z dne 30. 06. 2010:

»Pojem mirne posesti izključuje vse tiste situacije, ko enemu od lastnikov ni znano, na kakšen način drug lastnik mejnega zemljišča uporablja sporni prostor. Na javnem dobru je posest izključena, zato meje med javnim dobrim in zemljiščem v zasebni lasti ni mogoče urediti po zadnji mirni posesti.«

2.5.1.2.3 Pravična ocena

Skrajna možnost, ko sodišče ne more urediti meje na podlagi močnejše pravice niti mirne posesti, je razdelitev spornega prostora po pravični oceni. Pri tem sodišče upošteva vse okoliščine, tudi katastrske podatke. Če se ne najde drugačno pravično merilo, se sporni prostor razdeli na polovico.

VSL sklep I Cp 4430/2009, z dne 17. 03. 2010:

»Sodišče uredi mejo tako, da sporni prostor razdeli po pravični oceni, če meje ni bilo mogoče urediti na podlagi močnejše pravice in tudi ne po zadnji mirni posesti. Pravična ocena je pravni standard, praviloma pa pomeni razdelitev spornega mejnega prostora. Od tega pa obstajajo izjeme na primer, da bi drugačno razdelitev narekemale posebne okoliščine, kot so konfiguracija terena, različne kulture, dejstvo, da se na spornem prostoru nahajajo objekti in podobno.«

VSL sklep II Cp 3247/2011, z dne 11. 04. 2012:

»Sodišče je upoštevalo lego ter oblikovanost površine in dejstvo, da gre za zemljišče pred hišo in ob cesti, ki omogoča dostop do javnega cestnega omrežja, ter mejo določilo tako, da vsakemu od udeležencev v največji možni meri omogoča uporabo njunih nepremičnin. Tako predlagatelju omogoča dostop do zadnjih vrat hiše in do poljskega stranišča, nasprotni udeleženci pa dostop do ograje in s tem njeno vzdrževanje. Upoštevalo je vse vidike rabe, ki jih je predlagatelj navedel v pritožbi, hkrati pa dalo ustrezno težo interesom nasprotne udeleženke.«

2.5.2 Razlika v kriterijih za ureditev meje med katastrskim in sodnim nepravdnim postopkom

Precej očiten je razkorak v načelih urejanja meje med katastrskim postopkom, kjer velja načelo spoštovanja katastrskih podatkov in nepravdnim sodnim postopkom, kjer veljajo načela in vrstni red: močnejša pravica, zadnja mirna posest in nato pravična ocena.

Med razloge, zakaj katastrska meja neurejene parcele ni izrecno vključena med kriterije za sodno določitev meje, kot to velja pri katastrskem postopku, lahko štejemo splošno nezaupanje do starejših podatkov zemljiškega katastra (grafični kataster). Poleg tega ne gre pozabiti na pomembno zgodovinsko ozadje, da je zakonodaja vse od nastanka zemljiškega katastra pa do vključno ZZKat, govorila o posestnih mejah. Te so se označevale in nato izmerile v postopkih nastavitve zemljiškega katastra. Prav tako je bila osrednja naloga vzdrževanja zemljiškega katastra v tem, da so se na terenu ugotavljale posestne meje, izmerile in nato v pisarni ob vzdrževanju ZK načrta ovrednotile, bodisi kot obstoječe katastrske meje ali kot nove, drugačne, to je spremenjene posestne meje. Takšnemu pristopu pa je blizu prav načelo zadnje mirne posesti.

Verjetno se je ob vsem tem postopno izoblikovala sodna praksa, ki je zavzela načelno stališče, da katastrska mapa nima teže v konkurenci z zadnjo mirno posestjo.

Dejstvo je, da lahko kriterij močnejše pravice (priposestvanje ali dogovor o novem poteku meje) kot tudi načelo zadnje mirne posesti ponudi mnogo natančnejšo določitev poteka meje, kakor jo v mnogih primerih lahko ponudi nenatančen katastrski načrt grafične izmere.

Možnost izbire med dvema pristopoma urejanja mej z različnimi načeli, »širi ponudbo« in daje izbiro, da lastniki sami presodijo, po katerih načelih imajo več možnosti za dosego lastnega interesa. Lahko bi tudi rekli, da lahko lastniki sami izberejo, ali želijo imeti poudarek na katastrskih podatkih in naj se v tem primeru odločijo za katastrski postopek urejanja meje ali na sedanji mirni posesti in naj izberejo sodni postopek urejanja meje.

Problem se pojavi v primeru, če en mejaš zagovarja načelo spoštovanja katastrske meje ob upoštevanju zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, drug mejaš pa se zavzema za načelo posesti (močnejša pravica, zadnja mirna posest). Slednji bo namreč, ob upoštevanju sedanje zakonske ureditve, v prednosti, saj bo lahko vsilil svojo izbiro sodnega urejanja meje, če mu bo odgovarjalo, da obvelja na primer zadnja mirna posest in ne katastrska meja.

VSL sklep I Cp 1549/2010, z dne 22. 09. 2010:

»Kje poteka katastrska meja ni bistveno, saj se meja v sodnem postopku ne določa po katastru (77. člen Stvarnopravnega zakonika – SPZ). Le tedaj, ko je meja dokončno urejena v katastrskem postopku, se domneva močnejša pravica po tako določeni meji (2. odstavek 77. člena SPZ), za kar pa v konkretnem primeru ne gre.«

Razmisliti velja o argumentih, na katera se lahko oprejo pričakovanja, da naj pa vendarle ima tudi katastrska neurejena meja, kljub njeni slabši natančnosti, svoj pomen in težo pri določanju meje na podlagi močnejše pravice. Sedaj tako ni izrecno uzakonjeno, zato je razmislek v tej smeri relevanten predvsem kot predlog v primeru spreminjanja stvarnopravne zakonodaje.

Zanimiva (gotovo ima svoje argumente) je na primer ureditev, ki je v veljavi na Hrvaškem. V nepravdnem postopku se o meji odloča na podlagi katastrskega načrta, sporazuma med sosedi, zadnje mirne posesti oziroma po pravični oceni. Močnejšo pravico pa je moč uveljavljati v pravdi.³⁶

Zadnja katastrska, četudi neurejena meja, načeloma pomeni lokacijski podatek o pomembnem delu vsebine udejanjenega dogovora (in s tem sporazuma) med mejaši o tem, do kod sega posest oziroma lastninska pravica posameznega lastnika. Sporazum o poteku meje v konkurenci s posamično nedogovorjeno okupacijo načeloma pomeni močnejšo pravico. Zakaj torej katastrska meja kot sporazum med mejaši ne bi smela (mogla) predstavljati močnejše pravice?

Pogosto imajo mejaši namen spoštovati sporazum, ki so ga sklenili sami ali njihovi pravni predniki, pa zaradi nespoznavnosti meje posest enega ali drugega mejaša s časom skrene od dogovorjenega poteka. Pogosto na način, da se tega lastniki niti ne zavedo. Zgodi se promet z nepremičninami, ali dedovanje in kaj hitro pride do položaja, ko je treba vzeti, če se tako izrazim, »kompas v roke« in ugotoviti, »kje smo«.

Po sedanji ureditvi je »kompas« sicer na voljo, a je brez pravne moči. Tak »kompas« je katastrska meja, z zanesljivostjo in natančnostjo, kot se je z njeno izmero, evidentiranjem in vzdrževanjem ohranila. Če se ugotovi odstopanje med katastrsko mejo in posestjo, naj se uskladi posest ali kataster? Zlasti, če je vseskozi volja mejašev bila, naj velja že ugotovljena in v katastru zavedena, to je katastrska meja? Po sedanji zakonski ureditvi lahko sklepamo: uskladi (popravi) naj se kataster.

Ni težko pomisliti na ugovor, da katastrski meji ne gre dati prednosti, ker bi uzakonitev takega načela neupravičeno razvrednotila pomen naknadnega dogovora med mejaši o drugačnem poteku meje.

Ugovor lahko zavrremo z argumentom, da katastrska meja kot lokacijski izkaz sporazuma, obligacijsko lahko zavezuje le v okviru njene zanesljivosti in natančnosti, in sicer le kot domneva močnejše pravice, ki jo lahko izpodbijamo z dokazovanjem kasnejšega sporazuma med mejaši o drugačnem poteku meje, ki zato kot naknadni dogovor predstavlja močnejšo pravico.

Ob napredovanju pomena zemljiške knjige z doslednejšim spoštovanjem zemljiškknjižnih načel, se zdi le vprašanje časa, kdaj bo tudi zemljiški kataster sposoben prevzeti isto smer in se enakovredno postavil ob bok zemljiški knjigi. Gre za uveljavljanje načela zaupanja v katastrske podatke kot javne knjige na zemljiškknjižno sorodnih načelih. Zanimivo bi bilo npr. čez trideset let preveriti, ali je naša pravna ureditev napredovala v tej smeri in ali vsebuje določbe, kot so:

- kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke zemljiškega katastra upoštevajoč njegovo zanesljivost in natančnost, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic;
- kdor izpolni pogoje za evidentiranje nove meje parcele v zemljiški kataster v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve;
- če nova meja parcele, za katero zakon določa, da se evidentira v zemljiški kataster, v zemljiškem katastru ni vpisana, se šteje, da tretji za to pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače;

³⁶ Juhart in sod., 2004, glej opombo 607 na strani 436; podobno: Rijavec in sod., 2006, glej opombo 276, stran 166-167.

- pravica, pridobljena s priposestvanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v katastrske podatke pridobil lastninsko pravico na parceli, še preden je bila s priposestvanjem pridobljena pravica na delu parcele vpisana v zemljiški kataster.

Da pa bi zakonodajalec, pravna teorija in za njo pravna praksa v celoti podprli takšne usmeritve, sta trenutno prisotna vsaj dva večja problema, ki ju lahko rešuje najprej predvsem geodetska stroka. Gre za vprašanje, kako zagotoviti ustrezno javno predstavitev meje po podatkih zemljiškega katastra. Vemo, da javno lahko vpogledujemo v grafične podatke o legi in obliki parcele na osnovi ZK prikaza, ki so podani v obliki vektorskega podatkovnega sloga. Ta v kombinaciji s podatkovnim slojem digitalnega ortofoto načrta, trenutno daje precej popačeno informacijo o medsebojnih odnosih med lego parcelne meje (katastrska vsebina) in rastrsko sliko ortofoto načrta (topografska vsebina). Hkrati pa ta informacija žal ni nepristranska ocena položaja predlagane meje, ki naj bi bila kar najbolj skladna s katastrsko mejo. Poleg te pomanjkljivosti je treba opredeliti standard oziroma metodologijo, kako pridobiti in prikazati podatek o odstopanju ocenjenega položaja predlagane meje, da bi tako imeli na voljo celoten nabor informacij o pasu, znotraj katerega poteka meja po podatkih zemljiškega katastra. Aktualno je tudi vprašanje, v kakšni enoti prikazati podatek o zanesljivosti katastrskih podatkov in kako ob skoraj nikakršni ali zelo skromni nadštevilnosti opazovanj (zapisi podatkov, ki neposredno ali posredno vodijo do identične informacije) sploh pridobiti ta podatek. Zanimivo in po mojem mnenju razumljivo in ustrezno je reševanje problema zanesljivosti katastrskih podatkov v sodni praksi rešeno z uporabo drugačne terminologije: sodne odločbe namesto količine in enote ali stopnje zanesljivosti raje uporabijo preprosta in razumljiva izraza: »napake in pomanjkljivosti v katastru«.

VSL sklep I Cp 2502/2009, z dne 14. 10. 2009:

»Pri določitvi meje med javnim dobrim in zemljiščem, ki to ni, je potrebno upoštevati stanje v katastru (javno dobro ima lahko status močnejše pravice le, če mejaš poseže v katastrske meje javnega dobra, ne pa kadar javno dobro poseže v meje zasebne lastnine), vendar le, če ne gre za izjemo od navedenega pravila zaradi napak ali pomanjkljivosti v katastru.«

VSL sodba in sklep I Cp 1481/2003, z dne 10. 12. 2003:

»V postopku zaradi vznemirjanja lastninske pravice, v katerem obe stranki zatrjujeta katastrsko mejo, je dopustno dokazati, da je nastala napaka pri zarisu parcel v zemljiškem katastru.«

Ob pazljivem preučevanju novejših sodnih praks se zdi, da je pravna teorija posredno vendarle naklonjena načelu spoštovanja katastrskih podatkov, če bi le katastrski podatki, pa četudi slabe natančnosti, bili izkazovani dovolj kakovostno, tako glede javnega prikaza strokovno ocenjenega položaja katastrske meje (predlagana meja) kot tudi glede podatka o natančnosti te ocene.

VSL sklep II Cp 3157/2009, z dne 18. 11. 2009:

»Ker se je predlagatelj leta 1971 strinjal s potekom meje, kot je bila kasneje evidentirana v zemljiškem katastru in v zemljiški knjigi, tako določena meja predstavlja okoliščino, na podlagi katere je mogoče mejo določiti po močnejši pravici.«

VSM sklep I Cp 882/2008, z dne 23. 09. 2008:

»Sodišče mora tako najprej ugotoviti staro mejo, oprto na pravico mejašev, nato pa ali se je premaknila in zakaj oziroma ali za premik obstaja pravna podlaga, ali pa je posledica samovoljnega ravnanja enega od mejašev.«

VSL sklep I Cp 3290/2009, z dne 11. 11. 2009:

»močnejša pravica lahko temelji tudi na dogovoru strank, izkazano pa mora biti, da je meja, kot jo določi sodišče, enaka, kot je bila dogovorjena.«

Kljub stališču, da je stara meja lahko oprta na pravico mejašev in kljub temu, da dogovor o poteku meje lahko predstavlja močnejšo pravico (vse te lastnosti bi v mnogih primerih lahko pripisali neurejeni katastrski meji), v sodni praksi ne zasledim odločbe, ki bi domnevala močnejšo pravico na podlagi neurejene katastrske meje ob upoštevanju zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. Skleпам, da glavni zadržek tiči prav v nekakovostnih podatkih zemljiškega katastra o legi neurejenih mej, tako glede samega položaja kot glede natančnosti podatka in ne toliko v vprašljivosti močnejše pravice razpoznavne skozi vidik izkazanega soglasja, ki ga je moč reševati z izpodbojno domnevo strinjanja. Če se pravni prednik kot lastnik, res ni strinjal s katastrsko mejo, ki je bila javni podatek, zakaj je ni izpodbijal?

VSL sklep I Cp 451/2012, z dne 05. 12. 2012:

»V konkretnem primeru se predlaga sodna določitev meje med zemljiščem, ki je javno dobro, ter zemljiščem, ki je v zasebni lasti. Navedeno pomeni, da je mogoče mejo določiti zgolj po kriteriju močnejše pravice. Ker na javnem dobru ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem, pa se je v sodni praksi ustalilo stališče, da je mogoče v takšnih primerih mejo določiti zgolj glede na potek katastrske meje. Po ZDEMPE in ZEN je katastrsko mejo vedno treba določiti in ne obstaja možnost, da bi geodet meje ne določil zaradi nezanesljivosti podatkov, kar je dopuščal ZZKat.«

Po ZZKat se je mejo sicer določilo, a med mejaši je lahko taka meja ostala sporna, kar sedanji ZEN ne omogoča.

Lahko pa si zastavimo tudi vprašanje: Če je vsaka neurejena katastrska meja dovolj dober in uporaben podatek, da varuje pravico javnega dobra z vidika močnejše pravice, zakaj enako ne bi mogla varovati tudi nekega starega dogovora o poteku posestne meje pravnih prednikov lastnikov sosednjih parcel v zasebni lasti, pa četudi samo na nivoju izpodbojne domneve močnejše pravice?

2.5.3 Lastninski spor

VSL sklep I Cp 2181/2011, 21. 03. 2012:

»V nepravdnem postopku za ureditev meje sodišče uredi mejo med zemljišči, če je ta sporna. Meja je sporna predvsem takrat, ko vsaka od strank zatrjuje različen potek mejne črte. Če potek meje ni sporen, temveč je sporno le lastništvo na delu zemljišča, gre za lastninski spor, ki se rešuje v pravdnem postopku. Velikost spornega vmesnega prostora tudi ne predstavlja merila za presojo, ali gre za mejni ali lastninski spor.«

V lastninski tožbi se odloča o lastninski pravici na zemljišču. Pogosto v primeru lastninskega spora meja parcele sploh ni sporna. Kadar eden od mejašev zahteva del zemljišča ob meji na sosednji parceli, to zahteva na podlagi takšnega pravnega naslova, ki mu daje pravico do tega zemljišča. Pri tem je treba paziti, da je tožbeni zahtevek oblikovan tako, da je možno odločati o točno določeni nepremičnini. Ker je enota zemljišča, ki je objekt lastninske pravice, zemljiška parcela, mora biti del parcele, na katerem se zahteva lastninska pravica, odmerjen kot nova parcela. Opraviti je potrebno parcelacijo (Juhart in sod., 2004, str. 447).

VSL sklep II Cp 3039/2013, z dne 20. 11. 2013:

»Če ne gre za spor o meji, temveč za spor o lastninski pravici, je odločanje v takem sporu v pristojnosti pravnega in ne nepravnega sodišča ...

5. Predlagatelj je vložil predlog za ureditev meje na podlagi sklepa Območne geodetske uprave Sevnica z dne 6. 3. 2008. Predlagal je, da se meja določi po uživanju, ki traja najmanj 40 let, prva nasprotna udeleženka pa se sklicuje in priznava mejo po podatkih katastra. Pravilno je stališče sklepa, ki mu pritožba sicer niti ne nasprotuje, da ne gre za spor o meji, temveč za spor o lastninski pravici. Odločanje o takem sporu je v pristojnosti pravnega in ne nepravnega sodišča ...

Po določbi 17. člena ZNP (nepravdo) sodišče, kadar ugotovi, da bi bilo treba postopek opraviti po pravilih pravnega postopka, pa še ni bila izdana odločba o glavni stvari (gre za predmeten primer), ustavi s sklepom nepravdni postopek. Po pravnomočnosti tega sklepa pa se postopek nadaljuje po pravilih pravnega postopka pred pristojnim sodiščem.«

VSL sklep II Cp 2193/2010, z dne 18. 8. 2010:

»Ker je tudi spor o meji, če se meja ureja na podlagi močnejše pravice, vsebinsko spor o lastninski pravici, je treba v vsakem konkretnem primeru, upošteva predvsem navedbe udeležencev, ugotoviti, ali je sporen potek meje in je sporna mejna površina zgolj posledica ali pa gre za spor o lastninski pravici na določeni površini in meja ni sporna. V slednjem primeru je treba nepravdni postopek ustaviti in postopek nadaljevati po pravilih pravnega postopka.«

V obrazložitvi:

»Za spor o meji je tako predvsem značilno, da izvira in nejasne meje in ni v ospredju vprašanje načina pridobitve tega spornega zemljišča. V kolikor pa sicer potek meje ni sporen, pač pa je sporna lastninska pravica, gre za lastninski spor, ki se rešuje po pravilih pravnega postopka. Ker je tudi spor o meji, če se meja ureja na podlagi močnejše pravice, vsebinsko spor o lastninski pravici, je potrebno zato v vsakem konkretnem primeru, upošteva predvsem navedbe udeležencev, ugotoviti, ali je sporen potek meje in je sporna mejna površina zgolj posledica ali pa gre za spor o lastninski pravici na določeni površini in meja dejansko ni sporna. V slednjem primeru je potrebno nepravdni postopek ustaviti in postopek nadaljevati po pravilih pravnega postopka (17. člen ZNP).«

VSL sklep I Cp 3043/2009, z dne 26. 10. 2009:

»Velikost in vrednost spornega mejnega prostora ne predstavlja kriterija za razločevanje mejnega spora od lastninskega spora.«

Sodišča v sporih za ureditev meje presojujejo ali gre dejansko za mejni spor ali morebiti za lastninski spor. Vendar pa v sodni praksi ne zasledimo nedvoumnega, jasnega kriterija, ki bi odločal o razmejitvi med mejnim in lastninskim sporom. Prepoznavna so le izhodišča:

1. Prisoten mora biti sporni pas med dvema parcelama, o katerem se mejaša prepirata ali določen pas zemljišča pripada k eni ali k drugi od dveh stikajočih se parcel. Če tega pasa ni, ne gre za mejni spor.
2. Velikost ali vrednost spornega prostora ne predstavlja kriterija za razločevanje mejnega spora od lastninskega spora.
3. V kolikor potek meje ni sporen in je sporna le lastninska pravica, gre za lastninski spor.

V sodni praksi, in sicer **VSL sklep I Cp 3043/2009, z dne 26. 10. 2009** zasledimo v obrazložitvi pojasnilo: *»Zakonodajalec je ob sprejemanju Stvarnopravnega zakonika sicer želel v zakon dodati*

določbo, ki bi razmejevala navedena postopka po enem izmed omenjenih kriterijev, vendar tega ni storil zato, ker je meja med parcelama lahko zelo dolga, posledično je zelo velik mejni prostor in je tudi velika njegova vrednost, kot je to v nadpisni zadevi, pa gre še vedno za mejni spor.»

Iz navedenega je razvidno, da je obstoj spornega prostora sicer prvi pogoj za obstoj mejnega spora, a nemoč tega kriterija tiči v dejstvu, da tudi lastninskega spora ni, če ni spornega prostora. Če pa imamo položaj, ko je med udeležencema sporna le lastninska pravica in med njima ni spora o meji, pa sploh ne gre za primer, ko bi bilo treba ugotavljati, ali gre za lastninski ali mejni spor. Ugotovitev, ki govori o tem, da velikost ali vrednost spornega prostora ne more biti kriterij za razločevanje mejnega spora od lastninskega spora, pa spet ne pove, kaj je torej ključni kriterij.

Na tem področju je opaziti pravno praznino, to vrzel pa bi po mojem mnenju lahko zapolnila dosledna raba in nadaljnja implementacija uzakonjenega termina »meja po podatkih zemljiškega katastra«.

Po mojem mnenju je kriterij, ali gre za lastninski ali mejni spor vsaj teoretično preprosto definirat. Namreč prav meja po podatkih zemljiškega katastra je tisti termin, ki z vseh vidikov daje ustrezno podlago za odločitve o tem, do kod lahko sega mejni spor in od kod naprej gre za lastninski spor. Veliko težje pa je definicijo tehnično izpeljati na tak način, da so parametri, ki določajo mejo po podatkih zemljiškega katastra ustrezni, zanesljivi in razumljivi (praktično uporabni). Natančneje bom dileme v zvezi z določljivostjo meje po podatkih zemljiškega katastra predstavil v ločenem poglavju, ki bo namenjeno prav meji po podatkih zemljiškega katastra, ki bi poleg razmejitve parcele od sosednjih parcel z dodatnim naborom parametrov lahko razmejevala tudi prostor na zemljskem površju na območje, v katerem se lahko zgodi priposestovanje in območje, znotraj katerega mora potekati urejanje meje po podatkih zemljiškega katastra, kar pa je v bistvu le drugačna slika iste zgodbe, ki se obravnava skozi termin mejnega ali lastninskega spora.

Če je sporni prostor v območju, kot ga dopušča meja po podatkih zemljiškega katastra glede na natančnosti katastrskih podatkov, gre po mojem mnenju za mejni spor. Če pa sporni prostor na določenem delu omejuje pokazana meja, ki ni skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra, pa gre v tem delu za lastninski spor. Če sprejmemo takšno razumevanje, je posamezen spor o poteku meje med dvema lastninskima pravicama lahko

- mejni spor ali
- lastninski spor.

Pojavi se tudi primer, ko poleg lastninskega spora, v katerem sicer oba mejaša soglašata, da se pokazana meja lastninske pravice enega od mejašev nahaja izven območja, v katerem poteka meja po podatkih zemljiškega katastra, obstaja tudi nesoglasje (spor) glede točnega poteka meje znotraj območja, v katerem poteka meja po podatkih zemljiškega katastra. Pri tem velja poudariti, da v takem primeru lastninski spor na delu parcele ob meji izniči pomen mejnega spora (ga absorbira), saj se tovrstni spor lahko reši tako, da se bodisi meja parcele prestavi (razširi) na zunanjo mejo spornega prostora, bodisi tako, da se prostor med predlagano mejo po podatkih zemljiškega katastra in pokazano mejo lastninske pravice definira kot samostojna parcela in dodeli tožniku, če v pravdi uspe. V lastninskem sporu se katastrska meja namreč le ugotavlja in ne ureja.

VSL sodba in sklep II Cp 1212/2005, z dne 15. 06. 2005:

»V pravnem postopku se sporna meja ne ureja oziroma ne določa, temveč se jo le ugotavlja zaradi identifikacije spornih delov zemljišč oziroma meja med parcelami, ki so pomembne za presojo tožbenih zahtevkov.«

V primeru, če je za določeno mejo bila izvedena geodetska storitev urejanja meje, mora biti iz elaborata, natančneje iz zapisnika mejne obravnave, razvidno, ali je pokazana meja neskladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra.³⁷ Iz samega elaborata ureditve meje je torej razvidno, ali gre mejo urejati v nepravdnem sodnem postopku ali v pravdni lastninski tožbi.

2.5.4 Omejitev kriterija zadnje mirne posesti

Med obravnavo katastrskega postopka in sodnega nepravdnega postopka je poudarjeno dejstvo različne uporabe kriterijev za določitev meje, glede na en ali drugi postopek urejanja meje. Verjetno bi bilo smiselno poiskati in razkriti razloge za neenoten, neuskkljen pristop, saj tovrstna neuskkljenost kriterijev sproža vrsto pomislekov, katerih podlaga je očitek: mar niso načela univerzalna in veljajo, ali ne veljajo, neodvisno od vrste postopka?

Nadalje sodna praksa kaže, da pravzaprav sodišče, ko ugotavlja (in ne ureja) mejo, le to ugotavlja po katastrski meji in ne po zadnji mirni posesti ali pravični oceni. Poglejmo si dva značilna primera tovrstnega ugotavljanja v prepovedni oziroma negativni pravdi, v kateri se varuje lastninska pravica:

Sklep II Ips 3/97, z dne 18. 06. 1998:

»Tožeča stranka ima prav, ko v reviziji navaja, da se pri varstvu lastninske pravice toženec ne more braniti z zadnjo mirno posestjo. Sodišče pri varstvu lastninske pravice mejo med zemljiščema le ugotavlja, ne pa ureja. Sodišči prve in druge stopnje sta zmotno uporabili pravila ZNP, ki se nanašajo na urejanje meje. ...

Tožnik je tudi dokazoval, da iz podatkov zemljiškega katastra izhaja, da meja med parcelama pravnih strank poteka tako, da se sporni zid nahaja na njegovem zemljišču. Kadar sodišče ugotovi, da je iz podatkov zemljiškega katastra mogoče ugotoviti mejo med zemljiščema in ta poteka tako, kot zatrjuje tožeča stranka, mora tožena stranka, ki zatrjuje drugačno lastniško in dejansko stanje, to dokazati.«

VSL sklep I Cp 3991/2009, z dne 24.02.2010:

»Pri varstvu lastninske pravice pravdno sodišče mejo med zemljiščema le ugotavlja in ne ureja in zato ne more uporabiti kriterija zadnje mirne posesti, kot tudi ne pravične ocene. Sodišče prve stopnje je pravilno ugotovilo, da je med pravnima strankama sporna meja, zato je kot predhodno vprašanje ugotavljalo potek meje na podlagi močnejše pravice.«

Ker neurejena katastrska meja po sedANJI ureditvi ne predstavlja že po samem zakonu močnejše pravice, je vredno razmisliti in poiskati odgovor na vprašanje, ali še lahko lastnik obdržati mejo po katastrskem poteku, če je dopustil, ali se mu je v nevednosti pripetilo, da je meja s svojo posestjo posegel preko katastrske meje, takšno stanje pa glede na potečen rok sicer še ne pomeni priposestvovanja, pomeni pa dalj časa trajajočo mirno posest?

Ker običajno gre za primere, ko močnejše pravice ne more dokazati nobeden od mejašev, je očitno, da se z uporabo načela zadnje mirne posesti lastniku ne obeta ugodna rešitev spora. Edina rešitev zanj je lastninski spor, v katerem velja le kriterij močnejše pravice. A kako naj lastnik uveljavlja lastninski spor, saj ne dokazuje, da mu po močnejši pravici pripada kaj več, kot mu gre po sicer neurejeni pa vendar katastrski meji?

³⁷ Peti odstavek 31. člena ZEN.

Glede na različne kriterije postopkov urejanja mej, je zanj ugodno, da prehití mejaša in naroči geodetsko storitev urejanja meje. Mejaš mu načrt prekriža s tem, da na postopku pokaže svojo pokazano mejo po poteku zadnje mirne posesti. Če bo geodet ocenil, da tudi ta pokazana meja ustreza meji po podatkih zemljiškega katastra, je nepravdni postopek neizogiben in z njim načelo zadnje mirne posesti. Kar pa ne nazadnje tudi v primeru, če bo urejena meja dosojena po zadnji mirni posesti, ne pomeni, da je lastnik izgubil del zemljišča, ki mu gre po katastrskih podatkih.

Odločilno za obravnavanega lastnika bo, če bo pokazana meja po poteku mirne posesti s strani geodeta ocenjena kot neskladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra. Geodetska uprava bo sosednjega lastnika, ki se ne strinja s katastrsko mejo, v skladu s prvim odstavkom 39. člena ZEN, pozvala, da v 30 dneh od vročitve oziroma prejema poziva začne sodni postopek ureditve meje pred pristojnim sodiščem.

Če bo lastnik, ki se ni strinjal s katastrsko mejo, vložil nepravdni sodni postopek ureditve meje, je nujno, da nasprotni udeleženec izpodbija pristojnost nepravdnega sodišča in, na podlagi dejstva, da gre za lastninski spor (strokovna podlaga je elaborat ureditve meje), predlaga (zahteva), naj se spor rešuje po pravilih pravnega postopka pred pristojnim sodiščem na podlagi določbe 17. člena ZNP.

Mejaš bo v tem primeru v lastninskem sporu uspel, če bo dokazal močnejšo pravico. Zadnja mirna posest, ki ne pomeni (še) priposestovanja in tudi ne dogovora o drugačnem poteku meje, pa ne predstavlja močnejše pravice.

2.5.5 Stroški postopkov urejanja meje

Za marsikaterega lastnika bi utegnili biti stroški postopka odločilni kriterij za izbiro med katastrskim in sodnim postopkom urejanja meje. V splošnem je katastrski postopek cenejši, saj poleg stroškov udeležbe na mejni obravnavi, ki jih krije vsaka stranka svoje in stroška upravnih taks, predstavlja glavni strošek le cena geodetske storitve, ki jo plača naročnik storitve urejanja meje parcele. Običajno je to lastnik parcele ali kateri od solastnikov. Lastniki mejnih parcel, če se lahko tako izrazimo, na neki način »dobijo« zastonj urejeno mejo.

Stroške za delovanje sodišča založijo stranke s plačilom sodnih taks. V primeru nepravdnega sodnega postopka določa stroške postopka 35. člen ZNP. Vsak udeleženec trpi svoje stroške. O skupnih stroških odloči sodišče, v kakšnem razmerju jih udeleženci trpijo. Če stroški nastanejo v izključnem interesu nekaterih udeležencev, trpijo te stroške ti udeleženci. Če zakon določa, da stroške trpi eden ali nekateri od udeležencev imajo drugi udeleženci pravico do povračila stroškov. Prav tako mora udeleženec ne glede na izid postopka vrniti drugemu udeležencu stroške, ki jih je povzročil po svoji krivdi ali po naključju, ki se je njemu primerilo. Če sodišče ne more odločiti, ne da bi izvedlo dokaz z izvedencem ali cenilcem, mora predlagatelj v roku založiti predujem za stroške izvedbe tega dokaza, sicer se šteje, da je predlagatelj predlog umaknil.³⁸

Po določilu 139. člena ZNP skupne stroške postopka trpijo udeleženci praviloma v sorazmerju z dolžino svojih meja. Sodišče lahko odloči o stroških postopka tudi drugače, če to narekujejo nesorazmerni stroški pri določanju posameznih delov meje, krivda posameznega udeleženca za

³⁸ 36. člen ZNP.

nastanek spora o meji ali drugi tehtni razlogi. V skladu s 37. členom ZNP se subsidiarno uporabljajo določbe ZPP.

ZPP obravnava stroške postopka obširno v Dvanajstem poglavju. Pravilnik o povrnitvi stroškov v pravnem postopku pa podrobneje ureja povrnitev stroškov za priče in za ogled ter stroškov in nagrade za izvedence in tolmače, potrebnih izdatkov in nagrade pooblaščenecv in stroškov strank ter stroškov uradnih oseb in državnih organov.

Pravila o povračilu stroškov se opirajo na načelo uspeha in načelo krivde. Pri odločanju, kateri stroški naj se povrnejo stranki, upošteva sodišče samo tiste stroške, ki so bili potrebni za pravdo. Stranka mora povrnitev stroškov opredeljeno navesti sodišču v zahtevi najpozneje do konca obravnave.³⁹

2.5.6 Ponovno urejanje urejene meje

Poleg pomembne razlike med upravnim in sodnim postopkom glede na prisotnost spora ali nerazpoznavnost meje ter razlike glede pomembnosti katastrske meje je opazna razlika med postopkoma v možnosti ponovnega urejanja urejene meje.

V upravnem postopku se zaradi spoštovanja dokončne upravne odločbe, meja ne more urejati ponovno, oziroma se v ponovnem upravnem postopku meja lahko določi le natančneje.⁴⁰ Podobno se zaradi načela spoštovanja pravnomočnih sodnih odločb, sodno urejena meja ne more v mejnem sporu urejati ponovno. ZENDMPE je sicer posegel v urejanje mej pred sodišči in določil, da urejene meje ni več dopustno v sodnem postopku, kar pa je SPZ (273. člen) razveljavil, hkrati pa je SPZ uzakonil izpodbojno domnevo o močnejši pravici po dokončno urejeni meji v katastrskem postopku (Juhart in sod., 2004, str. 433). Izpodbojnost domneve močnejše pravice je tako pomembna razlika in možnost, ki jo nudi le sodno urejanje meje.

Če gre za spor o meji, imata lastnika izbiro. Lahko se odločita za sodni postopek ali za katastrski (upravni) postopek. Pomembno pri tem je, da katastrski postopek ni procesna predpostavka za sodni postopek. Če so stranke začele sodni postopek ureditve meje, geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo za evidentiranje urejene meje.⁴¹ Nasprotno pa sodišče v nepravdnem postopku ni vezano na potek upravnega postopka, razen kolikor mora upoštevati domnevo o močnejši pravici po dokončno urejeni katastrski meji.

VSL sklep I Cp 1772/2008, z dne 16. 07. 2008:

»Prvostopenjsko sodišče je napačno uporabilo materialno pravo (131. čl. ZNP) in 77. čl. SPZ in je zato tudi dejansko stanje ostalo nepopolno ugotovljeno, ko je ocenilo, da meja, ki je bila urejena v katastrskem (upravnem) postopku, ne more biti sporna, če se okoliščine po njeni ureditvi ne spremenijo. To ne drži. Zakon o zemljiškem katastru (ZENDMPE) je sicer res posegel v civilnopravno urejanje mej pred sodišči in določil, da urejanje meje tudi v sodnem postopku ni več dopustno, če je bila meja že urejena po ZENDMPE kot dokončna, kar pa je SPZ razveljavil (273. čl. SPZ). Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) tega ni spremenil. Kljub dokončnosti meje v upravnem postopku je torej možen civilni sodni postopek, odločitev zanj pa je stvar lastnika. Sodišče v nepravdnem postopku

³⁹ Prvi odstavek 155. člena in drugi odstavek 163. člena ZPP.

⁴⁰ 42. člen ZEN.

⁴¹ Druga točka tretjega odstavka 35. člena ZEN.

na tek postopka pred upravnim organom ni vezano, niti na pravnomočno izdano odločbo, razen kolikor mora upoštevati domnevo o močnejši pravici po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku (2. odst. 77. čl. SPZ).«

VSL sklep II Cp 1645/2009, z dne 8. 7. 2009:

»Sodni postopek za ureditev meje daje lastniku nepremičnine, ki se s katastrsko mejo v naravi ne strinja, pravico, da domnevo o poteku meje v katastru izpodbije. To lahko stori kljub dokončnosti meje v upravnem postopku.«

VSL sklep I Cp 3023/2013 z dne 05. 02. 2014:

»Sklenjena sodna poravnava je negativna procesna predpostavka. Če je podana, je treba predlog zavreči. Ker je bila meja med parcelama v obravnavanem primeru že urejena s sodno poravnavo, je ni več mogoče ponovno urejati. Sodno urejeno mejo je mogoče na novo urejati le, če se spremenijo razmere (na primer po pravnomočnosti sklepa en mejaš priposestvuje pas ob meji).«

Osebnopozdravljam rešitev ponovnega sodnega urejanja meje, ki je bila že urejena v katastrskem postopku.

Upravni postopek, podobno kot sodni, pozna institut pritožbe, s katerim se v pritožbenem roku, da izpodbijati odločbo zaradi napačno uporabljenega materialnega predpisa, zaradi napačno ali nepopolno ugotovljenega dejanskega stanja ali zaradi kršitev pravil postopka.⁴² Vendar pa ima katastrski postopek bistveno posebnost, ki je v tem, da strankam pogosto niti ne preostane drugega, kakor da se zanesejo na korektnost določitve predlagane meje, ki jo opravi geodet, oziroma na njegovo presojo o stopnji zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov in posredno o območju, znotraj katerega je lastnikom omogočeno oblikovanje soglasja o poteku meje. Problem se pokaže, če kasneje, ko je meja že urejena v katastrskem postopku, kdo od lastnikov na katerikoli način ugotovi, da določitev predlagane meje vključno z oceno stopnje zanesljivosti in natančnosti, ni bila izvedena strokovno. Bistveno težo pri tem ima primer, ko evidentirana predlagana meja (urejena meja) sploh ne izpolnjuje pogoja meje po podatkih zemljiškega katastra in je zato v skladu s 3. odstavkom 31. člena ZEN niti ni možno evidentirati v zemljiškem katastru kot urejene meje.

Sodba I U 1552/2011, z dne 11. 09. 2012:

»Iz elaborata ureditve meje ni razvidno, katere podatke je geodetsko podjetje uporabilo za ugotovitev poteka meje po podatkih zemljiškega katastra, zato v tej zadevi, ni mogoče preizkusiti, ali je geodet pravilno ugotovil, da se pokazana meja razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra oziroma ali je ob pokazani meji pravilno določil še (z njegove strani) predlagano mejo.«

2.5.7 Sporazumno urejanje meje v katastrskem postopku

Pomembno je vprašanje vloge lastnikov sosednjih zemljišč v katastrskem postopku urejanja meje oziroma natančneje, vprašanje, ali je urejeno mejo v katastrskem postopku urejanja meje šteti kot sporazum o poteku meje med lastniki sosednjih zemljišč?

Od odgovora na to vprašanje je odvisno, kakšna je vsebina spora, ki naj se potem, ko je meja po katastrskem postopku urejena, po potrebi rešuje pred sodiščem in posredno, kakšen je mandat sodišča. Če sprejmemo tezo, da gre za sporazum o poteku meje, potem ga je šteti kot obligacijski akt, ki zapade

⁴² 237. člen ZUP (Zakon o splošnem upravnem postopku – ZUP, Uradni list RS, št. 24/2006 in nasl.).

določbam OZ⁴³. V primeru naknadnega spora o predhodno urejeni meji na podlagi sporazuma, dejansko niti ne gre za spor o meji, pač pa za spor glede posameznih elementov sporazuma ali samega sporazuma v celoti. Taki razlogi na primer lahko izvirajo iz okoliščin, ki pomenijo ničnost sporazuma (zavedenost, prisila ...).

Za drugačen pravni položaj pa gre, če lahko štejemo, da pri urejanju meje v katastrskem postopku ne gre za sporazum med mejaši. V tem primeru se naknadni spor o urejeni meji v katastrskem postopku zlasti nanaša na sporno ugotovitev meje po podatkih zemljiškega katastra, ki je bila zaupana geodetu. Taki razlogi lahko izvirajo iz okoliščin, kot so: neupoštevanje ali kasnejša najdba listine zemljiškega katastra, ki nedvoumno kaže na drugačen potek meje po podatkih zemljiškega katastra, neustrezna potrditev pokazane meje kot predlagane meje zaradi preohlapne ocene stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, nova najdba ene ali več ključnih karakterističnih točk na terenu samem (ali zelo starega mejnika)...

Ker so se pri nekdanjem ZZKat in podzakonskem Navodilu za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel v mejnem ugotovitvenem postopku obravnavale posestne meje, je očitno, da je v primeru teh postopkov po ZZKat šlo za sporazumno odločanje o poteku posestne meje.

Sodba I Up 370/99, z dne 15. 05. 2002:

»Ko vsi prizadeti lastniki parcel v mejnem ugotovitvenem postopku podpišejo ugotoviteni zapisnik, ti lastniki odločijo o meji, saj se glede meje sporazumejo pred uradno osebo; s podpisom zapisnika je meja določena in je v upravnem postopku ni več mogoče spreminjati.«

ZENDMPE je v 15. členu izrecno uzakonil sistem ureditve meje v upravnem postopku⁴⁴ na podlagi soglasja lastnikov in na podlagi podatkov zemljiškega katastra⁴⁵. Na prvi pogled se zdi, da je takšno ureditev ohranil tudi ZEN, vendar bi bilo takšno stališče vendarle potrebno preveriti in utemeljiti, saj v ZEN takšne izrecne določbe ne najdemo več. Morda prav opustitev tako jasne definicije kaže na to, da v katastrskem postopku na podlagi ZEN ne gre več v vseh primerih za urejanje meje na podlagi soglasja lastnikov, pač pa soglasje, ki ga predpostavlja ZEN pomeni lahko tudi samo pristanek na mejo po podatkih zemljiškega katastra.

Primerjava 15. člena ZENDMPE in 26. člena ZEN razkrije, da se meja več ne ureja »po tem zakonu« na podlagi ..., pač pa se ureja »na podlagi tega zakona« po postopku ureditve meje, ki ga izvaja geodetsko podjetje. Na podlagi upravnega postopka pa se le še evidentira v zemljiškem katastru.

S to spremembo bo težko (če že ne povsem napačno) še govoriti o upravnem postopku urejanja meje. Verjetno je primerneje, če bi uporabljali izraz: katastrski postopek urejanja meje na podlagi zakona, čeprav takšne spremembe v literaturi (še) ni opaziti. Takšna definicija je pomenljiva še iz enega vidika. Dejansko opazimo, da ne gre le za urejanje meje na podlagi zakona, pač pa je tudi sam zakon (ZEN), če se simbolno izrazimo »zelo dejaven« pri katastrskem postopku urejanja meje na podlagi zakona. Na številnih mestih namreč »prinaša« strinjanje lastnika s predlagano mejo, če je le ta nedejaven, s tem, ko uvaja domnevo strinjanja.⁴⁶

⁴³ Uradni list RS, št. 83/01, 32/04 - OROZ195, 28/06 - odl. US, NPB1, 40/07, NPB2, 97/07 - UPB1 in NPB3.

⁴⁴ Prvi odstavek 15. člena ZENDMPE.

⁴⁵ Tretji odstavek 15. člena ZENDMPE.

⁴⁶ Glej peti odstavek 31. člena, drugi odstavek 36. člena, drugi odstavek 38. člena in četrti odstavek 39. člena ZEN.

Da se meja po ZEN ureja na podlagi podatkov zemljiškega katastra je nesporno, saj podatki elaborata ne smejo izkazovati drugačne predlagane meje kot le mejo po podatkih zemljiškega katastra.⁴⁷

Glede soglasja lastnikov iz ZEN izhaja, da posamezne pokazane meje po podatkih zemljiškega katastra v zemljiškem katastru ni mogoče evidentirati kot urejene, če o njej ni soglasja med lastniki sosednjih zemljišč.⁴⁸

Včasih se na mejni obravnavi pripeti, kakor da so stranke tiste, ki imajo vse znanje o katastru in meritvah in geodetu najraje ne bi pustile niti do besede ali pa ga celo ponižujejo. V takem primeru lahko geodet umirjeno opravi svoje delo. Dejansko mu ni treba biti pretirano v skrbeh, bo ali ne bo, dosegel soglasje med mejaši o poteku meje po podatkih zemljiškega katastra. Njegova dolžnost je le, da si prizadeva za sporazum med njimi.⁴⁹ Če mejaši ne dosežejo soglasja znotraj območja meje po podatkih zemljiškega katastra, stranke opozori in v zapisniku navede, da je stranke opozoril, da se po petem odstavku 31. člena ZEN šteje, da se udeleženci strinjajo s predlagano mejo, če niso pokazali svoje pokazane meje, tudi če na mejni obravnavi s predlagano mejo ne soglašajo ter navede podatke oziroma dejansko stanje v naravi, na podlagi katerih je določil predlagano mejo (Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. 2006, tretja alineja šestega odstavka 4. člena). Psihološko modro in olikano se vsaki stranki zahvali za njihovo sodelovanje in prispevek ter njihove pokazane meje izmeri in v elaboratu ureditve meje prikaže skupaj s svojo predlagano mejo.⁵⁰

Če geodet na kraju postopka strankam »zaželi še uspeh v sodnem urejanju meje« se včasih pripeti, da vendarle ob tem stranka povpraša, o čem govori. Šele ko stranke geodet opozori na določbe ZEN, ki napotujejo na sodno urejanje meje, ter jim predstavi tudi njihovo odgovornost do pokazanih mej skozi nadaljnje stroške, še enkrat premislijo moč svojih argumentov in pogosto podpišejo strinjanje s predlagano mejo.

Končno presojo o prisotnosti sporazuma strank v katastrskem postopku urejanja meje gre, glede na pristojnost, prepustiti pravni stroki in sodni oblasti. Kljub temu pa lahko spregovorimo in pokažemo dejavnike in značilnosti katastrskega postopka urejanja meje, ki kažejo v korist eni ali drugi odločitvi.

Oglejmo si najprej primer, ko na mejni obravnavi lastniki sosednjih parcel za svoja zemljišča geodetu pokažejo oziroma natančno opišejo potek meje v naravi. Pri tem so glede poteka meje povsem soglasni, saj njihova soglasnost izhaja iz sporazumnega uživanja posesti v skladu z mejo, ki jo priznavajo in štejejo kot pravo mejo med parcelama. Geodet tako nesporno pokazano mejo oceni z vidika njene skladnosti z mejo po podatkih zemljiškega katastra in ugotovi, da je pokazana meja ne odstopa od meje po podatkih zemljiškega katastra, zato jo prevzame (potrdi) kot predlagano mejo. Stranke s svojim podpisom potrdijo svoje strinjanje z mejo, ki so jo same pokazale. Predstavljen tip postopka ima vse znake pravega sporazuma med mejaši o poteku meje.

Vendar pa katastrski postopek urejanja meje lahko poteka tudi povsem drugače. Lastniki sosednjih parcel so nepremičnine prejeli v last kot dediči in ne vedo, kje poteka meja. Zgodi se celo, da niti približno ne vedo, kje poteka meja, včasih niti tega, kje je njihova parcela. Želijo pa spoštovati

⁴⁷ Tretji odstavek 31. člena ZEN.

⁴⁸ Glede na prvi in peti odstavek 39. člena ZEN.

⁴⁹ Peti odstavek 31. člena ZEN.

⁵⁰ Peti odstavek 31. člena ZEN.

katastrske podatke ob načelu upoštevanja njegove zanesljivosti in natančnosti. Nepremičnino razumejo kot nekakšno svetinjo, ki so jo prejeli od svojih prednikov in zato hočejo le to, kar je njihovega, po načelu: »Drugega nočemo, svojega ne damo.« ZEN takšnim lastnikom daje možnost, da od geodeta zahtevajo, naj jim pokaže potek meje po podatkih zemljiškega katastra, in sicer preden ali potem, ko sami pokažejo mejo. Ko jim geodet pokaže predlagano mejo po podatkih zemljiškega katastra ali jih na njihovo zahtevo tudi opozori na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, predlagani meji ne ugovarjajo in molčijo v znamenje, da pač niso usposobljeni za ugotavljanje in določanje meje po podatkih zemljiškega katastra in da zaupajo strokovnemu delu geodeta. Sledi trenutek, ko jih geodet povabi, naj s podpisom potrdijo svoje strinjanje s predlagano mejo in tu se lastnika sosednjih parcel, zlasti, če imata izostren čut do pravnoformalnih položajev, znajdeta v zadregi. Po eni strani ne ugovarjata predlagani meji, za katero geodet jamči, da je skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra, po drugi strani to ni njihova pokazana meja, ker pač res ne veda, kje naj bi meja potekala. Podpis strinjanja s predlagano mejo za takšne lastnike pomeni, da so sporazumni v tem, da soglašajo z mejo po podatkih zemljiškega katastra, kjerkoli dejansko po katastrskih podatkih poteka. Podpis o strinjanju s predlagano mejo kot izraz njihove pristne volje podajo točno v tem in samo v tem smislu.

Gre namreč za vprašanje, kako reševati spor v primeru, če lastniki sosednjih zemljišč naknadno, na kakršen koli način ugotovijo, da je geodet malomarno, nestrokovno in zmotno določil predlagano mejo in da meja po podatkih zemljiškega katastra, o kateri so se lastniki sosednjih zemljišč sporazumeli, da z njo soglašajo zgolj iz razloga, ker nosi naslov meja po podatkih zemljiškega katastra, poteka drugje.

Utegnili bi pomisliti, da je ZEN »skozi stranska vrata« bolj ali manj posredno v vsako pravnomočno urejeno mejo v katastrskem postopku vnesel neovrgljivo komponento strinjanja v pomenu sporazuma. Nadalje bi lahko ugibali o motivu ali namenu: na tak način urejenim mejam se tako doda dodaten atribut njihove neizpodbojnosti, hkrati pa se odgovornost geodeta do predlagane meje po podatkih zemljiškega katastra do neke mere prerazporedi preko soglasja in strinjanja mejašev na ramena lastnikov sosednjih zemljišč.

Zanimivo bi bilo opazovati, kakšno usodo bi doživel očitek neskladnosti petega odstavka 31. člena, drugega odstavka 36. člena, drugega odstavka 38. člena in četrtega odstavka 39. člena ZEN (zakonske domneve strinjanja s predlagano mejo) z Ustavo RS.

V praksi je zaslediti naslednji ugovor: Dedič, ki ne ve, kje leži njegova parcela trdi, da ni usposobljen, da bi lahko preizkusil in s tem potrdil ali zavrnil odločitev geodeta o položaju in širini območja, v katerem se glede na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov od njega pričakuje ali nemara celo zahteva, naj z mejaši sklene dogovor o poteku meje po podatkih zemljiškega katastra v obliki soglasja oziroma strinjanja s potekom meje po podatkih zemljiškega katastra. Iz tega razloga meni, da soglasja, ki bi pomenil zavezujoč sporazum, četudi bi se kasneje izkazalo, da ne gre za mejo po podatkih zemljiškega katastra, ne more dati. Meni, da določbe ZEN o domnevi soglasja k predlagani meji, smejo domnevati le njegovo soglasje h katastrski meji, saj je že oprta na pravice njegovih pravnih prednikov, nikakor pa domneva ni dopustna v pomenu fikcije sklenjenega sporazuma o poteku meje.

Če bi se kasneje izkazalo, da pri strokovni odločitvi geodeta ni šlo za mejo po podatkih zemljiškega katastra, takšna meja ne bi smela uživati domneve močnejše pravice.

V svetu poznamo ureditve, ko se meja parcele določa brez aktivne vloge lastnikov sosednjih zemljišč. O takem načinu urejanja mej v Teksasu poroča v Geodetskem vestniku Tacer (2008). Po tej ureditvi je določena in prikazana parcelna meja profesionalno mnenje odgovornega geodeta. Lastniku se ni treba strinjati ali nestrinjati z mejo in ne sprašujejo ga za mnenje. Zlasti zanimiv je poudarek, da je pri usklajevanju protislovnih ali neskladnih podatkov o določeni meji potrebno poznati pravila, ki izhajajo iz sodne prakse in so namenjena predvsem temu, da ugotovimo prioritete. »Najvišjo prioriteto ima ugotovljeni namen (pogodbenih) strank, kar pomeni, če je opis nepremičnine v nasprotju z ugotovljenim namenom, slednji prevlada.«

Četudi bi se v izpostavljeni dilemi glede neskladja z ustavo kresala pravna mnenja, je treba dodati, da je strah o tem, da bi napačno določena predlagana meja po podatkih zemljiškega katastra, ki to ni, zaradi domneve sklenjenega sporazuma o poteku meje med mejaši postala z dokončnostjo odločbe za vselej neovrgljiva, do neke mere odveč. Do neke mere, ker zna biti mnogokrat sodna pot dokaj vijugava in nepredvidljiva.

Evidentirane urejene meje na podlagi dokončne upravne odločbe, o kateri bi se lahko dokazalo, da se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, v zemljiški kataster namreč ni mogoče evidentirati kot urejene meje na podlagi tretjega odstavka 31. člena ZEN.

Kakšne pravne posledice za že evidentirano urejeno mejo oziroma za samo odločbo takšna nepravilnost ali nezakonitost prinaša?

Poznamo. Za razumevanje našega prava ni presenečenje, če »trije pravniki na mizo prinašajo štiri pravna mnenja«. Pa vendar. Če v upravnem postopku pred ali ob izdaji odločbe pride do nezakonitosti ali nepravilnosti, ima takšno dejstvo za odločbo lahko različne pravne učinke. Izpodbojnost odločbe je način »poprave« napake ali nezakonitosti, vendar se mora opraviti v določenem roku. Po preteku roka postane odločba kljub napakam dokončna in pravnomočna (Androjna in Kerševan, 2006, str. 406 in str. 592).

Nikoli pa ne postane dokončna nična odločba. Ko se izve za njeno nezakonitost, se mora izreči za nično, in to ne glede na čas, ki je potekel od njene izdaje (Androjna in Kerševan, 2006, str. 407-408).

ZUP v 279. členu taksativno določa, da se odločba izreče za nično, če:

- 1) je bila odločba izdana v upravnem postopku v zadevi iz sodne pristojnosti ali stvari, v kateri sploh ni mogoče odločati v upravnem postopku,
- 2) bi s svojo izvršitvijo lahko povzročila kakšno dejanje, ki je kaznivo po kazenskem zakonu,
- 3) je bila izdana odločba, ki je sploh ni mogoče izvršiti,
- 4) je odločbo izdal organ brez zahteve stranke, pa stranka kasneje ni izrecno ali molče v to privolila,
- 5) je bila izdana kot posledica prisiljevanja, izsiljevanja, pritiska, in
- 6) če je organ izdal odločbo, v kateri je taka nepravilnost, ki je po kakšni zakonski določbi razlog za ničnost.

Zdi se, da bi se v obravnavanem primeru zlasti mogli sklicevati na izdajo odločbe, ki je sploh ni mogoče izvršiti, saj odločbe o evidentiranju urejene meje v zemljiški kataster ni mogoče izvršiti, zaradi zakonske določbe, da v zemljiški kataster ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra.

Če z ničnostjo odločbe ne bi uspeli, se lahko sklicujemo na prekršen materialni predpis, kar je podlaga za uporabo razveljavitve odločbe po nadzorstveni pravici.⁵¹ Za razliko od ničnosti je v skladu z 277. členom ZUP to pravno sredstvo mogoče uporabiti le v enem letu od dneva, ko je bila odločba izdana in vročena.

V primeru, če smo ta rok zamudili, nam ostane le še sodno urejanje meje. V mejnem sporu bo treba ovreči močnejšo pravico po dokončno urejeni meji, z dokazovanjem, da ni šlo za mejo skladno s katastrskimi podatki in je zato po zakonu ni mogoče kot urejene evidentirati v zemljiškem katastru.

V zvezi s priposestvanjem je na mestu še opozorilo, da je mogoče priposestvovati del zemljišča, če so izpolnjeni zakonski pogoji, kar pomeni, da po desetih letih dobroverne lastniške posesti pride do priposestvanja na podlagi zakona. Dobrovernost na podlagi zaupanja v odločitev geodeta o poteku predlagane meje po podatkih zemljiškega katastra bo težko izpodbiti, saj se dobrovernost domneva in ne dokazuje.

2.5.8 Uveljavljanje načela spoštovanja katastrskih podatkov

ZENDMPE predstavlja neuspeh poskus uvedbe načela zaupanja in spoštovanja katastrskih podatkov ob upoštevanju zanesljivosti in natančnosti razpoložljivih katastrskih podatkov tako v katastrskem kot sodnem postopku urejanja meje.

31. člena ZENDMPE, ki ga je razveljavil SPZ je namreč določal:

»(1) Sodišče, ki ureja mejo, mora upoštevati podatke zemljiškega katastra ter stopnjo njihove natančnosti in zanesljivosti in ne sme dopustiti sklenitve sodne poravnave, ki bi pomenila promet z zemljišči.

(2) Sodišče lahko pri urejanju meje upošteva dopustnost izravnave meje po tem zakonu.«

Za samo priposestvanje pa je bil pomemben še 38. člen ZENDMPE, ki ga je SPZ prav tako razveljavil. Vzpostavil je namreč domnevo nedobrovernosti, po kateri ni mogoče priposestvanje niti pridobitev lastninske pravice z graditvijo na tujem zemljišču, če je meja dokončna.

Kmalu zatem se je vnel spor oziroma očitek, da so prav ti členi v neskladju z Ustavo. Kljub številnim argumentom, ki so se med obravnavo primera na Ustavnem sodišču izkristalizirali v korist načelu spoštovanja katastrskih podatkov, ZEN ni uvedel za nekatere pričakovane domneve močnejše pravice do meje po podatkih zemljiškega katastra.

V nadaljevanju si bomo ogledali glavne argumente, ki po mojem mnenju še vedno kažejo na to, da pa morebiti bo katera od prihodnih novelacij ZEN, morda z ustrežnejšo dikcijo, pa vendar, ponovno uvedla načelo spoštovanja katastrskih podatkov v vseh postopkih urejanja meje skozi pravno normo domneve močnejše pravice po poteku meje po podatkih zemljiškega katastra.

Očitek Okrajnega sodišča iz Črnomlja je bil, da je ZENDMPE, zlasti njegov 31. člen v neskladju z Ustavo, sicer pa je svoje nestrinjanje z zakonom takole utemeljevalo.

⁵¹ Drugi odstavek 274. člena ZUP.

U-I-74/01, z dne 11. 4. 2002:

»Sodišče navaja, da izpodbijani zakon povzroča pravno praznino, ker ne ureja primera, kadar katastrske meje ni mogoče ugotoviti.«

»Zemljiški kataster naj bi ne razpolagal s podatki, ki bi vedno omogočali vzpostavitev katastrske meje ali pa je njena vzpostavitev zelo otežena in zvezana z nesorazmernimi stroški.«

»Sodišče naj bi bilo po 31. členu ZENDMPE omejeno pri sklepanju sodnih poravnav. Te omejitve naj bi ne bilo, kadar sodišče odloča meritorno ...«

»Določba prvega odstavka 56. člena ZENDMPE naj bi bila nepravilna, ker razlikuje le velikost in ne tudi različne vrednosti zemljišč. Sodiščem naj bi bilo treba pustiti neomejeno možnost določanja mej po močnejši pravici ali zadnjem mirnem posestnem stanju.«

Mnenje na navedbe sodišča je Ustavnemu sodišču poslala Vlada. Mnenje Vlade je z vidika obravnave tako jedrnato, da ga kaže izpostaviti v precejšnjem obsegu. Upoštevati pa moramo časovni okvir zlasti z upoštevanjem takrat veljavne zakonodaje:

» ZENDMPE naj bi glede urejanja mej prevzel dosedanje ureditev tako, da se meje urejajo v upravnem in sodnem postopku s ciljem, da se meja uredi, označi s trajnimi mejnimi znamenji in evidentira v zemljiškem katastru. V upravnem postopku naj bi se urejale meje, ki so ugotovljene s soglasjem prizadetih lastnikov in v sodnem postopku le sporne meje. V sodnih postopkih naj bi se urejale meje po pravilih nepravdnega postopka (v primerih delitve stvari in skupnega premoženja ter ureditve mej) in pravnega postopka (v primerih ugotavljanja lastninske pravice).«

»Katastrska meja naj bi bila, po tretjem odstavku 19. člena Zakona, meja po podatkih zemljiškega katastra. Ugotavljal naj bi jo geodet po zadnjih vpisanih podatkih, po podatkih iz zbirke listin zemljiškega katastra in po meritvah ter po opazovanju na kraju samem. Pri tem naj bi upošteval zanesljivost in natančnost katastrskih podatkov, kar pomeni, da upošteva tolerance poteka meje, v okviru katerih se ugotovi potek "katastrskega koridorja". V upravnem in sodnem postopku ureditve meje naj bi veljali enaki načeli, to sta načelo spoštovanja obstoječega zemljiškega katastra in načelo upoštevanja njegove zanesljivosti in natančnosti. Na nekaterih območjih naj bi bili katastrski podatki res slabi, vendar je, ob upoštevanju načela zanesljivosti in natančnosti zemljiškega katastra, mogoče v vseh primerih ugotoviti katastrsko mejo.«

»Ob upoštevanju stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov naj bi izvedenec geodet sodišču prikazal "katastrski koridor", v okviru katerega sodišče odloči o meji po pravilih nepravdnega postopka. Načelo spoštovanja katastrskih mej naj bi preprečilo prikrit promet z zemljišči, od katerega se ne plačajo davčne obveznosti, predpisane z Zakonom o davku od prometa nepremičnin. (Uradni list RS, št. 57/99 - v nadaljevanju ZDPM). Za dosego tega pomembnega in legitimnega interesa države naj bi bil promet z nepremičninami nadzorovan.«

»Izravnava meje naj bi bila sprememba meje v manjšem obsegu in pod določenimi pogoji, ker na njeni podlagi ne pride do stvarnopravnih sprememb. Po izravnavi meje naj bi ostale parcele iste (z isto parcelno številko) in isti tudi njihovi lastniki, zato se njene posledice ne vpišejo v zemljiško knjigo.«

»Pomembna naj bi bila površina manjše parcele, ki se lahko spremeni za največ 5 odstotkov, vendar ne več kot za 500 kvadratnih metrov. Sodišče naj bi napačno razumelo odstopanje, saj ne gre za

odstopanje od katastrske meje, temveč za spremembo površine manjše parcele.«

»Vlada meni, da je ureditev po 31. členu ZENDMPE primerna in potrebna ter omogoča enako postopanje v upravnih in sodnih postopkih urejanja mej. Določba 31. člena ZENDMPE naj bi zapolnila materialnopravno praznino pri urejanju mej in ne posega v sodno pristojnost. Ureditev naj bi imela namen varovati javni interes, pravno varnost lastnikov in konsistentnost zemljiškega katastra.«

»Elaborat, ki je pripravljen v postopku ureditve meje, naj bi upošteval posebna pravila vodenja zemljiškega katastra (glede vprašanj, kdaj se meja lahko ureja oziroma določa in kdaj je za ureditev meje potrebna parcelacija), saj v nasprotnem primeru sodne odločbe morebiti niti ni mogoče vpisati v zemljiški kataster.«

»Nov zakon o stvarnopravnih razmerjih naj bi v celoti uredil problematiko, na katero opozarja sodišče. Pri njegovi pripravi naj bi se ponovno proučila pravila 31. člena ZENDMPE, vendar je do takrat drugačna ureditev obravnavanega stanja nepotrebna in zahteva sodišča neutemeljena.«

Geodetska uprava je med pomembnimi pojasnili podala tudi naslednja:

»... da je stopnja natančnosti mej, evidentiranih v zemljiškem katastru, odvisna od uporabljenih tehnik in načina evidentiranja podatkov.«

»Pojem "katastrski koridor" naj bi bilo območje, v katerem je meja še v skladu s podatki zemljiškega katastra, čeprav ne pomeni meje in se tudi ne označuje na terenu ali evidentira v zemljiškem katastru.«

Oglasila sta se tudi Matična sekcija geodetov Inženirske zbornice Slovenije in Gospodarsko interesno združenje geodetskih izvajalcev. Ustavnemu sodišču so pojasnili, *»da je v vseh primerih mogoče nepristransko in nedvoumno ugotoviti katastrsko mejo oziroma "katastrski koridor" in zato obstaja dovolj usposobljenih strokovnjakov geodetske stroke.«*

Pomenljiva je tudi trditev, ki jo Okrajnemu sodišču iz Črnomlja vrmeta glede visokih stroškov zaradi udeležbe geodetskega strokovnjaka:

»V posameznem primeru naj bi lahko nastopila nesorazmernost med ceno nepremičnine in stroški postopka, vendar ne le zaradi geodetskega dela (obstajajo še stroški dela sodišč, odvetnikov in notarjev).«

Glede na tolikšen vsebinski odziv lahko ocenimo, da gre za občutljivo problematiko. Na navedbe sodišča ni odgovoril le državni zbor, kar preseneča, saj bi se verjetno lahko našel in predstavil interes ljudstva. Lahko pa je tak odziv še en od vzrokov za pomisleke v slovenski javnosti, ali nemara poslanci glede na stopnjo njihove odgovornosti za kakovost sprejetih zakonov nimajo morebiti (pre)dobrih plač.

Iz razdelka B odločbe Ustavnega sodišča izpostavimo:

»8. ... Katastrski operat mora biti stalno v skladu z dejanskim stanjem v naravi. Medtem ko kataster daje podatke o dejanskih razmerah zemljišč, zemljiška knjiga evidentira pravna razmerja. Da se lahko knjižijo pravna razmerja glede zemljišč, je treba vpisati tudi zemljišče. V zemljiško knjigo se tedaj

vpisujejo zemljišča in pravna razmerja, ki se tičejo zemljišč. (1) Tako urejeno zemljiškoknjižno stanje zagotavlja varnost pravnega prometa z nepremičninami. Zato je glede na opisan namen in pomen zemljiškega katastra zahteva, da mora sodišče, ko ureja mejo, upoštevati podatke zemljiškega katastra, utemeljena.»⁵²

»9. Pri ugotavljanju katastrske meje gre za vprašanje geodetske stroke in ne za pravno vprašanje. To izhaja tudi iz 134. člena ZNP, po katerem mora sodišče na narok povabiti izvedenca geodetske stroke, ki sodišču pomaga pri ugotavljanju dejanskega stanja.»

»10. Zahteva, ki jo določa 31. člen ZENDMPE, da mora sodišče upoštevati podatke zemljiškega katastra ter stopnjo njihove natančnosti in zanesljivosti, je torej utemeljena in izvedljiva.»

»14. V mejnih sporih pred sodiščem gre v bistvu za spore o lastninski pravici na zemljiščih. Ti se praviloma rešujejo v pravdi. Ker pa so mejni spori zelo pogosti, je zaradi ekonomičnosti postopka, v primerih, kadar gre za manjše površine, ali kadar se prizadeti mejaši strinjajo, zanje predviden poseben nepravdni postopek. (3) Namen poravnave v nepravdnem postopku ureditve meje torej ni določanje mej v primerih, kadar so sporne velike površine zemljišč. Njihovo velikost je opredelil prvi odstavek 56. člena ZENDMPE s tem, da je predpisal pogoje za izravnavo meje. Površina parcele z manjšo površino se po teh pogojih lahko spremeni za največ pet odstotkov, vendar ne za več kot 500 kvadratnih metrov in takšna izravnavo meje se ne šteje za pravni promet. Po 31. členu ZENDMPE sodišče ne sme dopustiti sklenitve poravnave, ki bi pomenila promet z zemljišči.

Opredelitev velikosti zemljišča, ki je predmet izravnave meje in določitev, da se izravnavo meje, ne šteje za pravni promet, sodišča ne omejuje nerazumno. Pri poravnava sodišče ne sme dovoliti skritega prometa z zemljišči. Sodišče je torej dolžno paziti na očiten namen Zakona, da prispeva k ureditvi nadzora nad prometom z zemljišči, od katerega se ne plača davek na promet.

Možnost izravnavo meje omogoča, da ostaneta parcela in njen posestnik isti. Navedeno lahko sodišče upošteva pri odločanju o ureditvi mej v vseh primerih in ne le pri poravnava.»⁵³

»19. ZENDMPE v 38. členu ureja domnevo nedobrovernosti tako, da kjer je meja dokončna, ni mogoče priposestvanje niti pridobitev lastninske pravice z graditvijo na tujem zemljišču. S tem navedena določba očitno ne posega v sodno pristojnost. Hkrati sodišče zakonski normi ne očita nasprotja z Ustavo oziroma ne navaja razlogov za takšno notranje nasprotje znotraj pravnega reda, ki bi bilo lahko v nasprotju z načeli pravne države (2. člen Ustave).»

Sledila je odločitev Ustavnega sodišča:

»20. Iz zgoraj navedenega izhaja, da ZENDMPE iz razlogov, ki jih navaja sodišče, ni v neskladju z 2. in s 23. členom Ustave.»

Čeprav je Vlada v odgovoru Ustavnemu sodišču zagotavljala tudi, da naj bi nov zakon o stvarnopравnih razmerjih v celoti uredil problematiko, na katero opozarja sodišče, ter da naj bi se pri njegovi pripravi ponovno proučila pravila 31. člena ZENDMPE, ob prebiranju SPZ ne zasledimo

⁵² Referenca (1) v citiranem besedilu se nanaša na: Alojz Finžgar. Stvarno pravo, Ljubljana, Pravna fakulteta v Ljubljani, 1972, stran 61 in 62.

⁵³ Referenca (3) v citiranem besedilu se nanaša na: Dragica Wedam-Lukić in Ada Polajnar-Pavčnik, Nepravdni postopek, Zakon s komentarjem, Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije. Ljubljana, 1991, stran 94.

določb, ki bi povzemale ali kako drugače dorekle določbe razveljavljenega 31. člena ZENDMPE. SPZ ne udejanja načela spoštovanja obstoječega zemljiškega katastra in načela upoštevanja njegove zanesljivosti in natančnosti. V členih, kjer obravnava sodno ureditev meje, pa se ne opredeli glede obveze sodišča do spoštovanja meje po podatkih zemljiškega katastra, iz česar je razvidno, da SPZ ni konkretiziral pomembnega in legitimnega interesa države, da naj bo promet z nepremičninami nadzorovan. Lahko bi rekli, da se je SPZ le na simbolni ravni zavzel za načelo spoštovanja obstoječega zemljiškega katastra s tem, ko je uzakonil domnevo močnejše pravice po meji, ki je dokončno urejena v katastrskem postopku.⁵⁴

Morda je ZEN popustil glede strogosti uveljavljanja načela zaupanja v katastrske podatke kot odziv (ali nemoč pripravljavcev zakona), da bi prepričljivo podali odgovor na kritike, ki so se v delu strokovne javnosti odprle ob uveljavitvi ZENDMPE, zlasti ob pomembnem zasuku poudarka iz sporazumnega dogovarjanja o poteku posestnih mej v naravi, k načelu spoštovanja lastniških mej parcel, kot so evidentirane v zemljiškem katastru.

Takratno vzdušje, izpostavljen problem, različna stališča in utrip debate zlasti lahko izluščimo iz razprave, ki je potekala v tistem času, pri čemer gre izpostaviti zlasti Demšarja, ki je bil zelo kritičen do novosti, ki jih je uvajal ZENDMPE.

Zanimiv je ugovor Demšarja (2005, str. 309) in vprašanje, ki se tudi danes lahko zastavi, zlasti ob problemu priposestovanja dela parcele: *»Čemu kazati in opisovati mejo, če »v zemljiški kataster ni mogoče kot dokončne vpisati meje, ki odstopa od katastrske meje«.*

Razmisleka vredno je tudi njegovo mnenje: *»Prav je, da omenim še en konkreten primer, ki sem ga sicer pričakoval in napovedal v omenjenih člankih s trditvijo, da je določitev katastrske meje po podatkih zarisa v katastrskem načrtu izvedeniško mnenje in, kot vemo, se izvedeniška mnenja, glede na znanje in izkušnje izvedenca, realno razlikujejo.«* (Demšar, 2005, str. 310).

2.5.9 Meja po podatkih zemljiškega katastra

2.5.9.1 Zgodovinski razvoj potreb in pomena katastrske meje

Za vzdrževanje zemljiškega katastra do vključno ZZKat je veljalo, da se ugotavljanje posestnih mej opravi kot primarno opravilo na terenu, in sicer po dejanskem nespornem poteku v naravi. Nato šele sledi izmera in različni postopki glede na rezultat preverbe (»vzporeditev«), ali je ugotovljena posestna meja skladna s katastrsko mejo ali se od nje razlikuje. Težišče potreb in namena, ki ga je zadovoljevalo vzdrževanje zemljiškega katastra, je bilo usmerjeno v evidentiranje dejanskega posestnega stanja na terenu, da bi se davek od zemljišč naslavljal na dejanskega posestnika.

To načelo je razvidno že v jugoslovanskem »Zakonu o katastru zemljišta« iz leta 1928 v členu 38.: *»Održavanjem katastra imajo se sve činjenice, koje uplivišu na porez od zemljišta provađati u katastarskim elaboratima, kako bi se porez na zemljište mogao uvek potraživati od pravoga posednika, odnosno uživaoca, prema faktičkoj veličini, načinu gospodarskog korišćenja, plodnosti i unosivosti njegovog poseda.«* (Zakon o katastru zemljišta, 1928).

⁵⁴ Drugi odstavek 77 člena SPZ.

Za namen obnove meje so se katastrski podatki uporabljali le, če so prizadeti lastniki pristali ali so se izrecno strinjali in to pismeno izjavili, pa se je posestna meja ob izpolnjevanju določenih pogojev lahko uradno vzpostavila po podatkih zemljiškega katastra.⁵⁵

Z nastopom ZENDMPE in nato ZEN se težišče vloge in pomena zemljiškega katastra premakne. Zemljiški kataster ni namenjen samo evidentiranju posestnega stanja, pač pa želi biti (in to vlogo tudi prevzame) vir do neke mere verodostojnih podatkov o poteku lastniških mej v naravi. S tem uvede načelo spoštovanja katastrskih podatkov ob upoštevanju njihove zanesljivosti in natančnosti.

Stanje dejanskih potekov posestnih mej v naravi pa se načeloma rešuje ločeno od urejanja mej parcel v zemljiškem katastru, in sicer v okviru različnih postopkov spreminjanja mej. Izjema od te ločitve je primer, ko je dejansko stanje posestnih mej v naravi možno obravnavati v katastrskem postopku urejanja meje parcele. To je takrat, ko gre za potek dejanskega uživanja, ki ne leži izven območja meje po podatkih zemljiškega katastra.⁵⁶

Zaradi razlik med mejnim ugotovitvenim postopkom in postopkom urejanja meje na prehodu iz ZZKat na ZENDMPE se je v splošnem tudi v delu strokovne javnosti utrdilo mnenje (prepričanje), da je bilo po ZZKat meje parcel v mejnem ugotovitvenem postopku mogoče urediti tudi po poteku posestne meje v naravi, medtem ko je po ZENDMPE ureditev meje bila mogoča, in to tudi v primeru soglasja lastnikov o drugačni posestni meji (izravnava meje in parcelacija), le ob upoštevanju katastrske meje.

Takšno stališče pa ne drži. Če pazljivo sledimo Navodilu za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel (1974), tako njegov 5. člen ter zlasti celotno poglavje II. TEMELJNA PRAVILA ZA UGOTAVLJANJE IN DOLOČANJE POSESTNIH MEJA PARCEL lahko ugotovimo, da se je tudi po ureditvi ZZKat in njegovih podzakonskih predpisih, obstoječe stanje v zemljiškem katastru upoštevalo pri ugotavljanju oziroma določanju posestnih meja, in sicer v postopku vzdrževanja zemljiškega katastra.⁵⁷ V postopku vzdrževanja zemljiškega katastra se namreč posestne meje parcele, ugotovljene po njihovem nespornem poteku v naravi vzporedijo s stanjem posestnih meja v zemljiško-katastrskem načrtu.⁵⁸ Če se z vzporeditvijo ugotovi odstopanje med dejanskim potekom meje v naravi in mejo v zemljiško-katastrskem načrtu, so bile predvidene naslednje rešitve⁵⁹:

- če je odstopanje posledica napačnega ali ne zadosti natančnega vrisa v zemljiško-katastrskem načrtu se meja ugotovi in vriše po njenem nespornem poteku v naravi. Vrisana meja v ZK načrtu pa postane neveljavna (vsebinsko identičen postopek današnjemu »meja po podatkih zemljiškega katastra ob upoštevanju stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«);
- če odstopanje predstavlja dejanske spremembe v naravi, ki niso bile izvedene v zemljiškem katastru, se meja prav tako ugotovi po njenem nespornem poteku v naravi. Ob tem meja, ki jo izkazuje ZK načrt, ostane v veljavi, del zemljišča med tako ugotovljenima mejama postane nova parcela, na kateri je do zemljiško-knjižnega prenosa lastnik dosedanji lastnik parcele, iz katere je nastala nova parcela (vsebinsko identičen postopek, kot se po ZEN rešuje v postopku parcelacije).

⁵⁵ Glej npr. treji odstavek Zakona o katastru zemljišča iz leta 1930, člen 52 ali drugo točko 33. člena ZZKat.

⁵⁶ Glej npr. šesti odstavek 3. člena Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru.

⁵⁷ Prvi odstavek 11. člena Navodil za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel.

⁵⁸ Druga točka 12. člena Navodil za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel.

⁵⁹ Tretja točka prvega 12. člena Navodil za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel.

Izravnava meje, ki jo na podlagi upoštevanja katastrske meje natančno definira ZENDMPE in za njim prevzame ZEN v Navodilu za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel ni posebej specificirana oziroma je v 18. členu Navodil določeno, da se za parcelacijo zemljišč štejejo vsa terenska geodetska dela, s katerimi se v naravi izvede sprememba obstoječih posestnih meja. V mejnem ugotovitvenem postopku pa se izravnana meja ugotovi glede na sporazum med lastniki oziroma uporabniki zemljišč o izravnavi meja. Takšna meja pa se je štela kot na novo ustanovljena,⁶⁰ kar lahko prav tako umestimo v okvir upoštevanja katastrske meje, saj »se upošteva«, da gre za novoustanovljeno mejo.

Pri preučevanju katastrskih podatkov iz zbirke listin zemljiškega katastra mnogokrat naletimo na primere, iz katerih je razvidno, da pa se določbe o upoštevanju obstoječega stanja v zemljiškem katastru v okviru vzdrževanja zemljiškega katastra ob izvajanju mejnega ugotovitvenega postopka niso izvajale dosledno. Kot problematična izstopata zlasti naslednja primera:

- Vsebina ugotovitvenega zapisnika o izvedenem mejnem ugotovitvenem postopku pred postopkom parcelacije je pomanjkljiva, zato je težko ugotoviti, kakšen je obseg ugotovljenih posestnih mej, na katere se nanašajo podpisi strinjanja;
- O posestnih mejah, ki se razlikujejo od katastrske meje zaradi izravnave, v zapisniku ni navedeno dejstvo izravnave, v prikazu sprememb zemljiškokatastrskega načrta pa ni ustrezno označena ukinitvev (prečrtanje) obstoječih katastrskih mej, pač pa se spremenjena meja prikazuje kot prejšnja obstoječa katastrska meja (opustitev ali nekvalitetno opravljeno vzporedenje).

Sprememba, ki jo je prinesel ZENDMPE in za njim ZEN glede upoštevanja katastrskih podatkov o meji parcele, je predvsem v natančnejši zakonski specifikaciji postopkov, ki nato zaradi doslednejše postopkovne obravnave mej, ki so skladne s katastrskimi in onih, ki to niso, daje napačen videz vsebinskega premika, češ da z novo ureditvijo posestnih mej po dejanskem poteku v naravi, ni več mogoče vnesti (evidentirati) v kataster, ne da bi upoštevali katastrsko mejo, kot je bilo to mogoče po predhodni ureditvi.

Dejansko vsebinsko spremembo pa lahko potrdimo v tem, da prejšnji mejni ugotovitveni postopek nima vsebinskega nadomestila v enem postopku, pač pa je razdeljen na dve vsebinsko ločeni obravnavi posestnih mej, in sicer tistih, ki so skladne z obstoječimi katastrskimi mejami in jih obravnavamo v postopku urejanja meje ter tistih, ki niso skladne z obstoječimi s katastrskimi mejami in jih obravnavamo v ustreznih postopkih spreminjanja mej parcel.

Hkrati pa ob tem za postopek ureditve meje po ZEN velja, da ima lahko dvojni značaj:

- lahko ureja posestne meje, ki so skladne s katastrskimi mejami in pri tem vključuje komponento sporazumnega dogovarjanja o poteku meje v okviru stopnje natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov;
- nadomešča postopek obnove meje na način, da geodet oceni najverjetnejši položaj katastrske meje (pokazana meja), lastniki pa v zaupanju v strokovno oceno, takšno mejo sprejmejo (strinjanje s pokazano mejo po podatkih zemljiškega katastra).

⁶⁰ Tretja točka prvega odstavka 5. člena Navodil za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel.

2.5.9.2 Vloga in pomen zanesljivosti katastrskih podatkov skozi čas

Omenjanje in upoštevanje natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov je stalna spremljevalka v zakonodaji s področja zemljiškega katastra, le izrazi se nekoliko spreminjajo. Ali se je spremenil tudi pomen?

Načelo, da se pri natančnosti zajema podatkov upošteva namen, zasledimo že na primer v členu 39. jugoslovanskega Pravilnika za vzdrževanje katastra v občinah, v katerih je izdelan kataster na podlagi premera (1930): »Eventualno potrebna merjenja se izvršujejo z ono natančnostjo, ki ustreza namenu.« Obširneje pa pomen in vloga natančnosti in zanesljivosti katastrskih načrtov pride do izraza, ko je govora o obnovi posestnih mej. Tako člen 80. v tem istem predpisu govori o zanesljivih katastrskih načrtih. O nezanesljivih, zastarelih in neuporabnih katastrskih načrtih pa člen 87. Člen 83. nadalje govori o razlikah med katastrskim načrtom in dejanskim stanjem in uporabi izraz »znatne« razlike. Člen 113. uporabi besedno zvezo: »preizkusiti vrednost in zanesljivost onih točk ...«

Tudi ZZKat se opredeli do natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov. V 33. členu obravnava prenos posestnih meja v naravo tako, kot so označene v zemljiškem katastru. Med pogoji za prenos je navedena tudi zahteva, ki se nanaša na natančnost in zanesljivost katastrskih podatkov, in sicer: »3. da za območje parcele v postopku obstoje zanesljivi izvorni numerični podatki predhodno opravljenih zemljiško-katastrskih meritev, oziroma da so obstoječi zemljiško-katastrski načrti toliko zanesljivi, da je možno na njihovi podlagi vzpostaviti posestno mejo v predpisani dopustni natančnosti.«

Izraz »toliko zanesljivi«, kot lahko vidimo, združuje oba pomena: biti morajo dovolj zanesljivi in tudi dovolj natančni, da je možno ... Kriterij potrebne zanesljivosti in natančnosti pa je podan s pogojem: »... da je možno na njihovi podlagi vzpostaviti posestno mejo v predpisani dopustni natančnosti.« Načeloma se iz te definicije lahko odgovori na vprašanje: »Kdaj obstoječi zemljiško-katastrski načrti niso dovolj zanesljivi?«

Do neke mere se lahko približamo začetnemu pomenu izraza stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, če spomnimo na diktico, uporabljeno v tretji točki 12. člena Navodil ..., kjer je v oddelku a) uporabljen termin »napačen ali nezadosti natančen vris«, kot kriterij za presojo o tem, ali je določeno posestno mejo moč šteti kot skladno s katastrsko mejo.

Pri taki diktiji zlasti pritegne pozornost preprost in nedvoumen pomen, ki ga lahko enako doume tako strokovnjak kot vsak naključni lastnik določene parcele, kar pa bi o stopnji zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov težko rekli.

S spremembami na prehodu iz ZZKat na ZENDMPE se vloga zanesljivosti katastrskih načrtov spremeni. Katastrski podatki postanejo vedno sposobni za določitev meje po podatkih zemljiškega katastra. Presoja njihove zanesljivosti in natančnosti ni več pogoj za njihovo uporabo v postopku obnove meje, pač pa pogojuje le še širino območja (tako kot prej pri vzporedenju), v katerem je možno posamezno dejansko posestno mejo sprejeti kot še vedno skladno z mejo po podatkih zemljiškega katastra.

Ko Demšar (2005, str. 308) skuša ovrednotiti nastale spremembe z uveljavitvijo ZENDMPE, zapiše: »Dejstvo je, da je zakon postopke zemljiškega katastra birokratiziral, v najširšem pojmu izraza.«

Ob tem pomislim, da je tudi izraz »stopnja natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov« šteti kot birokratiziran pravni izraz, ki je le na bolj ali manj posrečen/ponesrečen način hotel povzeti starejšo preprostejšo izrazno obliko: »napačen ali nezadosti natančen vris« in da nima neposredno zveze s cenilkama zanesljivosti in natančnosti, kot se uporabljajo v primeru ocenjevanja kakovosti koordinat točk v geodetskih mrežah, čeprav sta tudi cenilka zanesljivosti in cenilka natančnosti katastrskih podatkov gotovo primerni za končno presojo »stopnje zanesljivosti in natančnosti«. V takem mnenju me dodatno potrjuje že citirano pojasnilo Geodetske uprave, da je »koridor natančnosti« potrebno šteti s pomensko enakovredno vsebino, kot jo ima izraz »stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«, čeprav je tudi pri tej poenostavitvi opazno neskladje, saj je »koridor natančnosti«, ki predstavlja pas območja katastrske meje v naravi, pravzaprav le funkcija (preslikava) podatka stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov in torej ne gre za identično, pač pa izpeljano vsebino. Medtem ko je neposreden vpliv podatka o natančnosti na »koridor natančnosti« dokaj razumljiv, pa ni jasno, kako je širina koridorja natančnosti odvisna od ocenjene zanesljivosti.

Če izhajamo iz namena in ne toliko iz diktije, bi se dalo sklepati, da ima zanesljivost v končni odločilni vrednosti lahko le dva položaja, in sicer stanje (stopnja) nezanesljivega katastrskega podatka, ki ima za posledico, da drugačna posestna meja v naravi od nezanesljive katastrske meje, lahko velja kot meja, ki ni v neskladju z mejo po podatkih zemljiškega katastra ali pa stanje (stopnja) bolj ali manj zanesljivega katastrskega podatka, ki ima za posledico, da se koridor natančnosti določa glede na natančnost katastrskih podatkov.

Če pustimo ob strani ne-/ustreznost v zakonu uporabljenega izraza, vendarle moremo prepoznati in opredeliti dva osnovna namena podajanja »stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«. Najprej kot tisto ločnico, ki brani nezakonit promet z zemljišči (legitimen interes države). Nato pa še z vidika varstva lastninske pravice, ki je oprta na pravice pravnega prednika (legitimen interes pridobitelja).

Glede na ta dva različna vidika je po mojem mnenju treba natančneje doreči celotno vsebinsko in postopkovno plat zgodbe, ki jo sedaj imenujemo stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. Vežano na pavšalne rešitve glede dveh pogojev izravnave⁶¹, ki prav tako varujeta legitimen interes države glede onemogočanja prikritega prometa z nepremičninami, je smiselno, da se tudi ocenjevanje stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov poenostavi, obenem pa standardizira. Če bi v tem primeru res oblikovali nekakšno lestvico stopenj, bi takšno metodologijo lahko nato uporabljali predvsem v primerih, ko lastniki sosednjih zemljišč aktivno oblikujejo sporazum o poteku meje in je takšno mejo treba transparentno oceniti z vidika, ali gre za mejo skladno z obstajajočo mejo po podatkih zemljiškega katastra ali za spremembo meje glede na vidik prometa z zemljišči.

Pri obravnavi pravice po meji, ki jo je lastnik sam sporazumel z mejaši, ali je oprta na pravico pravnega prednika, pa je smiselno dopustiti vrhunskim strokovnjakom, da lahko ponudijo svoje znanje, ki se kaže v kakovosti določitve predlagane meje po podatkih zemljiškega katastra. Takšna kvalitetno določena predlagana meja po podatkih zemljiškega katastra bo imela ob razpoložljivih podatkih iz zbirke listin zemljiškega katastra ozek pas odstopanja ob visoki stopnji zaupanja v ocenjen položaj predlagane meje po podatkih zemljiškega katastra. Podprta pa bo z argumentiranimi, strokovnimi pristopi obravnave tako katastrskih kot tudi terenskih podatkov ob uporabi postopkov in

⁶¹ 60. člen ZEN.

metod, ki jih priznava statistična doktrina in tehnike izravnave po metodi najmanjših kvadratov. Takšni postopki bi lahko prišli v poštev takrat, ko mejaši ne sklepajo sporazuma o meji, pač pa od stroke, ki na tem področju zna in zmore ponuditi storitev, ki jo potrebujejo, zahtevajo kar najbolj ustrezen potek meje, kot je bila dogovorjena in v zemljiškem katastru evidentirana.

Ob drži strokovnosti, kakor tudi nasploh ob zavedanju temeljne pravice do (svoje) lastnine, je vznemirjajoče spoznanje, da je marsikatera predlagana meja po podatkih zemljiškega katastra nekakovostno predlagana, zato bi kazalo razmisliti o možnosti, da se meja po podatkih zemljiškega katastra (ob zagotovitvi prepričljive argumentacije) lahko določi natančneje. Za razliko od vsebine 41. člena ZEN, po kateri se potek meje ne spremeni, pač pa se določi le natančneje, predlagana sprememba pomeni tudi spremembo poteka meje na način, da je morda tudi spremenjena predlagana meja po podatkih zemljiškega katastra z večjo stopnjo zanesljivosti v skladu s katastrskimi podatki o meji parcele.

Sedanja zakonska ureditev ob neizprosni tržni logiki stroko namreč sili le v konkurenčno zniževanje stroškov, najpogosteje kar na račun kakovosti storitev. Predlagana ureditev pa bi na obravnavanem strokovnem področju lahko pomenila določen preobrat, saj bi po mojem mnenju omogočila tudi trend konkurenčnosti na področju znanja in strokovnosti in ne le cene. Povpraševanje po kvalitetno določeni predlagani meji v skladu s katastrskimi podatki, gotovo obstaja.

Zavedati se moramo, da kakovostna določitev predlagane meje zahteva velik vložek tako glede pridobivanja širokega znanja, kot tudi postopkovno z izvedbo številnih opazovanj, raziskovanj in nato temeljito analizo zbranih podatkov. Strokovnjak, ki bi to delo znal temeljito in kvalitetno opraviti in bi ga tudi opravljal, je obsojen na propad, v kolikor v današnjih pogojih »tržnih« cen konkurira s »strokovnjakom«, ki glede na nedorečenost, »zna« zakonu zadostiti »z levo roko«.

Podobno kot ima meja po podatkih zemljiškega katastra svojo stopnjo zanesljivosti in natančnosti, jo ima tudi strokovnost in zanesljivost geodeta. Čeprav se ta predpostavlja, pa po drugi strani najbrž tudi vrhunskemu strokovnjaku ni težko prikimati misli, ki jo je podal Triglav (2013), ko je v svojem prispevku v uvodu najprej opozoril na izjemen obseg in pomen raznolikega arhivskega gradiva s področja geodetske, katastrske in zemljiškknjižne zakonodaje ter tehničnih predpisov in pravilnikov ter nato pomenljivo pripomnil: »Tako bi lahko podrobneje spoznali geodetski sistem ter postopke, orodja in razloge za njihovo uporabo, skratka, kako in zakaj je bil posamezen podatek vpisan v zemljiški kataster. Bolje pa bi lahko tudi razumeli izvorno vsebino in kakovost državnega geodetskega sistema, geodetskih izmer, zemljiškega katastra in drugih evidenc o nepremičninah, kar bi pripomoglo k večji strokovnosti in zanesljivosti našega dela.«

2.5.9.3 Stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov

Videti je, da je strokovna debata o zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov pomaknjena v ozadje. Marsikateri geodet je mnenja, da gre za občutljivo, nedorečeno področje, ki se mu je, da bi se najprej sam, potem pa morda celo stroka ne zapletla v očitek nestrokovnosti in izgubila zaupanje v očeh širše javnosti, bolje izogniti. Spet drugi z natančnostjo in zanesljivostjo katastrskih podatkov na mejnih obravnavah ali pri izdelavi elaboratov urejanja meje operirajo s tako lahkoto, kot bi šlo »za malo malco«, za nepomembno in nedorečeno formalnost, ki jo je pač potrebno opraviti, pridržana pa je tako in tako le »požegnanim učenim glavam«.

Zakaj je poglavje o zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov pomembno za celosten vpogled v ustrezno reševanje problema priposestvanja?

Dejstvo je, da priposestvanja dela nasproti ležeče parcele ni, v kolikor bi se meja po podatkih zemljiškega katastra glede na stopnjo natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov raztezala do poljubno neznano kot, saj je predmet priposestvanja sosednjega zemljišča ravno tisti del zemljišča, ki leži »na oni strani« meje po podatkih zemljiškega katastra.

To je razlog, da poglavje o meji po podatkih zemljiškega katastra, o njeni natančnosti in zanesljivosti, mora biti predmet obravnave v sklopu te naloge.

Verjetno se da izpolniti zgolj dolžnost; pri tem napisati precej, povedati pa malo ali nič. Ob tem ne morem prezreti Gregorčičeve misli:

*»Dolžan ni samo, kar veleva mu stan,
Kar more, to mož je storiti dolžan!«*

ZEN in Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru izraza natančnost in zanesljivost katastrskih podatkov uporabljata na tako izrecen način, da ju ni moč zaobiti, pač pa jima je treba nameniti celovito pozornost:

»Predlagana meja se ne sme razlikovati od meje po podatkih zemljiškega katastra, upoštevajoč natančnost njegovih podatkov ...«⁶²;

*»Če lastniki parcel iz prejšnjega odstavka tako zahtevajo, jim mora geodet pokazati potek meje po podatkih zemljiškega katastra in jih opozoriti **na stopnjo natančnosti katastrskih podatkov**.«⁶³;*

*»Pri tem jim mora pokazati potek meje po podatkih zemljiškega katastra in jih opozoriti **na stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov** ter ...«⁶⁴;*

*»Če koordinate zemljiškokatastrskih točk niso določene z natančnostjo, predpisano s tem pravilnikom, ali če obstajajo samo grafične koordinate zemljiškokatastrskih točk, mora geodet pred uporabo teh koordinat **oceniti zanesljivost in natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk** z meritvami pred izvedbo mejne obravnave ali s primerjavo in analizo predhodnih meritev iz zbirke listin.«⁶⁵*

V ZEN pomen izrazov ni specificiran, kot navadno v zakonih zasledimo člen, ki v uvodu pojasnjuje pomen izrazov, ki so za pravilno razumevanje dotičnega zakona pomembni.⁶⁶ Morda je v konkretnem primeru mogoč ugovor, da bi bilo nekako smešno, če bi v zakonu, ki ga predvsem uporablja geodetska stroka posebej pojasnjevati pomen izrazov natančnost in zanesljivost, saj sta izraza razumljiva celo "laični javnosti".

Morda je ravno v tem razhajanju med splošnim in strokovnim pojmovanjem obeh izrazov del problema.

⁶² V drugem odstavku 29. člena ZEN.

⁶³ V drugem odstavku 31. člena ZEN.

⁶⁴ V tretjem odstavku 31. člena ZEN.

⁶⁵ Tretji odstavek 3. člena Pravilnika o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru.

⁶⁶ Kot primer glej npr. 2. člen ZCes-1.

V okviru obveznih izobraževanj geodetov z geodetsko izkaznico in uslužbencev Geodetske uprave Republike Slovenije, Ljubljana, Maribor, november (2008), je bilo izpostavljeno vprašanje: »Ali je dolžno geodetsko podjetje »koridor natančnosti« definirati s številko, predvsem kjer je grafični kataster?«

Odgovor se je glasil: »Pravilen izraz, ki se uporablja namesto izraza »koridor natančnosti« je »stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov«. V odgovoru sledi pojasnilo o tem, kdaj mora geodetsko podjetje stranke opozoriti na stopnjo natančnosti katastrskih podatkov, nato pa dodano: »Ta natančnost mora biti iz elaborata nedvoumno razvidna (numerična vrednost).«

Glede na navedeno bi menili, da opisni način: »Katastrski podatki so slabe natančnosti, del katastrske meje ima tvegano zanesljivost ...« ni ustrezen. Je morda kaj boljši pogosto uporabljen način zapisa, na primer: »Stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov je +- 3 metre.«? Zapis je podan z numerično vrednostjo in marsikdo bo mnenja, da tak način povsem razvidno podaja pas območja, znotraj katerega poteka katastrska meja ob upoštevanju stopnje natančnosti in zanesljivosti katastrskih podatkov.

2.5.9.4 Načini podajanja stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov

Verjetno najbolj pogost način podajanja stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov je subjektivna ocena natančnosti. Kakor se podana ocena opiše, lahko rečemo, da se z njo ocenjuje natančnost katastrskih podatkov. Ker pa se ta ocena obenem neposredno uporablja za določitev območja, znotraj katerega je možen sporazum mejašev o poteku meje, ki je skladna s katastrsko mejo, iz tega izhaja, da pravzaprav ta ocena natančnosti ocenjuje natančnost ocenjenega položaja predlagane katastrske meje. Odstopanje je podano v dolžinski enoti (meter), o stopnji zaupanja, pri kateri velja podana ocena natančnosti, pa običajno ni podatka. Takšen način ima svoje dobre in slabe strani. Med dobre lastnosti takšne ocene bi lahko šteli predvsem splošno razumljivost in uporabnost podatka. Problem pa se pojavi pri vprašanju zanesljivosti takšne ocene, oziroma boljše: vprašanju, kako takšno oceno preizkusiti in kako različne ocene med seboj primerjati.

Osebnostno sem mnenja, da izkušen geodet, ki ima precej »kilometrino« na področju urejanja mej, v mnogih primerih zelo dobro ve, do kje se lahko pogovarja o meji, ki bi še lahko bila skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra in kje se že nakazuje območje, kjer je ta meja vse manj verjetna, oziroma ni več verjetna.⁶⁷ V primerjavi z neizkušnim geodetom, ki bo svojo oceno recimo oprl na »objektivno« oceno, se zna celo zgoditi, da bo subjektivna ocena bolj verodostojna (pravilna) od

⁶⁷ Z vidika normalne porazdelitve verjetnosti (predpostavljamo namreč, da za predlagano katastrsko mejo velja normalna porazdelitev verjetnosti) je seveda takšno izražanje povsem neustrezno, saj normalna porazdelitev verjetnosti pojavljanja slučajne spremenljivke X (v tem primeru obravnavana kot odstopanje posamezne točke na predlagani meji v enodimenzionalni, in sicer pravokotni smeri, glede na potek posamezne daljice predlagane meje) ne pozna (vsebuje) vrednosti, v kateri bi se izvršil prehod iz male verjetnosti v območje brez verjetnosti. Predstavitvena logika je drugačna, in sicer je porazdelitvena funkcija normalne porazdelitve verjetnosti slučajne spremenljivke X podana z najverjetnejšo (pričakovano) vrednostjo in njeno varianco (lahko tudi preračunano v standardni odklon). Ob tem je treba razmisliti ali predstavitev opraviti v enodimenzionalnem prostoru in se tako približati običajnemu podajanju v obliki enodimenzionalnega podatka o odstopanju predlagane katastrske meje ali raje v dvodimenzionalnem prostoru dveh odvisnih slučajnih spremenljivk X in Y , ki v taki zasnovi predstavitve predstavljata položaj posamezne lomne točke predlagane katastrske meje v dvodimenzionalnem ortogonalnem prostoru državnega koordinatnega sistema. V tem primeru bomo za predstavitev ocene natančnosti položaja uporabili parametre standardne elipse zaupanja ali pa (morda še bolje) 95 % elipse zaupanja v ocenjene koordinate predlagane zemljiškokatastrske točke. Glede na izbrano elipso zaupanja se bo številčna vrednost odstopanja obeh polosi med elipsama zaupanja sicer spremenila, ne bo se pa s tem spremenila tudi natančnost predlagane zemljiškokatastrske točke.

»objektivne«. A kot rečeno, problem je v preverljivosti in primerljivosti osebne ocene z drugo subjektivno oceno ali pa z drugo, manj ali bolj objektivno oceno.

Med objektivne ocene običajno štejemo ocene, ki so pridobljene z izravnavo. To pa iz razloga, ker slonijo na preverljivem in postopkovno ponovljivem matematičnem modelu. Vselej, ko govorimo o izravnavi, gre za predoločen matematični model, ali z drugimi besedami: na voljo imamo nadštevilo množico opazovanj, ki jim določamo natanko tiste popravke opazovanj, ki dajejo najmanjšo vsoto uteženih popravkov opazovanj. Najbolj preprosta metoda izravnave je na primer že aritmetična sredina ponovljivih opazovanj, vendar pri pogoju, da so opazovanja enake natančnosti.

V zemljiškem katastru se za objektivno določanje natančnosti katastrskih podatkov v splošnem uporablja matematični model transformacije. V matematičnem modelu definiramo opazovanja in neznanke ter funkcijo, ki nam preslika koordinatni sistem grafičnih podatkov zemljiškega katastra v izbran koordinatni sistem, v katerem obravnavamo meje v naravi oziroma lome teh mej. Neznanke imenujemo parametri transformacije. Njihovo število pa je odvisno od izbrane preslikave. Najpogosteje se uporabljajo ortogonalna, helmertova in afina transformacija. Po izvedeni transformaciji kot kriterij za oceno zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov uporabljamo standardne položajne odklone med lego ZK točke v ZK načrtu in lego (takšna je predpostavka) iste točke v naravi.

Kljub temu, da tovrstni postopki temeljijo na definiranim postopku in s tega vidika veljajo za objektivne, pa je njihova objektivnost odvisna od mnogih subjektivnih ocen in predpostavk, ki jih vnašamo v matematični model. Celo že sama izbira »primernega« tipa transformacije predstavlja neke vrste subjektivno presojo.

Srečal sem se že z ekspertizo, ki je služila pritožbenemu organu za presojo pravilnosti strokovne ocene odgovornega geodeta o natančnosti katastrske meje prikazane v geodetskem načrtu, ki v marsičem lahko vzbuja pomisleke v razumevanje tehnik »objektivnih« ocen stopenj zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov, ki jih opravi računalniški algoritem. Z izvedeno ekspertizo je bilo ugotovljeno, da je srednji pogrešek odstopanja katastrske vsebine 3,95 m, kar (baje) daje podlago za oceno (mnenje), da je geodet slabo ocenil natančnost prikaza katastrskih mej na geodetskem načrtu ...

Zlasti me je zmotila natančnost, s katero je ekspert v ekspertizi ugotovil srednji pogrešek odstopanja katastrske vsebine. Da so centimetri še vedno pomembne cifre podatka, težko verjamem. Vprašljiva je tudi predpostavka, da je pridobljen podatek o srednjem pogrešku odstopanja katastrske vsebine, vsebinsko identičen in zato neposredno primerljiv s podatkom, s katerim je geodet podal oceno natančnosti prikazane katastrske vsebine o mejah parcel na topografski podlagi grafičnega prikaza. Strokovne ocene pa ni bilo mogoče preizkusiti, saj ekspertizi ni bil priložen matematični model izravnave z uporabljenimi podatki, da bi ga lahko preverili. Najprej vsaj s funkcijskega in stohastičnega vidika.

Če naj na nazoren način ilustriram glavni problem objektivnih tehnik določitve srednjega pogreška katastrske meje, bom uporabil naslednjo prisposodbo: Tudi povsem zanesljiv in izredno natančen načrt majhne parcele, v kateri je zakopan zaklad neprecenljive vrednosti, nam prav nič ne koristi, če ga recimo v puščavskem pesku na podlagi identičnih točk ne moremo umestiti v realen puščavski prostor. Potrebovali bomo arheologa, stezosledca ...

Na drug način, če predvsem retorično spregovorim v strokovnem jeziku, lahko zaradi vsebinskega okvira kot tudi fizičnega okvira (obseg), ki mi ga dopušča diplomsko delo, problem predstavim v obliki strokovne diskusije, ki bi lahko, (če bi se izvedla) ponudila neko splošno oceno kakovosti in prepričljivosti odgovora o stopnji zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov ter o stopnji zanesljivosti in skladnosti predlagane meje s katastrsko. Vprašanja, ki jih geodetu (»v petek trinajstega«) na mejni obravnavi lahko zastavi v tem pogledu nekoliko bolj poučena in zahtevna (olikano sitna) stranka postopka so lahko tudi na primer takšna:

1. Katastrske podatke ste ocenjenili s stopnjo zanesljivosti in natančnosti $\pm 2,825$ m. Ali je to dokončna, objektivna ocena, do katere je moč priti v vsaki ponovljivi analizi, ali morebiti gre za vašo, sodeč po pomembnih cifrah podatka, sicer izredno natančno, a vendarle subjektivno oceno in bo le ta različna od strokovnjaka do strokovnjaka?
2. Pri kateri stopnji zaupanja v vašo predlagano mejo veljajo podatki ocenjene stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov v številčni vrednosti $\pm 2,825$ m?
3. Ali je vprašanje o stopnji zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov enakovredno vprašanju o stopnji zanesljivosti in natančnosti vaše predlagane meje po podatkih zemljiškega katastra glede skladnosti s katastrsko mejo in je podan odgovor šteti kot odgovor na obe vprašanji?
4. Koliko znaša prva naslednja stopnja, v katero bi uvrstili katastrske podatke z nekoliko slabšo stopnjo zanesljivosti in natančnosti?
5. Menim, da meja parcele poteka 3 metre vzporedno na levo stran od vaše predlagane meje. Mi prosim lahko poveste, ali glede na podatke, opazovanja in izračune, s katerimi razpolagate, lahko štejemo mojo pokazano mejo še vedno za statistično značilno skladno s katastrsko mejo? Kakšne so kritične vrednosti?
6. Zakaj ni zanesljivost ocenjena s svojo cenilko kakovosti katastrskih podatkov, natančnost pa s svojo, saj gre vendar za dve pomensko različni cenilki? Mar ne?
7. Če je ocena stopnje zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov pridobljena iz rezultatov izravnave po metodi najmanjših kvadratov, kaj so v funkcijskem modelu izravnave opazovanja in kaj so neznanke?
8. So morda določena opazovanja obravnavana kot dane količine? Če so, zakaj taka odločitev?
9. Ste v modelu izravnave za ugotovitev najustrežnejšega poteka katastrske meje na posameznem delu meje uporabili tudi vezi (pogoje) med neznankami, ki jih je mogoče prepoznati in definirati glede na karakteristične točke in linije naravnih in grajenih struktur v bližini konkretne obravnave?
10. Ali se je primerno odločiti še za kakšen drugačen funkcijski model, z več ali manj neznankami?
11. Kakšne so stohastične lastnosti opazovanj, so opazovanja različne natančnosti, so morda korelirana?
12. Mi prosim lahko predstavite vašo ocenjeno variančno kovariančno matriko opazovanj, da si ogledam, kakšna matrika utežnih koeficientov iz nje izhaja?
13. Kaj menite o zanesljivosti posameznih varianc in kovarianc v tej matriki? Kolikšen je referenčni standardni odklon opazovanj, ocenjen po izravnavi? Kolikšna je natančnost izravnanih opazovanj in kolikšna natančnost neznank? ...

O vsem tem sme teči pogovor, v kolikor pri podajanju ocene natančnosti katastrskih podatkov, gre za ista stroga načela izravnalnega računa s statističnimi testi, podobno kakor jih uporabljamo pri ocenah natančnosti in zanesljivosti določitve položaja točk v geodetskih mrežah. Niso pa redka mnenja, da je v katastru pojme zanesljivost in natančnost treba razumeti povsem drugače, saj da sta izraza

namenjena preprostemu, laičnemu sporazumevanju z ljudmi, ki jim je povečini strokovna govorica v tem oziru tuja, nerazumljiva in zato neuporabna.

Prav tako ni težko razumeti, da z vidika uporabnika, pa naj bo to stranka v postopku ali pa celo sodnik v sodnem postopku določitve meje, ki od sodnega izvedenca geodetske stroke, zaradi pravic in obveznosti, ki izhajajo iz SPZ, pričakuje predvsem praktičen končen podatek. V tem smislu je pričakovano, da je za uporabnika aktualen predvsem povsem enostaven vsebinski podatek, ki naj ga (pristojen) geodet (sodni izvedenec geodetske stroke) da: »Do tu velja en pravni režim, od tu naprej drugi!« Kar je več kot to lahko zaradi pomanjkanja znanja, nedorečenih metodologij ali standardov, na katere bi se oprli, ustvarja zmedo in negotovost.

Ob tem se vsiljuje vprašanje, kako po ZEN razumeti izraza zanesljivost in natančnost. Poleg tega, zakaj izraz »stopnja«. Se je morda izraz prikradel iz sorodne zloženke »stopnja zaupanja v koordinate točke«, ki je nujni spremljevalni parameter ob podajanju natančnosti ocenjenih koordinat točk v geodetskih mrežah? Gre pri zanesljivosti za podatek o nadštevilnosti, kot ga razumemo pri obravnavi geodetskih mrež? Predvsem pa je aktualno vprašanje, kdaj je katastrski podatek s tako nizko stopnjo zanesljiv, da lahko velja za nezanesljivega ter kakšne posledice ima takšna presoja.

2.5.10 Spreminjanje meje parcele

Ključno za reševanje problema posestne meje (in s tem tudi priposestvanja obmejnega dela parcele), ki med lastniki sosednjih zemljišč ni sporna, vendar pa ni skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra, in je zato v zemljiški kataster po določbi tretjega odstavka 31. člena ZEN ni možno evidentirati kot urejene meje, predstavljajo zakonsko določeni načini spreminjanja meje parcele.

45. člen ZEN definira načine spreminjanja meje parcele, in sicer se po tem členu meja parcele lahko spremeni s parcelacijo, v postopku parcelacije, s komasacijo, v postopku komasacije in z izravnavo meje, v postopku izravnave meje.

Ker je meje zemljišč, ki niso skladne s katastrsko mejo parcele v določenih načinih spreminjanja mej po izbranem zakonsko določenem postopku vendarle mogoče nato evidentirati v zemljiškem katastru kot urejene meje, je jasno, da se prepoved evidentiranja urejene meje, ki ni skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra, nanaša le na okvir postopka urejanja meje parcele.

Izven tega okvirja pa je vsako spremenjeno oziroma novo mejo, ki ni skladna s katastrsko mejo, če seveda ne obstajajo zakonske omejitve zaradi javnega interesa, mogoče evidentirati v upravnem postopku evidentiranja parcelacije, komasacije ali izravnave meje parcele.⁶⁸ Predhodno se v okviru geodetske storitve izvede ustrezen postopek ter izdela strokovno podlago za uvedbo upravnega postopka evidentiranja spremenjene meje parcele, to je elaborat parcelacije, elaborat komasacije ali elaborat izravnave meje.⁶⁹

Menim, da je sedanje zakonsko besedilo, ki govori o načinih spreminjanja meje parcele neustrezno, oziroma ne dopušča natančnejših in bolj primernih opredelitev. Primerneje bi bilo govoriti o načinih spreminjanja parcel in urejanja njihovih spremenjenih ali povsem novih mej.

⁶⁸ Tretji odstavek 45. člena ZEN.

⁶⁹ Četrti odstavek 45. člena ZEN.

Do spremenjene meje parcele pridemo takrat, ko se urejena meja parcele ali njen del ukine in nadomesti z novim potekom urejene meje. Izravnava meje pa je postopek, v katerem na tak način spreminjamo mejo parcele.

Pri parcelaciji se obstoječa parcela ukine, zato v tem primeru ni na mestu govoriti o spreminjanju meje parcele, ki se je ukinila. Na območju parcele pri parcelaciji (govorim o delitvi parcele) se oblikujejo nove meje, ki niso (spremenjene) meje stare parcele, pač pa so to nove meje novih parcel.

Podobno velja tudi pri komasaciji. Z oblikovanjem komasacijskega sklada in pred novo razdelitvijo zemljišč stare parcele ugasnejo. Nove parcele pa oblikuje del starih urejenih mej parcel na obodu komasacijskega območja in novo nastale meje.

Ne smemo pa spregledati še ene možnosti, ki jo ZEN ponuja in po nepotrebem ostaja zanemarjena in neizkoriščena. Gre za evidentiranje mej, ki niso skladne s katastrskimi mejami parcel, kar je značilno tudi za primere priposestvanj delov zemljišč ob mejah sosednjih parcel. V skladu s 141. členom ZEN lahko pride do evidentiranja urejenih mej v zemljiškem katastru tudi v primeru tistih zemljišč, ki so po obliki in legi evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi, na podlagi postopka nastavitve zemljiškega katastra, ki ga geodetska uprava začne po uradni dolžnosti.

Uzakonjeni postopki spreminjanja mej, vključno s postopkom nastavitve zemljiškega katastra, lahko služijo kot postopkovno orodje za reševanje problemov, povezanih s priposestvanjem dela zemljišča ob katastrski meji parcele.

Hkrati načini spreminjanja meje parcele s pripadajočimi postopki pomenijo rešitev problema nesporne meje med mejaši, ki ni skladna z mejo po podatkih zemljiškega katastra.

V delu pravne teorije najdemo pomislek in očitek, da je ureditev v ZENDMPE in nato ZEN, ki ne dopušča evidentiranja urejene meje, če je le ta neskladna s katastrsko mejo nesmotrna, ker lahko stranke svoje stališče vseeno uveljavijo pred sodiščem, saj zahteva za upoštevanje katastrske meje ni kogentni predpis, ki bi obvezoval sodišče (Rijavec, 2003).

Iz tekoče obravnave izhaja, da so taki pomisleki odveč, saj postopki spreminjanja mej, ki se celo lahko opravijo obenem s postopkom urejanja meje, omogočajo, da se lahko v katastrskem postopku brez težav rešijo položaji, ko sporazumna meja, ali meja nastala s priposestvanjem, poteka drugače kot katastrska meja parcele. Odveč je tudi bojazen, da le sodišče lahko ugotovi močnejšo pravico na podlagi priposestvanja. Vse to, vključno z zagotovitvijo ustreznih listin, potrebnih za vpis v zemljiško knjigo, namreč lahko uredijo tudi stranke same, če med njimi glede dejstev priposestvanja ni spora.

Če že ni sporno, pa zveni precej razglašeno, ko na eni strani ZEN v tretjem odstavku 31. člena določa, da v zemljiški kataster ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, na drugi strani pa v tretjem odstavku 45. člena določa: »(3) Spremenjena meja parcele se v zemljiškem katastru evidentira v upravnem postopku evidentiranja parcelacije, komasacije ali izravnave meje parcele.« Vemo pa, da ima tako evidentirana spremenjena meja prav tako status urejene meje, saj je določena s predpisano natančnostjo, hkrati pa podpisana (dogovorjena) s strani lastnika (ali lastnikov) sosednjih zemljišč. Drugi odstavek 52. člena ZEN določa

status urejene meje pri parcelaciji, drugi odstavek 56. člena pri komasaciji in peti odstavek 61. člena ZEN pri izravnavi meje.

Verjetno ne bi bilo odveč, če bi se prepoved v zakonu nekoliko bolj natančno in jasno opredelila. Na primer: »(3) Meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, po postopku urejanja meje ni možno urediti in je zato iz tega naslova tudi ni mogoče v zemljiški kataster evidentirati kot urejene.«

2.6 Priposestvanje

2.6.1 Definicija

»Priposestvanje (lat. *usucapio*, nem. *Ersitzung*, fr. *prescription acquisitive*, *usacapon*, it. *usucapione*, hr. *dosjelost*, srb. *održaj*, pol. *zasidzenie*, angl. *acquisition by prescription*) je originaren način pridobitve stvarne pravice, med njimi tudi lastninske pravice,¹ na podlagi izvrševanja določene kvalificirane posesti določeno dobo.« (Vlahek, 2006)⁷⁰.

»S priposestvanjem se lahko pridobi lastninska pravica na premičnih ali nepremičnih stvareh, solastninski delež in etažna lastnina, pa tudi nekatere omejene stvarne pravice, in sicer zlasti služnosti in stavbna pravica.« (Tratnik, 2003).

V primeru obravnavane problematike v tem diplomskem delu nas zanima priposestvanje lastninske pravice na nepremičnini, oziroma natančneje na delu parcele. Čeprav se pogovorno uporablja izraz priposestvanje nepremičnine, je treba poudariti, da je v pravnem pogledu takšna raba nepravilna. S tega vidika je naslov diplomskega dela, razčlenjeno, treba razumeti v pravnem pomenu: Evidentiranje parcelnega dela in/ali njegovih mej, na katerem je priposestvana lastninska pravica, v zemljiški kataster s publiciranjem stvarnih pravic in pravnih dejstev o nepremičninah (zaščita pričakovane ali pridobljene lastninske pravice) v elektronski zemljiški knjigi.

Izbiri »in/ali« je potrebno razumeti glede na uporabljeno rešitev, ki jo je mogoče izbrati v okviru razpoložljivih katastrskih postopkov. Če bi uporabili na primer izravnavo meje, bi šlo za izbris dela urejenih parcelnih mej in evidentiranje novih mej, saj bi se lastništvo na parcelnem delu zajelo v okviru že vpisane pravice na identificirani že vpisani parceli. Mejnima parcelama, med katerima se je zaradi priposestvanja lastninske pravice izvedla izravnavo meje, bi se spremenila le površina.⁷¹ Če pa bi se uporabil postopek parcelacije ali pogodbene komasacije, bi šlo za ukinitve obstoječ-e/-ih parcel in evidentiranje novih parcel ter novih spremenjenih mej.

Vendar pa menim, da se je izraz priposestvanje nepremičnine tako prijel, da ga je dopustno uporabljati. Ne nazadnje tak način rabe zasledimo celo kar v samem zakonu. SPZ v 3. odstavku namreč izrecno določa: »(3) Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvanja.« Ne piše torej: »... je lastninska pravica na tem delu predmet samostojnega priposestvanja.«

⁷⁰ Pod opombo 1 v citiranem besedilu, je avtorica pojasnila možnost priposestvanja služnosti ter v različni pravnih redih še stavbne pravice ter stvarnega bremena.

⁷¹ Četrty odstavek 61. člena ZEN.

V pravni teoriji in sodni praksi priposestvanje nepremičnine kot stalnica spremljajo pridevniški izrazi: knjižno, izvenknjižno, zunajknjižno, kontratabularno. Za lažje razumevanje sledi kratka terminološka predstavitev.

Knjižno priposestvanje nepremičnine predstavlja način priposestvanja, ko je posestnik, preden se stečejo pogoji priposestvanja, že vpisan v zemljiško knjigo, vendar pa dejansko ni lastnik.

Zunajknjižno (tudi izvenknjižno) priposestvanje je priposestvanje nepremičnine, ki ni vpisana v zemljiško knjigo. Pri protiknjižnem priposestvanju (tudi kontratabularno) je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, a jo priposestvuje oseba, ki ni vpisana v zemljiško knjigo kot lastnik. Sodna praksa namesto izraza protiknjižno priposestvanje uporablja kar izraz zunajknjižno priposestvanje.

2.6.2 Namen instituta priposestvanja

Kontinuiteta odnosov med ljudmi glede stvari je nujna za pravno varnost ter za stabilnost družbe nasploh, zato je uveljavljeno načelo trajnosti posesti oziroma njena kontinuitetna funkcija. Ker ima posest obenem publicitetno funkcijo, saj se domneva, da je posestnik lastnik stvari, je priposestvanje izraz kontinuitetne funkcije posesti (Zobec, 2001).

Pravo sicer običajno teži k temu, da protipravna razmerja prilagaja pravnim, vendar pa je v primeru priposestvanja stvar obratna, saj priposestvanje predstavlja prevlado dejstev nad pravom. »Priposestvanje je ustanova, ki spreminja dejansko oblast v pravno in s tem stabilizira socialne odnose, ki dalj časa dejansko obstajajo.« (Zobec, 2001). Po poteku priposestvovalne dobe dejansko stanje stvari postane tudi njeno pravno stanje. S tem pa odpade dvom o tem, ali stvari tudi v resnici (pravno) pripadajo tistim, ki jih posedujejo (Tratnik, 2004b). Institut priposestvanja služi varnosti pravnega prometa.

Protipravna razmerja, ki jih priposestvanje legalizira, pa vendarle ne bi smela biti dejansko protipravna, saj v primeru, da bi to res bila, bi jih v večletnem obdobju zainteresirani lastniki mogli uskladiti s pravom (vindicirati). Priposestvanje zato funkcionira kot instrument za sanacijo morebitnih napak pri siceršnjih oblikah pridobitve stvarnih pravic in kot instrument legalizacije tistih posestnih stanj, ki v svojem bistvu niso protipravna (Zobec, 2001). Na neki način predstavlja »rezervni« način pridobitve lastninske pravice, za primere, ko niso bile izpolnjene vse predpostavke za pridobitev lastninske pravice in je pridobitelj pridobil le posest nepremičnine, ne pa tudi lastninske pravice (Tratnik, 2013a).

2.6.3 Priposestvanje lastninske pravice na nepremičnini

Priposestvanje lastninske pravice temelji na zakonu in predstavlja izvirno (originarno) pridobitev lastninske pravice, kar tudi pomeni, da se pravica pridobi ne glede na pravico prednika in lahko tudi proti njegovi volji. Vpis v zemljiško knjigo je deklaratoren (Velkavrh, 2014).

Pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem ureja SPZ v 43. do 46. členu.

V skladu s 43. členom so predpostavke priposestvanja naslednje:

- dobra vera priposestvovalca,
- lastniška posest in

- pretek 10-letne priposestovalne dobe.

Določba 3. odstavka 43. člena SPZ daje tudi možnost priposestovanja dela nepremičnine.

Sposobnost stvari za priposestovanje lastninske pravice na njej je bistven element oziroma predpostavka priposestovanja. Prav tako je temeljni pogoj tudi sama sposobnost priposestovalca za priposestovanje. Zahteva se splošna pravna sposobnost subjekta (Vlahek, 2006).

2.6.3.1 Lastniška posest in priposestovalna doba

Definicija (razumevanje) lastniške posesti je izjemnega pomena predvsem zaradi reševanja vprašanja v zvezi z dobrovernostjo posestnika. Lastniška posest v 27. člen SPZ ni neposredno definirana, pač pa posredno preko definicije (opredelitve) lastniškega in nelastniškega posestnika. Izpeljavo lahko opravimo na podlagi logične povezave, da ima lastniški posestnik v posesti lastniško posest, nelastniški posestnik pa nelastniško posest. Pogoji, ki opredeljujejo in s tem razločujejo lastniškega od nelastniškega posestnika s tem obenem opredeljujejo in razločujejo lastniško od nelastniške posesti.

V obeh primerih mora biti prisotna posest (dejanska oblast nad stvarjo). Če posesti ni, tudi ni priposestovanja. Glede na subjektiven način, kako ima posamezen posestnik stvar v posesti, pa ju je mogoče razločiti na lastniškega in nelastniškega posestnika, posest pa na lastniško in nelastniško posest.

Kdor ima stvar v posesti, kot da je njegova, je lastniški posestnik, kdor pa ima stvar v posesti brez volje imeti jo za svojo in priznava višjo pravno oblast posrednega posestnika, je nelastniški posestnik.⁷²

Težave povzroča izraz »kot da je njegova«. Najbolj nazorno se to izrazi v odgovoru na vprašanje: Ali je tat lastniški ali nelastniški posestnik? Tat tako sicer ve, da stvar pripada nekomu drugemu (da jo je ukradel), vendar pa ima stvar v posesti, kot da je njegova. S tem izpolnjuje pogoje lastniškega posestnika. Na drugi strani pa obenem ne izpolnjuje pogojev, da bi ga lahko prepoznali kot nelastniškega posestnika, saj ne izpolnjuje obeh z zakonom določenih pogojev. Ne sicer »na glas«, pa vendarle ve, da stvar ni njegova in tako v sebi priznava pravno oblast nad stvarjo dejanskemu lastniku (slednjega tudi ne moremo opredeliti kot posrednega posestnika), zagotovo pa nima stvari v posesti brez volje imeti jo za svojo (sicer je ne bi ukradel). Ni pa tat dobroverni lastniški posestnik. Presojajo, da velja tat za lastniškega posestnika, najdemo tudi v literaturi (Tratnik, 2004b, str. 109; Vrenčur, 2005).

Če je torej tat lahko lastniški posestnik, je toliko bolj nesmiselno, da pa posestnik, ki je posest pridobil na podlagi zavezovalnega pravnega posla, v katerem mu je lastnik stvar tudi izročil v posest, ne bi mogel veljati za lastniškega posestnika. Takšnega ugovora dejansko niti ni zaslediti. Za razliko od tatu ostane odprto le še vprašanje ali lahko velja za dobrovernega lastniškega posestnika.

Ko posestnik dobi stvar v dobroverno lastniško posest, začne teči priposestovalna doba in teče, dokler se ne izteče zadnji dan te dobe. Če so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v dobroverni lastniški posesti, se tudi ta čas všteva v priposestovalno dobo. V

⁷² 27. člen SPZ.

primeru prekinitve uživanja posesti se na podlagi petega odstavka 45. člena SPZ v priposestvalno dobo všteva čas, ko posestnik neodvisno od svoje volje ni mogel izvrševati posesti. Ta čas se všteva v priposestvanje, vendar samo pod pogojem, da priposestvalec ponovno pridobi stvar v lastniško posest.

V skladu z drugim odstavkom 43. člena SPZ znaša priposestvalna doba glede nepremičnin deset let. Dokazno breme obstoja lastniške posesti skozi določeno priposestvalno dobo nosi priposestvalec!

2.6.3.2 Dobra vera priposestvalca

Nedobroverni posestnik nikoli ne more pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem.⁷³ Posestnik mora biti v dobri veri ves čas trajanja priposestvalne dobe. Dobrovernost posesti se domneva. Domneva pa je izpodbojna. Kljub temu nekako velja stališče, da mora priposestvalec dokazati svojo dobrovernost glede razpolaganja z veljavnim pravnim temeljem, v kolikor v zemljiški knjigi vpisani lastnik (toženec) zatrjuje slabovernost priposestvalca.

Zdi se, da pravna teorija in sodna praksa »najtrše orehe« (dileme) rešujeta prav na opredelitvi dobrovernosti, saj presoja, glede na konkreten primer, poteka iz različnih vidikov: odnos do kogentnih predpisov, presoja potrebne in zadostne stopnje raziskovalne dolžnosti in skrbnosti, upoštevanje obligacijskopravnega načela vestnosti in poštenja,⁷⁴ zavedanje dejstva, da priposestvalec ni vpisan v zemljiško knjigo (stanje v zemljiški knjigi pa je po zakonski fikciji znano vsakomur), in pa z vidika pravičnosti, ko gre za sanacijo nepravilnosti ali neizpolnitve obvez, ki so na strani vknjiženega lastnika.

V pravni teoriji kot sodni praksi je moč prepoznati različna stališča in opredelitve. Pravna teorija je splošno nekoliko strožja in je izrazito nenaklonjena zunajknjižnemu priposestvanju pri pravnoposlovnih oblikah pridobivanja lastninske pravice. Problem je v tem, ker tovrstnega priposestvanja ni mogoče dosledno teoretično izpeljati, zlasti ne, če dosledno (absolutno) zagovarjamo zemljiškoknjižno načelo konstitutivnosti vpisa. Ker v tem primeru šele vpis v zemljiško knjigo pri pravnoposlovni pridobitvi lastninske pravice pomeni pridobitev lastninske pravice, je treba hipotetično odgovoriti na vprašanje, kako je sploh lahko nekdo v dobri veri o obstoju njegove lastninske pravice, če pa velja pravna fikcija,⁷⁵ da vsakdo pozna javne podatke v zemljiški knjigi in torej pozna dejstvo, da v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik; če pa ni vpisan, tudi lastnik ni.

A bodimo pozorni: Ali zakon res zahteva dobro vero priposestvalca o obstoju njegove lastninske pravice? (Poudaril J. F.)

Horvat (2012) v tem pogledu predlaga redefinicijo pojma dobroverne (lastniške) posesti oziroma oblikovanje ustrežnejšega pojma, iz katerega bi jasno izhajalo, da se dobrovernost ne nanaša na pridobljeno (lastninsko) pravico, pač pa pomeni zgolj pravično posest, pravico do posesti. K temu bi sam dodal tudi: »... nanaša na upravičeno pričakovano lastninsko pravico.«

⁷³ Pravna teorija ponuja tehtne argumente o tem, ali ne bi vendarle veljalo razmisliti o možnosti priposestvanja tudi v primeru nedobrovnosti, pri čemer gre postaviti daljši časovni rok uživanja posesti ob hkratni ukinitvi nezastaranja reivindikacije. Močan argument je tudi v primerjalnem pravu.

⁷⁴ Glede na izraz »kdor pošteno ravna« iz 8. člena SPZ in 10. člena ZZK-1, lahko govorimo tudi o stvarnopravnem in zemljiškoknjižnem načelu.

⁷⁵ Temeljna pravna fikcija je na primer ta, da so zakoni vsakomur znani.

Kakor da po dolgi poti iskanja ustrežnejših pravil priposestovanja spet odkrivamo kakovost izrazov ODZ: pristna, pravična, zakonita, poštena posest.

O nujnosti redefinicije zakonske opredelitve dobroverne lastniške posesti osebno nisem prepričan. Natančno prebiranje (beseda za besedo) celotnega zakonskega besedila, ki opredeljuje dobroverno lastniško posest,⁷⁶ vsaj mene osebno nagiba k spoznanju, da je treba zapisano besedilo le ustrezno napolniti s konsistentnim razumevanjem.

Na to, kako hitro lahko zaidemo (in očitno tudi smo, zlasti v pravni teoriji) v nadaljnje naporno teoretično razglabljanje o obstoju ali neobstoju (zakonsko opredeljene) dobrovernosti, opozarja že bežen pregled literature, kjer najdemo mesta, ko se ob tej točki različni avtorji »ustavijo« in bodisi za nadaljnjo razpravo ali »učbeniško« podajanje priposestovanja, skušajo opredeliti pomen (definicijo) dobre vere pri lastniški posesti (dobroverni lastniški posestnik).

Če hočemo odgovoriti na prej omenjen predlog Horvata V. o redefiniciji pojma dobroverne (lastniške) posesti, na način, da bi se ta vendarle znebila okovja, ki jo priklepa na preko zemljiškoknjžnega vpisa pridobljeno lastninsko pravico in s tem onemogoča dobrovernost ter posredno samo priposestovanje, in če hočemo sodno prakso, ki po večini dopušča protiknjžno priposestovanje »rešiti« očitka »prijazne naklonjenosti«, velja pozornost nameniti razumevanju pravne kategorije, ki jo je uvedel SPZ, to je dobroverne lastniške posesti, ter znova premisliti, ali smo morda pomemben vidik vsebine dobroverne lastniške posesti spregledali in s tem ustvarili videz brezpogojne vezanosti na (ne)pridobljeno lastninsko pravico.

Vrenčur (2005) iz zakonskega besedila SPZ razbere na primer pomen: »V tej zvezi je seveda treba podati odgovor na vprašanje, kdo pa sploh je dobroverni lastniški posestnik. To je določeno v 27. in 28. členu SPZ. Upošteva je obe citirani določbi SPZ, bi lahko podali opredelitev dobrovernega lastniškega posestnika na sledeči način: »Dobroverni lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti kot da je njegova ter ne vé in tudi ne more vedeti, da te pravice nima.« Iz konteksta stavka je razvidno, da je s »te pravice nima« mišljena pravica imeti stvar v posesti, kot da je njegova.

Menim, ni pa nedvoumno, da vsebina meri na lastninsko pravico: Dobroverni lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova, ter ne vé in tudi ne more vedeti, da nima lastninske pravice.

Zelo nedvoumno pa v tej smeri svoje prepričanje o tem izrazi Tratnik (2003): »Glede na to, da se za priposestovanje lastninske pravice zahteva višja oblika posesti, ki jo SPZ v prvem odstavku 27. člena opredeljuje kot lastniško posest, pa lahko definicijo dobrovernega lastniškega posestnika zožimo na osebo, ki ne ve, niti ne more vedeti, **da ni lastnik stvari**. Dobroverni lastniški posestnik je torej tisti, ki je v opravičljivi zmoti o tem, **da je lastnik stvari**.«

»Ali je lahko posestnik nepremičnine, ki je le-to pridobil na podlagi pravnega posla, v dobri veri, če se (še) ni vpisal v zemljiško knjigo? Iz definicij dobrovernega posestnika v 28. členu SPZ in lastniškega posestnika v 27. SPZ izhaja, da je dobroverni lastniški posestnik tisti, ki je v opravičljivi zmoti o tem, da je stvar njegova. To praktično pomeni, da mora misliti, **da je lastnik stvari**«

⁷⁶ Gre za zakonsko opredelitev v 27. in 28. členu SPZ.

Tratnik, M., kot vidimo, meni, da definicija iz 28. člena SPZ **»če je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti«** ob upoštevanju definicije lastniškega posestnika iz 27. člena SPZ **»navrže«** nič drugega kot **»če je vedel ali mogel vedeti, da ni lastnik stvari«**.

»Hm, hm, hm.« Razmislek.

Šele nekoliko kasneje pri Vlahek (2006, str. 311) in Vlahek (2011, str. 15) zasledimo izpeljavo definicije, ki ostaja blizu (zakonskega) vira: »Dobra vera priposestovalca torej obstaja takrat, ko ta ne ve ali ne more vedeti, da ni upravičen do posesti.«

A še vedno velja biti pri definicijah zelo pazljiv (morda tudi nezaupljiv) in jih preverjati, tako kot je tudi za geodezijo značilno, da (naj) se vsaka meritev zaradi izločitve v primeru grobe napake ali povečanja natančnosti (izravnava) opravi večkrat ali izračun opravi s kontrolo. Pomenljiv je izraz »izravnava«, ki lahko v pravni teoriji ilustrira različne poskuse približevanja pravemu izrazu (definiciji), ki tako v splošni pravni zavesti ustvarjajo nekakšno najbolj verjetno (»izravnano«) stališče o določenem vprašanju.

Če si še enkrat natančno ogledamo možne položaje, lahko ugotovimo, da ima posestnik lahko tri ključne položaje glede dobre vere, kot jo obravnava SPZ:

1. Posestnik, ki ve, da ni upravičen do posesti. (Ta je to tudi mogel (iz)vedeti, sicer ne bi nikoli vedel.) (NEDOBROVEREN)
2. Posestnik, ki ne ve, da ni upravičen do posesti, pa je to vedeti mogel. (Ta na primer ni hotel (iz)vedeti.) (NEDOBROVEREN)
3. Posestnik, ki ne ve, da ni upravičen do posesti in tega tudi (iz)vedeti ne more. (DOBROVEREN)

Glede na definicijo kot jo uzakonja 28. člen SZP, pod katerimi okoliščinami (dejstvi) posestnik ni v dobri veri, lahko ugotovimo, da prvima dvema zakon ne daje (ne priznava) dobre vere. Tretjemu je torej ne odreka in zanj velja domneva, da dobro vero ima.

Do istega sklepa pa ne pridemo z uporabo definicije: Dobra vera priposestovalca obstaja takrat, ko ta ne ve, ali ne more vedeti, da ni upravičen do posesti.

Po tej definiciji je namreč dobra vera priposestovalca prisotna (obstaja) takrat, ko je izpolnjen katerikoli od dveh postavljenih pogojev ali pa oba skupaj. Izbira »ali« namreč pomeni unijo postavljenih kriterijev.

Če bo na vrh gore prišel tisti, ki bo imel v nahrbtniku dovolj hrane ali pa pijače, bo torej na vrh prišel tako tisti, ki ima le dovolj hrane kot tudi tisti, ki ima le dovolj pijače, obenem pa tudi tisti, ki ima v nahrbtniku dovolj hrane in pijače.

Očitno bo po zadnji definiciji dobre vere, le ta obstajala pri posestniku, ki bo zadostil prvemu ali drugemu kriteriju ali obema skupaj. Kateri posestniki od prej treh predstavljenih tako postavljene pogoje izpolnjujejo in torej zanje velja, da imajo dobro vero?

Prvi zagotovo ne. Ve, da ni upravičen do posesti in torej ne izpolnjuje že prvega kriterija. Drugi posestnik je mogel vedeti, da ni upravičen do posesti, a tega ni vedel. Tako ne izpolni drugega

kriterija, a nič zato, saj izpolnjuje prvi kriterij: ne ve namreč, da ni upravičen do posesti. S tem, ko izpolni katerega od kriterijev, pa že ima dobro vero. Tretji posestnik dobro vero zagotovo ima, saj izpolni že prvi pogoj: ne ve, da ni upravičen do posesti. Obenem izpolni tudi drugi pogoj: (iz)vedeti, da ni upravičen do posesti, namreč ne more.

Kot lahko vidimo, se je zalomilo pri drugem posestniku. Po 28. členu SPZ mu dobre vere zakon ne daje (priznava). Pravkar preizkušena definicija dobre vere pa mu dobro vero priznava.

Sicer upam, da ne gre za »bistveno« napako, a ker vem, kam v tehnični stroki, kot je na primer geodezija, lahko (pri)pelje napaka, sem vendarle izpostavljen detajl vzel v podrobno obravnavo.

Ustrezno definicijo, po mojem mnenju, dobre vere oziroma dobrovernega lastnika tako poda v novjšem času šele Tratnik (2013a, str. 68): *»Člen 28 SPZ opredeljuje nedobrovernega posestnika kot tistega, ki je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti. A contrario lahko potem ugotovimo, da je dobroverni posestnik tisti, ki ne ve niti ne more vedeti, da nima pravice do posesti.«*

Morda bi lepše povsem isto vsebino zapisali tako, kot je pred leti začel Vrenčur in končali, kot zgoraj Tratnik, s tem, da se kar najbolj zvesto držimo SPZ: *»Dobroverni lastniški posestnik je tisti posestnik, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova, ter ne vé in tudi ne more vedeti, da ni upravičen do posesti.«* A contrario način preoblikovanja namreč »ali« iz 28. člena SPZ preslika v »in«, kar je bilo večkrat prezrto.

Lahko pa bi opravili še en »a contrario« in zapisali: *»Dobroverni lastniški posestnik je tisti posestnik, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova, in pri tem vé, da je upravičen do posesti.«*

Taki definiciji se vsebinsko približa tudi zapis iz sodne prakse **Sodba II Ips 206/2004, z dne 14. 07. 2005**: *»Dobrovernost predstavlja prepričanje posestnika o tem, da je njegova posest stvari vsklajena s pravom.«*

A glej ga, »šment«. Takoj zatem, ko Tratnik, M. poda definicijo dobrovernega lastniškega posestnika, tako rekoč, v isti sapi nadaljuje: *»Glede na to, da govorimo o priposestovanju lastninske pravice, to pomeni, da priposestovalec ne ve niti ne more vedeti, da ni upravičen do lastniške posesti.«*⁶ Pod zaznambo 6 pa usmerja na vsebino 27. člena SPZ.

Zanimivo, da se Tratnik tokrat ne odloči več za *»ne ve niti ne more vedeti, da ni lastnik stvari«*. Kakor da sedaj prepušča vsakemu prosto presojo, naj kar sam ugotovi, ali ni nemara v skladu s 27. in 28. členom SPZ upravičen do lastniške posesti samo lastnik stvari. In smo, če je tako, še vedno tam, kjer smo bili.

Morda interpretacija določb SPZ o lastniški posesti in nedobrovernosti, ki jo zasledimo v pravni teoriji, neprestano tišči v smer, da se za dobrovernost zahteva tudi lastništvo, izhaja še iz predhodne zakonodaje, po kateri se je štelo, da je posest dobroverna (poštena), če posestnik ne ve, ali ne more vedeti, da stvar, ki jo ima v posesti, ni njegova⁷⁷.

⁷⁷ Drugi odstavek 72. člena ZTLR oziroma določba paragrafa 1463 ODZ.

Kakorkoli obračam, a do tega, da je dobroverni lastniški posestnik v skladu s 27. in 28. členom SPZ lahko samo tisti, ki je lastnik stvari, če sem iskren, pa četudi počasne pameti, pač ne pridem. Menim, da je razlika med definicijo dobrovernosti po ZTLR in definicijo ne dobre vere po SPZ očitna. Ne le po zornem kotu (dobrovernost/nedobrovernost), pač pa po sami vsebini. V skladu z 28. členom SPZ dobre vere ne odreka tistemu, ki je vedel ali mogel vedeti, da ni zemljiškoknjižni lastnik, pač pa samo tistemu, ki je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti. V tem pa je velika in bistvena razlika.

Čeprav je novejša sodna praksa konflikt med priposestvanjem in načelom vpisa, v veliki meri nekako posredno rešila (o tem nekoliko kasneje), so po mojem mnenju ostali še ne povsem izčrpani argumenti, ki jih je moč razviti do stališča, da je upravičen do lastniške posesti vsak, ki upravičeno pričakuje, da bo postal tudi zemljiškoknjižni lastnik in tega mu tudi SPZ, tak kot je, ne oporeka.

Upravičenje do lastniške posesti pomeni upravičenje imeti stvar v posesti, kot da je od tega, ki jo ima v posesti.⁷⁸ No, čigava pa je **posest!**, če ne od tega, ki mu jo je zemljiškoknjižni lastnik z izvršenim zavezovalnim in razpolagalnim poslom izročil v posest. Saj mu je ni izročil na posodo, pač pa zato, da ta postane njen lastnik! Mar do posesti in to lastniške posesti ni upravičen tisti, ki posest zakonito poseduje, poleg tega pa še upravičeno pričakuje, da bo postal tudi zemljiškoknjižni lastnik? Če ne »zlepa pa zgrda«: zahtevek za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine, ali celo priposestvanje.

Imeti stvar v posesti kot lastnik, ne pomeni enako, kot biti njen lastnik, saj ima lahko stvar v posesti kot lastnik tudi tat, pa zanj vemo, da ni lastnik. On jo namreč ima v posesti, kot da je lastnik.

Lastniškemu posestniku ne moremo dokazati, da ni dobroveren zaradi tega, ker ni zemljiškoknjižni lastnik, saj si sami ne moremo izmišljevati dodatnih kriterijev, kdaj naj velja za nedobrovernega. Zakon določa kriterij o tem. Če mu ne moremo ovreči domnevane dobrovernosti lastniškega posestnika, potem ima ob izteku roka tudi pravico do priposestvanja lastninske pravice.

Čeprav (poklicno) nisem več pravne govorice, upam, da mi je s pravkar izpostavljenim razmišljanjem uspelo preusmeriti pogled na težišče upravičenja. Naravna vez med upravičeno posestjo (z atributi pristne, poštene, zakonite) in lastninsko pravico je po mojem mnenju namreč tako močna, da je v tem oziru ne more v celoti presekat niti načelo konstitutivnosti zemljiškoknjižnega vpisa, ki je vendarle dogovorno načelo.

Vrnimo se k novejši sodni praksi. Opaziti je, da je v obravnavani problematiki v zadnjem desetletju (petletju) poglobljeno iskala temelje, na katerih bo dosegla lastno poenotenje, s tem pa zagotovila predvidljivost svojih odločitev in tako povečano pravno varnost. Novejša sodna praksa je utrdila zavest o upravičenju do lastninske pravice v pričakovanju⁷⁹, obenem pa razmaknila obe krili ozkih vrat pridobitve lastninske pravice, skozi katera sedaj vodi nekoliko širša pot do pridobitve lastninskopravnih upravičenj. Ta se namreč v relativnem odnosu med zemljiškoknjižnim lastnikom in pravnoposlovnim pridobiteljem prenašajo že po opravljenem zavezovalnem in razpolagalnem poslu, četudi vpis v zemljiško knjigo še ni izvršen. Takšen prenos pa zavezuje tudi tretje, ki so za dejstvo sklenjenega zavezovalnega in opravljenega razpolagalnega posla vedeli na način, da se ne morejo več sklicevati na dobro vero pri zaupanju v zemljiškoknjižne podatke, niti na načelo konstitutivnosti vpisa, saj vedo, da so se lastninskopravna upravičenja, med zemljiškoknjižnim lastnikom in pridobiteljem že prelila.

⁷⁸ Glej 27. člen SPZ.

⁷⁹ V tem oziru je pomembna odločba Ustavnega sodišča Up-591/10 z dne 2. 12. 2010.

Novejše odločbe sodne prakse tako postopno vodijo v isto smer, in sicer po poti stališč, ki jih prav tako v novejšem času poudari tudi Juhart (2011, str. 12). Bistvena je opredelitev, da priposestvovalčeva dobra vera temelji na sklenjeni in neizvršeni zavezovalni pogodbi in ne na vpisani lastninski pravici v zemljiški knjigi. Razlogi za neizvršenost zavezovalnega posla pa pri tem niso na strani lastniškega posestnika. Pri tem poudari, da pa je v primerih, če gre za pravne posle, ki so v celoti izpolnjeni, primarno pravno sredstvo pridobitelja zahtevkov za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine.

Čeprav je čutiti nekakšno olajšanje ob dejstvu, da je sodna praksa našla nekaj ključnih opornih točk, pa se morda z druge strani spet kažejo temni oblaki, ki opozarjajo na to, da delo še ni končano in bo še iskati ustrezne rešitve zlasti glede publicitetnih učinkov zemljiške knjige, osebno pa bi se zavzel tudi za vzpostavitev primerljivih publicitetnih učinkov zemljiškega katastra.

V tem pogledu razumem vznemirjenje, če se smem tako izraziti, ki ga je izrazil Tratnik (2013b) ob zaključku svojega prispevka izrazil z besedami: »Nikakor pa se ne morem strinjati z mačehovskim odnosom do zemljiške knjige in celo skorajda opogumljanjem nevpisovanja. Zaščita lastninske pravice, ki še ni pridobljena (kupec) ali je že pridobljena, a (še) ni vpisana (priposestvovalec), zlasti proti ekonomsko močnejšemu upniku zemljiškoknjižnega lastnika, je vsekakor zelo prijazno ravnanje. Vsaj če je pridobitelj pošten, upnik pa ne. Kaj pa, če pridobitelj tako skriva svoje premoženje? Ali če zemljiškoknjižni lastnik s pridobiteljevo pomočjo tako ustvarja privid kreditne sposobnosti, da bo lažje opetnajstil svoje upnike?«

Na kratko si pogledjmo še nekatere karakteristične odločbe iz sodne prakse.

Sodba II Ips 1044/2008, z dne 16. 02. 2012:

»Sodišči prve in druge stopnje sta tako pravilno ocenili, da tožnik ni bil v opravičljivi zmoti o tem, da je lastnik stvari, saj bi glede na to, da pogodbe ni sklepal po prisilnih predpisih ZKZ, moral vedeti, da je taka pogodba nična. Sodišči prve in druge stopnje sta tako pravilno odločili, da na podlagi nične pogodbe tožnik ne more uveljavljati niti zahtevka za ugotovitev lastninske pravice na podlagi priposestvanja, niti zahtevka za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila.«

Sodba II Ips 796/2008, z dne 09. 02. 2012:

»V kontekstu družbenih razmer v času sklenitve prodajne pogodbe, v katerih zemljiška knjiga ni bila ustrezna ustanova materialnega nepremičninskega prava, načelo zaupanja v zemljiško knjigo pa ni imelo takega pomena, kot ga ima od leta 1995 dalje, bi bil sklep, da tožnika nista bila v opravičljivi zmoti, pretirano strog. To bi bilo tudi v nasprotju s temeljnimi načeli civilnega prava, ki se nanašajo na obveznosti strank glede izpolnitve pogodb.«

VSL sodba III Cp 1248/2009, z dne 27. 05. 2009:

»Načeloma res velja, da odsotnost vpisa v zemljiški knjigi izključuje dobrovernost stranke. Vendar pa je vedno treba upoštevati vse okoliščine primera.«

VSL sodba in sklep I Cp 39/2012, z dne 11. 01. 2012:

»V spornem primeru je izkazana situacija, ko pravni posel ni bil v celoti izpolnjen in sicer iz razlogov na strani toženca, ki ni poskrbel za vpis v zemljiško knjigo na ime tožnika kot novega lastnika, izpolnitveni zahtevek pa je na podlagi 350. člena OZ zastaral, tako da je tožniku ostal kot utemeljen

zgolj zahtevke za pridobitev lastninske pravice na izviren način – na podlagi izvenknjižnega priposestovanja.»

Sodba II Ips 622/2008, z dne 19. 01. 2012:

»Od vsakogar se pričakuje, da bo skrben ob pridobitvi posesti, preveč pa bi bilo zahtevati od posestnika, da tudi potem ko je posest pošteno pridobil, neprestano preverja svoj pravni položaj. Zato postane posestnik naknadno nedobroveren, če dejansko izve, da nima pravice do posesti in kljub temu z izvrševanjem posesti nadaljuje. Nasprotno posestnik ni nedobroveren, če je sicer obstajala možnost, da izve, da nima pravice do posesti, pa tega vseeno ni izvedel. Določeno skrbnost je treba zahtevati tudi od lastnika, ki mu je znana neskladnost med knjižnim in dejanskim stanjem in ki naj prepreči vzpostavljanje pogojev za pridobitev lastninske pravice s priposestovanjem.»

Sodba II Ips 475/2008, z dne 05. 04. 2012:

"Iz odločbe Ustavnega sodišča Up-591/10 z dne 2. 12. 2010 izhaja, da začne v razmerju med prenositeljem in pridobiteljem prenos lastninske pravice na nepremičnini učinkovati že s tem, ko prenositelj izstavi (in izroči) pridobitelju zemljiškoknjižno dovolilo z vsebino, določeno v 23. členu SPZ, na katerem je prenositeljev podpis notarsko overjen (41. člen Zakon o zemljiški knjigi, ZZK-114).¹⁵ Ustavno sodišče, enako kot novejša pravna teorija,¹⁶ tako vknjižbi lastninske pravice na nepremičnini, pridobljeni s pravnim poslom, ne pripisuje več absolutnih učinkov. Že pred vknjižbo (in sicer takrat, ko izvedo za razpolaganje) začne, ob upoštevanju namena in vsebine načela zaupanja v zemljiško knjigo,¹⁷ učinkovati prenos lastninske pravice tudi do tretjih oseb, ki vedo, da je bil razpolagalni posel med zemljiškoknjižnim lastnikom in pridobiteljem že opravljen (nedobroverne osebe)."

2.6.4 Omejitve priposestovanja na družbeni lastnini in javnem dobru

VSL sodba II Cp 600/2012, z dne 12. 09. 2012:

»Na nepremičnini v družbeni lastnini ni bilo mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestovanjem. Tako je izrecno določal ZTLR, enako pa je veljalo tudi v času veljavnosti ODZ.»

VSL sklep I Cp 3747/2011, z dne 23. 05. 2012:

»Na vprašanje, kateri je trenutek, od katerega družbene lastnine ni bilo več in je torej postalo mogoče priposestvovati tudi nepremičnine, ki so bile poprej v družbeni lasti, v sodni praksi ni enotnega odgovora. Kot možni trenutki se pojavljajo: Ustavni amandma št. IX k Ustavi SRS iz leta 1989, sprejem Ustave RS v letu 1991 in trenutek uveljavitve posameznih zakonov, ki so uredili lastninjenje nepremičnin, npr. Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini«.

VSL sklep II Cp 139/2011, z dne 02. 03. 2011:

»Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporabljal vsakdo (19. čl. stvarnopravnega zakonika), je stvar izven pravnega prometa, iz tega pa izhaja, da na javnem dobru ni mogoče pridobiti lastninske pravice, ne le s priposestovanjem, temveč tudi z odločbo sodišča ne. V sodni praksi se je izoblikovalo enotno stališče, da je mogoče mejo med javnim dobrom in zemljiščem, ki to ni, urediti le po stanju, kot ga izkazuje kataster. Izjeme od tega pravila so mogoče le v primeru napake ali pomanjkljivosti v katastru, kar pa je treba posebej ugotoviti.

V konkretnem primeru je prvo sodišče štelo, da podatki katastra niso zanesljivi in je zato na drugačen način urejalo mejo. Svojo zadevno presojo je utemeljilo na ugotovitvah izvedenca, da katastrski

podatki na spornem območju omogočajo vzpostavitev katastrske meje v naravi z natančnostjo le do +/- 3 metre. Če je prvo sodišče torej urejalo mejo na drugačen način, ne pa po stanju katastra, zaradi njegove nezanesljivosti, bi jo po presoji pritožbenega sodišča lahko urejalo le v okviru možnih odstopanj katastrske meje v naravi, torej bi lahko mejo določalo le v okviru možnih trimetrskih odstopanj.»

Sprejeta sodna praksa, da je javno dobro po legi in obsegu »zaščiten« s katastrskimi podatki o meji, ki je zaradi nenatančnih, pomanjkljivih in ne zanesljivih katastrskih podatkov in nezaupanja marsikateremu mejašu v precejšnji meri upravičeno slabo znano pravno dejstvo, po moji oceni, ni povsem skladna s teoretičnim izhodiščem, da v prvi vrsti posest sama vrši publicitetno funkcijo. Po mojem mnenju je publicitetno funkcijo posesti razumeti širše, in sicer tako glede njenega lastnika kot tudi glede same lege zemljišča v naravi. Dejanska lega (jasen, prepoznaven potek trase) javnega dobra v naravi namreč marsikdaj prepričljivo vrši publicitetno funkcijo o dejanski legi v naravi. Problematično in konfliktno je zlasti stanje, ki »od pamtiveka«⁸⁰ v naravi publicira potek javnega dobra.

Zaradi predstavljenega dejstva ohranjanje javnega dobra na lokaciji, kot jo prikazuje meja po podatkih zemljiškega katastra, ob vsej razumnosti in utemeljenosti argumentov za tak pristop, na drugi strani povzroča nemalo zagat zaradi v določenih primerih (pre)ozkega formalnega (pravnega) pristopa, ki ne dopušča drugačne presoje, glede na očitno neskladje namena prepovedi priposestovanja na javnem dobru z prakso odmere po katastrskih podatkih. Osnovni namen prepovedi priposestovanja na javnem dobrem je zaščita pred delno ali celotno izgubo posesti in je podana na ravni zakona. Zakonska raven zaščite je potrebna in smiselna, ker javno dobro za razliko od zasebne lastnine pogosto nima neposrednega uporabnika, ki bi izvajal skrb nad celovitostjo posesti javnega dobra. Vendar pa zakonska prepoved posestovanja, ki seveda velja tudi na delu zemljiške parcele, učinkuje, oziroma se tako razume tudi v primerih, ko posest javnega dobra prav nič ne izgubi na površini, in zlasti ne na funkcionalnosti.

Dejstvo je, da so trase dolžinskih naravnih in grajenih objektov, kot so zlasti vodotoki in poti (javne ceste) podvržene spreminjajočemu poteku v naravi, zaradi česar prihaja do premikov na sosednje parcele. Če upoštevamo načelo, da na javnem dobrem ni možno priposestovanje, to pomeni, da premik trase javnega dobra »sprosti« določen del zemljišča, ki ga ni mogoče priposestovati. Varuje ga namreč katastrski podatek o poteku meje. Na nasprotni strani pa zavzame sosednjo parcelo, ki jo javno dobro lahko priposestvuje. Na tak način se javno zaradi mnogokrat dobrodošle in koristne spremembe poteka »brez potrebe«, če se smemo tako izraziti, širi. Še slabše je v primerih, ko občine odkupujejo zemljišča, ki jih je zavzela trasa javnega dobra (da jih je zavzela, najpogosteje ugotovijo šele v postopku urejanja meje), na drugi strani pa ostaja zemljišče, ki ga nihče noče, čeprav bi bila smotrnejša rešitev in razlaga (ki bi po mojem mnenju lahko tudi pravno vzdržala), da ne gre za priposestovanje na javnem dobrem, kadar se javno dobro v obsegu obstoječe širine trase premakne, pri tem pa lastnik, ki je v korist javnega dobra izgubil del svojega zemljišča, le tega pridobi (priposestvuje) na nasprotni strani. Če pa tam uveljavlja priposestovanje lastnik parcele na nasprotni strani trase, je po mojem mnenju ustrezna rešitev, da se takšno priposestovanje dopusti ob hkratnem uveljavljanju priposestovanja trase javnega dobra na zemljišču, ki ga je glede na katastrske podatke zavzelo. Takšno stališče bi lahko podprli z argumentacijo, da se je »zgodila« (v smislu realizacije pogodbe) izravnava meje ali pa neke vrste pogodbeni komasacija, ki je razvidna med deležnikom

⁸⁰ Izraz priposestovanje »od pamtiveka« se v pravni teoriji in praksi uporablja za označitev dejstva, da posest obstaja dalj kot traja človeški spomin.

javno dobro in zasebnim lastnikom. Niti izravnava meje niti pogodbeni komasacija pa ne predstavljata prometa z nepremičninami.

Sodba II Ips 417/93, z dne 23. 06. 1994:

»Bistvena značilnost posesti je neposredna dejanska oblast nad stvarjo. Zato za priposestvanje ne more biti edino odločilno stanje, ki bi izhajalo iz katastrskega načrta. Ali drugače, čeprav je po katastrskem načrtu javna pot - sedaj parc. št. 3239/1 - potekala po spornem delu zemljišča, to priposestvanja le-tega ni avtomatično izključilo. Ko sporni del zemljišča po ugotovitvah izpodbijanih sodb v naravi nikoli ni bil del javne poti, njegovo priposestvanje zaradi drugačnega katastrskega stanja ni moglo biti izključeno.«

VSC sklep Cp 381/2003, z dne 02. 07. 2004:

»Tožnici sta navajali in tudi izpovedali, da sta pridobili lastninsko pravico na podlagi menjave s prednikov tožencev, da sta (oz. njun prednik) ta del parcele kot lastnici koristili ves čas od sklenjene ustne menjalne pogodbe kot svojega, s tem pa zadrževali dobrovernost. O teh okoliščinah se sodišče prve stopnje v razlogih sodbe ni izjasnilo. Zgolj dejstvo, da sta tožnici vedeli, da je bil kot lastnik še vedno vpisan toženec oz. pravni prednik obeh tožencev, še samo po sebi ne pomeni, da nista bili dobroverni. Pravna praksa je pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika, torej v času veljavnosti pravil Občega državlanskega zakonika in ZTLR ter Zakona o obligacijskih razmerjih, priznavala v izjemnih primerih tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini brez vpisa v zemljiško knjigo po teoriji realizacije pogodbe.«

Omeniti pa kaže še eno kategorijo zemljišč, na katerih ni mogoče priposestvovati lastninske pravice. Gre za zemljišča, ki jih je po Zakonu o denacionalizaciji (ZDen) treba vrniti denacionalizacijskim upravičencem.

VSL sklep I Cp 3961/2010, z dne 13. 04. 2011:

»Priposestvanje v času od uveljavitve ZDen za nepremičnine, za katere je obstajala dolžnost vrnitve, ni bilo mogoče.«

2.6.5 Priposestvanje glede na veljavnost zakonske ureditve

Ker je priposestvanje način pridobitve lastninske pravice na podlagi zakona, moramo vselej potrebne pogoje presoditi glede na časovno obdobje, ki ga pokriva področni zakon, ki v tistem obdobju definira pogoje priposestvanja.

Priposestvanje je poznalo že rimsko pravo, in sicer zasnovano najdemo že v Zakoniku XII plošč (Kranjc, 2008, str. 523). Za praktično rabo in sklicevanje na zakon so danes aktualne zakonske ureditve po pravnih pravilih ODZ, zakonska ureditev po ZTLR in zakonska ureditev po SPZ.

Po pravnih pravilih ODZ je bila za priposestvanje potrebna pristna, pravična in poštena posest. Pristna posest ni bila pridobljena s silo, zvijačo ali zlorabo zaupanja. Pravična posest je pogojevala veljaven pravni naslov. Poštena posest je vsebinsko izenačena s pojmom dobrovernosti, po kateri mora priposestvovalec upravičeno biti prepričan, da je stvar njegova. Posest je morala biti zakonita in dobroverna ali pa vsaj dobroverna, ko ni bilo treba izkazati pravične (zakonite) posesti (Horvat, 2012, str. 26).

Na območju bivše SFRJ je 1. septembra 1980 začel za temeljna stvarnopravna razmerja veljati ZTLR in je izhajal iz pravnih pravil ODZ. Ločeval je med izrednim in rednim priposestovanjem. Za izredno priposestvanje se je zahtevala 20 letna priposestovalna doba ob dobroverni posesti. Redno priposestvanje pa se je izvedlo ob 10 letni zakoniti in dobroverni posesti. Za zakonito in dobroverno posest se je štela posest, ki je temeljila na veljavnem pravnem naslovu in ni bila pridobljena s silo zvijačo ali zlorabo zaupanja. Lastninske pravice ni bilo mogoče pridobiti na stvareh v družbeni lastnini, ne pa tudi na stvareh zunaj pravnega prometa.

SPZ velja od 1. januarja 2003. Uvedel je poenotenje priposestovalnega roka na deset let. Ukinja tudi dobroverno in zakonito posest in uvede dobroverno lastniško posest, hkrati pa odpira možnost priposestvanja na delu zemljišča, čeprav iz sodne prakse Vrhovnega sodišča izhaja, da je tudi pred uveljavitvijo SPZ priznavala zunajknjižno priposestvanje, in sicer največkrat prav mejnega dela sosednje parcele v primerih, ko je priposestovalec ob razumevanju katastrske meje zmotno ocenil, da mu pripada del sosednjega zemljišča. V skladu s SPZ lastninske pravice ni mogoče pridobiti s priposestvanjem na javnem dobro in na stvareh izven pravnega prometa (Horvat, 2012, str. 26).

2.6.6 Priposestvanje obmejnega dela parcele

Pri priposestvanju obmejnega dela parcele je zlasti aktualno vprašanje dobre vere priposestovalca. Smemo se vprašati, v kakšnem obsegu je mogoče priposestovati del zemljišča ob meji in pri tem ostati v dobri veri. Zemljiški kataster pač ne uživa zaupanja, zato je tudi njegova publicitetna funkcija pod vprašajem. Lastnik nepremičnine si bo ustvaril mnenje o mejah njegove parcele, glede na prepoznavnost meje v naravi in glede na ustne vire, ki jih bo pridobil bodisi od svojega pravnega prednika ali mejašev. Če se potek meje, ki ga vidi v naravi, glede na njegovo zmožnost presoje, ne razlikuje od meje, ki jo vidi v zemljiškem katastru, bi takemu lastniku vsekakor težko oporekali dobrovernost. Zdi se, da je torej institut priposestovanja dela nepremičnine zelo smiselno uporaben, pa tudi do neke mere pošten način urejanja lastniških mej zlasti v primeru in ob dejstvu nenatančnega zemljiškega katastra. Sloni pa na predpostavki, ki jo je poznalo že rimsko pravo in to je, da lastninska pravica zahteva aktiven in odgovoren odnos do stvari (Kranjc, 2008, str. 522). Nedejavni lastnik, ki se za obseg svoje nepremičnine ne briga, na neki način »zaigra« svojo pravico. V konkretnem primeru slednje lahko pomeni tudi: pravico do meje po podatkih zemljiškega katastra, kot jo more določiti geodetski strokovnjak glede na kakovost katastrskih podatkov in v odvisnosti od prepoznavnosti katastrske vsebine v naravi.

Razlogi, ki pogosto privedejo do spora o tem, ali je lastninska pravica na delu sosednje parcele ob meji parcele, ki ga ima delu zemljišča ob meji parcele. Zaradi publicitetnega učinka zemljiškega katastra, saj se domneva lastninska pravica do meje, ki je dokončno urejena v zemljiškem katastru, pa lahko pride do konflikta med podatki zemljiškega katastra o obliki in legi zemljišč in med dejanskim obsegom posesti zemljišč.

Četudi ne gre za dokončno urejeno mejo, je katastrsko stanje vendarle tehten argument za dobrovernost novega lastnika parcele o obsegu zemljišča, ki ga je dobil v last. Najpogosteje se tovrstni spori pojavijo, ko lastninsko pravico na parceli pridobi pravni naslednik, ki ni seznanjen s pravnoposlovnimi obligacijami svojega pravnega prednika. Gre pa za naslednje primere:

- del zemljišča ni pridobil potrebne identifikacije, ki je pogoj za vpis v zemljiško knjigo (prodaja dela zemljišča brez izvedene parcelacije). Primer v: VSK sklep Cp 155/2011 Višje sodišče v Kopru;
- sporazum o drugačnem poteku meje, (izravnava meje) ni bil izveden v zemljiški kataster;
- mirno uživanje posesti do meja parcele »po občutku in na pamet« zaradi neoznačene ali nespoznave katastrske meje v naravi.

Glede priposestvanja na delu nepremičnine nisem zasledil avtorja, ki bi našel in poudaril pomisleke glede izvenknjižnega priposestvanja na delu nepremičnine, zlasti ko gre za manjše obmejne dele sosednjih parcel, kar je pričakovano, dokler glede dobrovernosti pridobitelj ni z nobenim javno znanim dejstvom v konfliktu. Tak konflikt bi kvečjemu lahko pomenilo uživanje posesti v izrazito drugačnem liku, kot je razviden iz katastrskega načrta (npr. v liku pravokotnika, čeprav je v katastru vrisan trikoten lik parcele) ali v uživanju posesti v očitno nesorazmernem obsegu glede na sosednje parcele, kakor je to sorazmerje razvidno iz medsebojnih likov obravnavane in sosednjih parcel, zajetih s katastrsko izmero. Neke vrste alarmantno je lahko tudi izrazito navzkrižje med površino posesti v naravi in, kljub nezaupljivim katastrskim podatkom, še vedno uradnim katastrskim podatkom o površini parcele.

2.7 Zemljiška knjiga

2.7.1 Temeljna načela zemljiške knjige

Zemljiško knjigo vodijo okrajna sodišča. V elektronsko zemljiško knjigo se vpisujejo le pravice, ki so po zakonu določene. Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin. Gre za nepravdni postopek. Pri tem ne preverja materialnopravnih, temveč samo formalnopravne pogoje za vpis, ki so predpisani z zakonom. Govorimo o **načelu zakonitosti** v povezavi z **načelom formalnosti postopka**.⁸¹

Načelo javnosti se kaže navzven v dejstvu, da so vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige javni.⁸² Poleg glavne knjige zemljiško knjigo sestavlja še zbirka listin, ki pa ni v celoti javna. Vpogled in prepis listin, ki so vložene v zbirko listin, sme zahtevati samo oseba, ki izkaže upravičen interes. Zahteva mora biti pisno obrazložena.⁸³ Načelo javnosti izvira iz namena po publicitetnih učinkih.

Načelo zaupanja zagotavlja varnost pravnega prometa z nepremičninami, in sicer varuje osebe, ki pošteno ravnajo v pravnem prometu. Na podlagi načela zaupanja se pozitivni učinek vpisa kaže v dejstvu, da na nepremičnini obstaja samo pravica, ki je vpisana. Negativni učinek pa nam pove, da ob načelu (poštenega) zaupanja v zemljiško knjigo, pravica, ki ni vpisana, ne obstaja. Načelo je izjemnega pomena pri priposestvanju, saj načelo daje prednost tistemu, ki je zaupal v podatke, vpisane v zemljiško knjigo, in se na podlagi teh vknjižil, čeprav je nekdo tretji že zunajknjižno priposestvoval isto nepremičnino.⁸⁴

Načelo konstitutivnosti vpisa pomeni, da se pravica na nepremičnini pridobi oz. preneha z vpisom v zemljiško knjigo. Če se vpisuje že nastala pravica, pa so takšni vpisi deklaratorni in je njihov namen seznanjanje tretjih o pravicah in pravnih dejstvih na nepremičnini.

⁸¹ 124. člen ZZK-1.

⁸² Prvi odstavek 195. člena ZZK-1.

⁸³ Tretji odstavek 196. člena ZZK-1.

⁸⁴ 8. člen ZZK-1; 10., 44. člen SPZ.

Načelo vrstnega reda odločanja o vpisih pomeni vpisovanje zemljiškoknjižnih predlogov po kronološkem zaporedju, kot prispejo na sodišče. Upošteva se staro pravno pravilo: "prior tempore, potior iure - hitrejši po času, močnejši po pravici". V tem kontekstu igra pomembno vlogo plomba, saj z vpisom plombe v zemljiško knjigo nastopijo tako oblikovalni kot publicitetni učinki vpisov.⁸⁵

Načelo pravnega prednika se kaže v ureditvi, da se vpis vrši proti osebi, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice in v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis.⁸⁶ S tem je zagotovljena veriga pravnih nasledstev. Načelo je tesno povezano z **načelom privolitve vpisa**: vpis, ki pomeni prenos, spreminjanje, obremenitev ali prenehanje pravice, se lahko izvrši le z dovoljenjem tistega, zoper katerega naj se vpis izvrši. Formalno se privolitev opravi v zemljiškoknjižnem dovolilu.⁸⁷ Načelo pride v poštev, kadar gre za razpolaganje s knjižnimi pravicami na podlagi pravnega posla.

Načelo dispozitivnosti imenovano tudi načelo predlaganja vpisa pomeni, da sodišče odloča na podlagi pravilno vloženga zemljiškoknjižnega predloga, po uradni dolžnosti pa le, če tako določa zakon.

2.7.2 Pomen zemljiške knjige

Kako velik je pomen zemljiške knjige v našem pravnem redu, se kaže predvsem iz naslednjih določb SPZ:

- »(1) Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom se zahteva vpis v zemljiško knjigo.«⁸⁸
- »(1) Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo.«⁸⁹
- »(1) Za nastanek stvarne služnosti se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti služnost, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.«⁹⁰
- (2) Za pridobitev užitka na nepremičnini se zahteva zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.«⁹¹
- »(1) Za osebno služnost rabe se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku«⁹²
- »Za osebno služnost stanovanja se smiselno uporabljajo določila tega zakona o užitku.«⁹³
- »Za nastanek stvarnega bremena se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanovitve, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.«⁹⁴
- »(1) Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.«⁹⁵

⁸⁵ 5., 6., 7., 10., 122., 133., 134., 135. člen ZZK-1.

⁸⁶ 9. člen ZZK-1.

⁸⁷ 23. člen SPZ.

⁸⁸ Prvi odstavek 49. člena SPZ.

⁸⁹ Prvi odstavek 141. člena SPZ.

⁹⁰ Prvi odstavek 215. člena SPZ.

⁹¹ Drugi odstavek 234. člena SPZ.

⁹² Prvi odstavek 246. člena SPZ.

⁹³ 248. člen SPZ.

⁹⁴ 251. člen SPZ.

- »(1) Domneva se, da je lastnica oziroma lastnik (v nadaljnjem besedilu: lastnik) nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.«⁹⁶
- »(2) Pravica, pridobljena s priposestovanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestovanjem pridobljena pravica vpisana v javno knjigo.«⁹⁷
- »Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.«⁹⁸

2.7.3 Zemljiškoknjižni postopek

Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma, ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Šteje se, da je zemljiškoknjižno sodišče zemljiškoknjižni predlog in listine prejelo, ko jih sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK, na katerem teče modul za vodenje elektronskega vpisnika.⁹⁹ Ob tem se s plombo, ki predstavlja pomožen vpis, javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek. Plomba se vpisuje po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega predloga, vidna pa mora biti na rednem izpisu iz zemljiške knjige najpozneje do začetka uradnih ur delovanja informacijskega sistema e-ZK naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka.¹⁰⁰ Informacijski sistem e-ZK zadevo avtomatsko posreduje na pristojno zemljiškoknjižno sodišče v reševanje.

Med podatki¹⁰¹ v plombi najdemo pomembno informacijo o vrsti postopka in o stanju postopka.

Glede elektronskega vlaganja zemljiškoknjižnega predloga je podana tudi pomembna izjema, ki omogoča predlagatelju, da vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist tudi na zapisnik pri sodišču tako, da se med uradnimi urami osebno zgleda pri zemljiškoknjižnem sodišču na območju katerega so nepremičnine, ki so predmet predloga in če ob tem izpolni naslednje pogoje:

- zemljiškoknjižnemu sodišču mora izročiti vse listine, ki so podlaga za zahtevani vpis, in
- če hkrati plača sodno takso za predlog.

2.7.4 Varovanje lastninske pravice

»Za tistega, ki je pridobil lastninsko pravico s priposestovanjem, pa je ni vpisal v zemljiško knjigo, velja, da je najprej glede svoje lastninske pravice lahko v negotovosti, saj jo lahko izgubi zaradi načela zaupanja v zemljiško knjigo. Poleg tega pa je okrnjen v svoji lastninski pravici, saj s svojo pravico glede na načelo knjižnega prednika in glede na načelo vpisa, pač ni sposoben razpolagati.« (Zobec, 2001).

Možnost razpolaganja tako ostane v rokah bivšega lastnika, ki je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik, obenem pa lastninske pravice, ki je nima, zato tudi prenesti ne more. Kljub temu ima za dobrovernega pridobitelja stvarnih pravic na nepremičninah relativna domneva, da je lastnik tisti, ki je vpisan v

⁹⁵ Prvi odstavek 257. člena SPZ.

⁹⁶ Prvi odstavek 11. člena SPZ.

⁹⁷ 2. odstavek 44. člena SPZ.

⁹⁸ 10. člen SPZ.

⁹⁹ 133. člen ZZZK-1.

¹⁰⁰ 1. odstavek 134. člena ter 1. in 2. točka 2. odstavka 135. člena ZZZK-1.

¹⁰¹ Vsi podatki so naštetih v 3. odstavku 135. člena ZZZK-1.

zemljiški knjigi, absoluten učinek in je zato »kljub vindikacijskemu načelu (da nihče ne more na drugega prenesti več pravic, kot jih ima sam) in kljub pomanjkanju razpolagalne sposobnosti zemljiškoknjižnega "lastnika" pridobil lastninsko pravico.« (Zobec, 2001).

VSL sodba II Cp 4130/2009, z dne 24. 02. 2010:

»Pridobitelj lastninske pravice se ne more sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo, če je vedel, da tretji obdeluje sporno nepremičnino. Takšno vedenje mu namreč nalaga raziskovalno dolžnost v zvezi z morebitnim priposestvanjem.«

Desetletno obdobje za pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestvanja je dolgo obdobje z vidika izpostavljenosti tveganju, da v tem času dobroverni tretji pridobi lastninsko pravico od zemljiškoknjižnega lastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo. Kaj torej oseba, ki računa na pridobitev lastninske pravice lahko v času, ko se še niso stekli pogoji priposestvanja, stori, da se zaščiti pred dobrovernim tretjim.

Najprej je treba sprožiti tožbo kot obligacijski zahtevek na izpolnitev pogodbe, in sicer gre za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila.

Nekako razumljiva je odločba **VSL sklep I Cp 749/2000, z dne 17. 05. 2000**, ki med drugim v obrazložitvi pravi:

»Formalno gre v predmetni zadevi res za obligacijski zahtevek tožeče stranke, da tožena stranka na podlagi darilne pogodbe iz leta 1977 izstavi zemljiškoknjižno listino, na podlagi katere se bo lahko tožeča stranka vknjižila v zemljiški knjigi kot lastnica sporne parcele. Vendar tak zahtevek, kot ga je tožeča stranka postavila v tej pravdi, nedvomno meri na pridobitev stvarne pravice, to je lastninske pravice na sporni parceli. Institut zaznambe spora v zemljiškoknjižnem pravu ima podoben pomen in smisel, kot izdajo začasne odredbe po izvršilnem pravu, namreč zavarovati interes tožeče stranke, da tožena stranka njenega zahtevka, če bi v pravdi uspela, ne bo izničila s tem, da bi sporno nepremičnino med pravdo odsvojila komu drugemu. Ta drugi bi namreč v primeru, da zaznamba spora ne bi bila vknjižena v lastninski knjigi, kot dobroverni kupec ali obdarjenec lahko pridobil lastninsko pravico na tej nepremičnini, uspeh tožeče stranke v pravdi pa bi ostal brez vsakega smisla.«

Vendar pa je v mnogih drugih primerih sodna praksa zavzela drugačno stališče in dosledno upoštevala, da gre pri zahtevi za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila za obligacijski zahtevek na izpolnitev pogodbe. Iz 79. člena ZZK-1 izhaja, da dajatvena tožba ni podlaga za dovolitev zaznambe spora. Zastavilo se je torej vprašanje, kako naj prizadeta stranka sploh zaščiti svojo lastninsko pravico v pričakovanju pred dobrovernim tretjim, če ne more uporabiti instituta zaznambe spora.

VSK sklep Cp 1076/2008, z dne 09. 12. 2008:

»Ni točna navedba, da v primeru spora o obligacijski pravici, prizadeta stranka nima nobenega pravnega varstva, če se ji ne omogoči zaznamba spora. Zavarovanje zahtevkov iz obligacijskih razmerjih se lahko doseže z izdajo začasne odredbe prepovedi odtujitve in obremenitve.«

Kot vidimo iz citirane odločbe Višjega sodišča v Kopru, veljavna zakonodaja daje sredstvo zavarovanja pred razpolagalnimi dejanji knjižnega lastnika. Takšno varstvo ponuja zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve iz 98. člena ZZK-1 na podlagi začasne odredbe, izdane v zavarovanje nederarne terjatve proti zemljiškoknjižnemu lastniku iz 271. člena ZIZ. Sodišče, ki je

izdalo začasno odredbo mora zemljiškoknjižno sodišče o tem obvestiti in obvestilu priložiti sklep o začasni odredbi.

VSL sklep III Cp 1146/2009, z dne 03. 06. 2009:

»Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, ki je posledica izdane začasne odredbe, se praviloma izbriše na predlog in ne po uradni dolžnosti.«

VSM sklep I Cp 1522/2010, z dne 27. 10. 2010:

» Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnine na podlagi začasne odredbe po 98. členu ZZK-1 je po prvem odstavku 99. člena ZZK-1 ovira za dovolitev naslednjih vpisov proti lastniku, ki so začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba, ...«

Ko pride do priposestvanja, je lastninska pravica sicer pridobljena, a novi lastnik z njo ne more v polnosti razpolagati, pa tudi izgubi jo lahko zelo hitro, zato je prva stvar, ki jo mora skrben priposestvovalec opraviti ta, da poskrbi za vpis pridobljene lastninske pravice v zemljiško knjigo. To velja tako v primeru, ko priposestvovalec pridobi lastninsko pravico na celotni nepremičnini, kot tudi v primeru, če priposestvuje del parcele.

Priposestvovalec mora najprej preveriti, ali mu zemljiškoknjižni lastnik oporeka priposestvanje, ali torej obstaja spor o lastništvu. Če obstaja spor, bo moral vložiti tožbo na ugotovitev lastninske pravice. Po tretji točki prvega odstavka 40. člena ZZK-1 je pravnomočna ugotovitvena sodba listina, na podlagi katere se dovoli vknjižba lastninske pravice v korist priposestvalca. Če je šlo za pridobitev lastninske pravice na delu nepremičnine, mora biti v ugotovitveni sodbi nedvoumno navedeno, na katerem zemljišču je prišlo do priposestvanja. Del nepremičnine mora imeti samostojno identifikacijsko oznako parcele, kar pomeni, da bo treba v sodnem postopku izdelati tudi elaborat parcelacije. Nove parcele in njihove meje pa evidentirati najprej v zemljiški kataster.

Prav tako mora skrben priposestvovalec pomisliti na to, kako naj si zavaruje vrstni red vknjižbe lastninske pravice, saj ga medtem, ko teče tožba o pridobitvi lastninske pravice, lahko prehitijo vpisom kupec, ki je v dobri veri odkupil nepremičnino od zemljiškoknjižnega lastnika. Zemljiškoknjižnemu sodišču mora predlagati zaznambo spora. V skladu s tretjim odstavkom 79. člena ZZK-1 mora predlagatelj predlogu priložiti potrdilo pristojnega sodišča, da je vložena lastninska tožba.

Pogosto je zaslediti mnenje, da je priposestvanje lastninske pravice mogoče doseči le preko sodne poti, a to ne drži. Če med dejanskim (priposestvovalec) in zemljiškoknjižnim lastnikom niso sporna dejstva priposestvanja in torej tudi ni spora o lastništvu, ni potrebe, da bi morala listina primerno za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo pridobiti v pravnem postopku.

Novela ZZK-1C je 40. člen ZZK-1 dopolnila z novima tretjim in četrtim odstavkom. Za zemljiškoknjižno dovolilo se tako šteje tudi listina, ki vsebuje izjavo osebe, ki jo izstavlja, da priznava izvorno pridobitev stvarne pravice v korist druge osebe (posadna listina).

V posadni listini naj zemljiškoknjižni lastnik opiše okoliščine, ki utemeljujejo sklep (ugotovitev), da so se dejansko stekli vsi pogoji, ki jih zakon zahteva za izvorno pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi priposestvanja. V izjavi nadalje zapiše, da glede na navedena dejstva, vpis njegove lastninske pravice v zemljiški knjigi ne odraža resničnega pravnega stanja ter da priznava izvorno pridobitev lastninske pravice v korist priposestvalca. Ob tem je treba paziti, da so vsi podatki navedeni ustrezno in popolno, tako kot to velja pri zemljiškoknjižnem dovolilu za vpis

pridobitve pravice na podlagi pravnega posla. Tako sestavljena zasebna listina mora biti v skladu s četrtem odstavkom 40. člena ZZK-1 notarsko overjena (Velkavrh, 2014).

Zastavlja se še vprašanje, kako izpeljati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, če gre za priposestvanje dela nepremičnine in med priposestvovalcem in zemljiškoknjižnim lastnikom ni spora o lastništvu.

Prva, dokaj enostavna rešitev je uporaba instituta izravnave meje, če so pogoji za izravnavo meje izpolnjeni. V tem primeru se v zemljiškem katastru ukine del meje med parcelama in nadomesti z izravnanim potekom meje. Ker je identifikacijske oznaka nepremičnine, ki je z izravnavo zajela priposestvan del zemljišča, ostala nespremenjena, v zemljiški knjigi ni nič vpisovati oziroma ni nič spreminjati.

Če priposestvan del zemljišča presega površino dopustno z izravnavo meje, je treba postopati drugače. V posadni listini mora biti z identifikacijsko oznako navedena parcela, na kateri je pridobljena lastninska pravica s priposestvanjem. Pripraviti je treba elaborat parcelacije ter vložiti zahtevo za evidentiranje parcelacije v zemljiški kataster. Pomisliti velja še na morebiten problem, ki je v tem, da ZEN v prvem odstavku 48. člena za upravičenca zahtevati parcelacijo, določa lastnika (oziroma druge osebe, ki imajo po zakonu pravico zahtevati parcelacijo). Priposestvovalec se v času vlaganja zahteve za uvedbo upravnega postopka parcelacije ne more izkazati kot zemljiškoknjižni lastnik. Menim, da bi morala biti posadna listina, ki je primerna podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, primerna tudi za izkaz lastništva pri vlaganju zahteve za parcelacijo. Če pa bi pri tem nastale težave, pa je zadeva spet rešljiva, saj gre za usklajevanje zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim brez spora in bo nemara zemljiškoknjižni lastnik, ki je bil voljan sestaviti in podpisati posadno listino, podpisal tudi zahtevo za uvedbo upravnega postopka parcelacije v zemljiškem katastru.

Zaradi previdnosti ni odveč pomisliti na možnost, da priposestvovalca zemljiškoknjižni lastnik zavede glede tega, da o priposestvanju lastninske pravice ni spora in da je pripravljen sodelovati, da se zemljiškoknjižno stanje uskladi z dejanskim. V kratkem času lahko nepremičnino odsvoji dobrovernemu tretjemu. Ta pa se takoj vpiše v zemljiško knjigo. V primeru, če torej zemljiškoknjižni lastnik obljubi sodelovanje, ga je potrebno »držati za besedo« ter nemudoma od njega pridobiti posadno listino. Če je vmes opravičljiv razlog, da se tega ne da opraviti nemudoma, je priporočljivo, da se priposestvovalec takoj zaščiti pred dobrovernim tretjim. V zemljiško knjigo lahko vloži predznambo. V roku, ki ga ima na voljo za opravičitev predznambe, pa presodi, ali predznambo res lahko opraviči, sicer mora v tožbo na ugotovitev lastninske pravice, v zemljiški knjigi pa zaznamovati ta spor.

Priposestvovalec, čigar stvarna pravica je bila kršena zaradi vknjižbe določene pravice, lahko vloži izbrisno tožbo, vendar pa je po določbi tretjega odstavka 244. člena ZZK-1 izbrisno tožbo mogoče vložiti le zoper nedobrovernega vknjiženega pridobitelja knjižne pravice. Izbrisna tožba se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi 245. člena ZZK-1.

3 STRNITEV RAZPRAVE IN PREDLOGI

Skozi predhodni potek diplomskega dela sem široko predstavil problematiko priposestvanja nepremičnin ob pregledu virov. Zaradi prepoznane kakovosti posameznih zapisov, ki bi se jim verjetno tudi pomensko oddaljil, če bi jih skušal predstaviti z drugačnimi besedami, mestoma identičnemu podajanju ali celo citiranju, sem predstavitev, kjer sem zasledil različne poglede, pristope, podajal primerjalno. Obenem pa se s pogledom in ob spraševanju o primernosti posameznih stališč ali smeri, držal razpravljalnega načela, ki v pravu nima negativnega prizvoka (izkaz dvoma, nezaupanje, nespoštovanje avtoritete ...). Nasprotno. Pravo ga pozna, sprejema, uporablja in ceni, saj razpravljalno načelo temelji na argumentaciji. Argumentacija (razlogovanje) v pravu pa nadalje sloni na dejstvu, da smo v pravni državi vsi zavezani pravu in je zato samovoljnost podvržena pravni argumentaciji (utemeljevanje pravnih odločitev ali stališč). Seveda pa velja, da je argumentacija le toliko dosegla svoj namen (bila uspešna), kolikor prestane test razumnosti, logičnosti in sklepčnosti (pogosto tudi racionalnosti). Test pa izreka avditorij. A tudi ta le skozi prizmo ponovne argumentacije.

Po mojem mnenju za sodelovanje v razpravi velja podobno kot v športu: Pomembno je sodelovati, ne zmagati. Naš pogled mora biti usmerjen na cilj, na skupno dobro in v tej perspektivi na posameznika. Tudi neustrezen kamenček v mozaiku pravne (ne)konsistentnosti lahko pripomore k temu, da ga kdo opazi, izloči, uporabi ali prestavi na primernejše mesto.

Glede na dejstvo, da je torej razprava že prisotna v delu, lahko v tem poglavju slednjo predvsem povzamem, strnem in nadgradim. Nato pa na temelju spoznanj podam konkretne rešitve tako glede reševanja v uvodu diplomskega dela predstavljenega problema v okviru sedanje pravne ureditve kot tudi predloge za morebitno drugačno pravno ureditev na področju urejanja mej, ki naj bo bolj fleksibilna in s tem prilagodljiva uporabniku z vidika njegovih potreb, pravic in možnosti. Pri tem mislim predvsem na pravico do dogovornega samostojnega urejanja mej med mejaši sosednjih zemljišč (v slednje gre tudi priposestvanje na delu nepremičnine), pravico do lastninske pravice v obsegu zemljišča, kot je oprta in izhaja iz pravic pravnih prednikov (katastrska meja) ter pravico do izbire racionalnega postopka z vidika posameznikove finančne zmožnosti.

Glede na preučene in predstavljene vire v diplomskem delu, lahko strnjeno zaključim, da je v okviru sedanje zakonske ureditve na voljo mnogo institutov in postopkov, da lahko dokaj uspešno rešimo probleme, nastale ob priposestvanju dela parcele.

Priposestvanje lastninske pravice lahko upravičenec uveljavlja v lastninski pravdi na sodišču ali pa neposredno uredi zemljiškoknjžne podatke in po potrebi katastrske podatke brez spora. V tem primeru mora zemljiškoknjžni lastnik izstaviti zasebno listino, v kateri poda izjavo, da priznava izvirno pridobitev lastninske pravice v korist priposestvalca. Če se priposestvanje zgodi na delu parcele, moramo ta del parcele najprej v zemljiškem katastru opredeliti tako, da ga predstavlja ali vključuje parcela s samostojno identifikacijsko oznako. Zakonska omejitev, da v zemljiški kataster ni mogoče kot urejene evidentirati meje, ki se razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, je vezana na postopek urejanja meje parcele in ne predstavlja ovire za uskladitev katastrskega stanja z dejanskim. Za to uskladitev imamo na voljo več institutov: izravnavo meje, parcelacijo, pogodbeno komasacijo in vzpostavitev zemljiškega katastra za izbran sklop parcel. S priposestvanjem pridobljena lastninska pravica je, dokler ni vpisana v zemljiško knjigo, izpostavljena tveganju, da jo upravičenec izgubi zaradi načela zaupanja v zemljiško knjigo. V času tožbe za izstavitve zemljiškoknjžnega dovolila lahko v zemljiški knjigi upravičenec publicira zaznambo prepovedi odtujitve in obremenitve. Če je lastninsko pravico že pridobil na podlagi priposestvanja, lahko predlaga predznambo pridobitve

lastninske pravice in jo nato opraviči z vknjižbo predznamovane lastninske pravice v vrstnem redu zaznambe. Če pa glede obstoja lastninske pravice obstaja spor, mora predlagatelj začeti tožbo na ugotovitev lastninske pravice, zemljiškoknjižnemu sodišču pa predlagati zaznambo spora.

Še vedno pa je zaznati določena neskladja med načeli katastrskega urejanja meje in stvarnopravnimi načeli. Pri oblikovanju predlogov sprememb ZEN je po mojem mnenju treba razmišljati o nekaterih globalnih premikih:

1. Postopki urejanja in spreminjanja mej se morajo kar najbolj prilagajati dejanskemu pravnemu stanju nepremičnin in sporazumnemu odločanju lastnikov sosednjih zemljišč o spreminjanju parcel in njihovih mej in ne obratno.
2. Lastnikom parcel je treba omogočiti, da se odločijo med dvema pristopoma:
 - uveljavljajo lahko zahtevo po vzpostavitvi katastrske meje, ki je oprta na pravice pravnih prednikov. Takšna mejo je smiselno urejati ponovno, če je moč zagotoviti natančnejšo določitev katastrske meje;
 - samostojno lahko oblikujejo sporazum o poteku meje. Pri tem je smiselno oblikovati predhoden nabor stopenj natančnosti katastrskih podatkov, glede na namen varovanja interesa države, glede prepovedi prikritega prometa z nepremičninami.
3. Glede na različne finančne zmožnosti posameznih lastnikov sosednjih parcel, je morda smiselno razmisliti tudi o možnosti, da se v katastrskem postopku meja sicer ureja, vendar pa v primeru, da je sporna, naj se vzpostavi tudi status sporne meje, ki se kot taka evidentira v zemljiškem katastru, brez »prisile« zakonskih domnev o strinjanju s predlagano mejo in brez obveze po sodnem urejanju sporne meje.

4 SKLEP

Z veseljem sem se posvečal študiju geodezije, zlasti izravnalnemu računu in z veseljem in v pričakovanju sem v diplomski nalogi iskal rešitev problema priposestvanja na delu nepremičnine. Z zadovoljstvom ugotavljam, da je tema (problem) zanimiv, aktualen in rešljiv. Z diplomsko nalogo pa sem pridobil precej več kot le diplomsko nalogo. Zavedam se, da sem v raziskovalni vni ponekod morda prestopil okvir, ki bi zadoščal diplomskemu delu. Očitno je bila moja ambicija širša in upam, da samo diplomsko delo zaradi tega ne trpi na formalni primernosti.

Če bo komu v spodbudo ali opora na poti k novim izzivom ali rešitvam, tudi to šteje. Meni, je zagotovo preučevanje obravnavanih vsebin razkrilo prej neznane ali neopažene vidike, ki so še kako aktualni, tako splošno pri samem urejanju mej, kot pri ožjem reševanju problema priposestvanja na delu nepremičnine.

Zavedam se tudi, da po osnovni izobrazbi nisem pravnik, zato mi je nekako vnaprej nekoliko nerodno, če se bo ob seznanitvi z mojim delom, mestoma kak pravni strokovnjak nasmehnil ter šaljivo pripomnil, da se pač pozna »da sem kmet«. Da, po srcu tudi malo kmet. Najlepše spomine imam prav na čas, ko sem še kot otrok z očetom kmetoval. Upam pa, da vsaj malo kmet tudi po zdravi kmečki pameti, ki jo verjetno potrebujemo vsi.

Ob takih ali drugačnih, dobrohotnih ali privoščljivih, opazkah, pa vem in sem za zdaj o tem prepričan: Navsezadnje samo dobra vera v življenju res šteje.

Veselim se nadaljnjega razlogovanja. Sam ali v pogovoru s strokovnjaki različnih strok. Razlogovanje, kako močna, pomenljiva beseda iz besedišča slovenskega jezika, ki sem jo odkril med pisanjem naloge. Škoda, ker ni uvrščena v Slovar slovenskega knjižnega jezika (Besedišče slovenskega jezika z oblikoslovnimi podatki, 2010).

Med nižje stopnje razpoznave različnosti lahko uvrstimo njihovo različnost glede na: lik (različnost), območje (razmejenost), člen (razčlenjenost), poznavo (razpoznavnost) ...

Hierarhija in s tem moč pomena izrazov se nato dvigne v oziru do predmeta razpoznave.

Kadar na primer razpravljamo, vršimo razpoznavo glede na pravilnost. Prav prav v premetu razpoznave pa je kakovost višjega reda.

Na višjem nivoju je prav tako tudi razločevanje, saj se pri tem razpoznavo vrši glede na kakovost luči v predmetu razpoznave.

Razlogovati pomeni vršiti razpoznavo med razlogi glede na prisotnost logosa v predmetu razpoznave. Logos pa je po pomenu, ki ga nosi iz antične filozofije najvišji red, vrhovna zakonitost sveta. Razlogovanje torej ne pomeni samo razpoznave med enim in drugim predmetom razpoznave, pač pa tudi razporejanje, ki mora obenem pomeniti urejanje glede na kriterij skladnosti z najvišjim redom stvari same. Tako nekako mi pravi »zdrava kmečka pamet«. Le na čem temelji, da lahko presoja tudi ustreznost svojega početja?

V našo zavest se je prikradlo prepričanje, naj se vsak ukvarja le s tem, za kar je pristojen. Morda je to razlog, da beseda razlogovanje med nami »izumira«. Pa bi nemara nam vsem koristilo, če bi na splošno več razlogovali in manj razmejevali.

Gradiva je veliko, zbranih misli, tudi. Misel pa v človeku zori in četudi je prava že na začetku, je zares prava šele, ko pozori.

VIRI

Uporabljeni viri

Androjna, V., Kerševan, E., 2006. Upravno procesno pravo: upravni postopek in upravni spor. Ljubljana, GV Založba: 902 str.

Besedišče slovenskega jezika z oblikoslovnimi podatki, 2010. Sodelavci Inštituta za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU.

<http://www.termania.net/slovarji/8/besedisce-slovenskega-jezika>. (Pridobljeno 16. 09. 2014.)

Demšar, B. 2005. Katastrska meja. Geodetski vestnik 49, 2: 307-311.

Geodetska uprava RS. 2008. Zadeva: Obvezno izobraževanje geodetov z geodetsko izkaznico in uslužbencev Geodetske uprave Republike Slovenije, Ljubljana, Maribor november 2008, z dne 26. 01. 2009.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/GRADIVA/permanentno_izobrazevanje/Vpr_o_dg_obv_izo_2008.pdf (Pridobljeno 18. 09. 2014.)

Horvat, V. 2012. Zunajknjižno priposestvanje lastninske pravice na nepremičninah. Pravna praksa 31, 24-25: str. II-VIII.

Javne informacije Slovenije, Vrhovno sodišče Republike Slovenije. 2014.

<https://www.sodnapraksa.si/> (Odločbe sodišč pridobljene –preučevane- v obdobju od 1. 07. 2014 do 31.10. 2014.)

Juhart, M., Tratnik, M., Vrenčur, R., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V., Vlahek, A. 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana, GV založba: 1177 str.

Juhart, M., Tratnik M., Vrenčur, R. 2007. Stvarno pravo. Ljubljana, GV založba: 714 str.

Juhart, M. 2011. Priposestvanje lastninske pravice na nepremičninah. V: 3. dnevi stvarnega in zemljiškognjižnega prava, Kranjska Gora, 6. in 7. junij 2011. Ljubljana, GV Založba d.o.o., Zbornik: str. 7-12.

Kranjc, J. 2008. Rimsko pravo. Ljubljana, GV Založba: 1148 str.

Tacer, M. 2008, Urejanje parcelnih mej v Teksasu. Geodetski vestnik 52, 3: 500-507.

Tratnik, M. 2003. Pridobitev lastninske pravice s priposestvanjem. Pravna praksa 22, 42/43: 19-24.

Tratnik, M. 2004a. Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini. Pravna praksa 23, 27: 10-11.

Tratnik, M. 2004b. Priposestvanje v stvarnopravnem zakoniku. Maribor, Pravna fakulteta, Pravo, družina, civilna družba: str. 99-114.

- Tratnik, M. 2013a. Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah s priposestvanjem – analiza novejših sodnih praks. V: 5. dnevi stvarnega in zemljiškoknjžnega prava, Kranjska Gora, 13. in 14. junij 2013. Ljubljana, GV Založba d.o.o., Zbornik: str. 67-75.
- Tratnik, M. 2013b. Lastninska pravica v pričakovanju. Pravna praksa 32, 2: str. II-VIII.
- Triglav, J. 2013. »Historia magistra vitae est« (Zgodovina je učiteljica življenja). Geodetski vestnik 57, 4: 807-814.
- Rijavec, V. 2003. Postopek za ureditev meje. Dnevi slovenskih pravnikov 2003: od 9. do 11. oktobra v Portorožu. Podjetje in delo 29, 6-7: 1541-1564.
- Rijavec, V., Keresteš, T., Vrenčur, R., Knez, R. 2006. Pravna ureditev nepremičnin. Ljubljana, GV založba: 498 str.
- Velkaverh, J. 2014. Višja sodnica svetnica, Višje sodišče v Kopru, Pridobitev lastninske pravice na nepremičninah na izviren način in vpis v zemljiško knjigo.
https://www.google.si/?gws_rd=ssl#q=Pridobitev+lastninske+pravice+na+nepremi%C4%8Dninah+na+izviren+na%C4%8Din+in+vpis+v+zemlji%C5%A1ko+knjigo (Pridobljeno 18. 09. 2014.)
- Vlahek, A. 2006. Priposestvanje lastninske pravice na nepremičninah. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta, Zbornik znanstvenih razprav 66: 309-332.
- Vlahek, A. 2011. Analiza sodne prakse glede priposestvanja lastninske pravice na nepremičninah. V: 3. dnevi stvarnega in zemljiškoknjžnega prava, Kranjska Gora, 6. in 7. junij 2011. Ljubljana, GV Založba d.o.o., Zbornik: str. 13-25.
- Vrenčur, R. 2005. Priposestvanje nepremičnine. Pravna praksa 24, 4: 23-24.
- Zobec, J. 2001. Priposestvanje in zemljiška knjiga. Pravna praksa 20, 39/40: Pril. str. I-VI.
- Navodilo za ugotavljanje in zamejničenje posestnih meja parcel. 1976. Uradni list SRS, št. 2, z dne 28.1.1976: 94-101.
- Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. 2007. Uradni list RS, št. 8/2007: 719–725 s spremembami.
- Pravilnik za vzdrževanje katastra v občinah, v katerih je izdelan kataster na podlagi premera, VII. DEL, 2. RAZDELEK. 1930; pridobljeno na GEOblogu.
http://www.geovrata.si/geoblog/namizje/1&cat=1&news_id=482 (Pridobljeno 2.09.2014.)
- SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS, št. 87/2002: 9559–9583 s spremembami.
- URS. 1991. Ustava Republike Slovenije (URS), Uradni list RS, št. 33/1991: 1373–1386 in nasl.
- Zakon o katastru zemljišta. 1928, »Službene novine« od 19. decembra 1928, br. 14-VIII od 18/1. 1929); pridobljeno na GEOblogu.
http://www.geovrata.si/geoblog/namizje/1&cat=1&news_id=482 (Pridobljeno 2.09.2014.)

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS, št. 47/2006: 5029–5056.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), Uradni list RS, št. 52/2000: 6921–6936.

ZNP. 1986. Zakon o nepravdnem postopku (ZNP), Uradni list SRS, št. 30/1986 in naslednji.

ZPP. 2007. Zakon o pravnem postopku (ZPP-UPB3). Uradni list RS, št. 73/2007: 10425–10469 s spremembami.

ZTLR. 1980. Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR), Uradni list SFRJ, št. 6/80 in nasl.

ZUP. 2006. Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Uradni list RS, št. 24/2006: 2477–2513 s spremembami.

ZZK-1. 2003. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS, št. 58/2003: 6717–6756 s spremembami.

ZZKat. 1974. Zakon o zemljiškem katastru (ZZKat), Uradni list SRS, št. 16/1974: 844–848 s spremembami.

Ostali viri

Božidar, D. 2014. Ureditev meje zemljiške parcele po določbah ZEN. Pravna praksa 33, 11: pril. str. [I]-VIII.

Juhart, M. 2013. Nekaj dodatnih premislekov k stvarnopravnim izhodiščem pri prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Pravna praksa 32, 2: 6-9.

Raišp, D. 2007. Občni državljanski zakonik in slovenska pravna terminologija. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba D. Raišp): 25 str.

Skubic, N., 2007. Priposestvovanje. Pravna praksa 26, 3: str. 34.

Stopar, B. 2008. Izravnalni račun I, šolsko leto 2008/2009 in Izravnalni račun II, šolsko leto 2009/2010. Zapiski s predavanj: loč. pag.