

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:

Stojčeska, V., 2015. Primerjalna analiza sistema zemljiškega katastra v Makedoniji in Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lised, A., somentor Ferlan, M.): 39 str.

Datum arhiviranja: 08-10-2015

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:

Stojčeska, V., 2015. Primerjalna analiza sistema zemljiškega katastra v Makedoniji in Sloveniji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lised, A., co-supervisor Ferlan, M.): 39 pp.

Archiving Date: 08-10-2015

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

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM PRVE STOPNJE
GEODEZIJA IN
GEOINFORMATIKA

Kandidatka:

VIKTORIJA STOJČESKA

**PRIMERJALNA ANALIZA SISTEMA ZEMLJIŠKEGA
KATASTRA V MAKEDONIJI IN SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: 106/GIG

**COMPARATIVE ANALYSIS OF LAND CADASTRAL
SYSTEM IN MACEDONIA AND SLOVENIA**

Graduation thesis No.: 106/GIG

Mentorica:

izr. prof. dr. Anka Lisec

Somentor:

viš. pred. dr. Miran Ferlan

Ljubljana, 24. 09. 2015

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Viktorija Stojčeska izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »Primerjalna analiza sistema zemljiškega katastra v Makedoniji in Sloveniji«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju.

Ljubljana, 11. 9. 2015

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	528.4(043.2)
Avtor:	Viktorija Stojčeska
Mentorica:	izr. prof. dr. Anka Lisec
Somentor:	viš. pred. dr. Miran Ferlan
Naslov:	Primerjalna analiza sistema zemljiškega katastra v Makedoniji in Sloveniji
Tip dokumenta:	diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	39 str., 10 sl.
Ključne besede:	zemljiški kataster, kataster nepremičnin, kataster stavb, zemljiška knjiga, zemljiška parcela, stavb, lastninska pravica, Zakon za kataster nepremičnin, Zakon o evidentiranju nepremičnin.

Izvleček:

V diplomski nalogi je obravnavano področje katastrskih sistemov v Makedoniji in Sloveniji. Predstavljen je zgodovinski razvoj ter organizacija in delovanje današnjih katastrskih sistemov v obeh državah. Posebej je obravnavan razvoj katastra nepremičnin v Makedoniji, ki je prikazan od tapijskega sistema vse do današnjega enovitega katastra. Diplomaska naloga obsega primerjalno analizo zemljiške administracije v Makedoniji in Sloveniji. Poudarek je na razvojnem in organizacijskem vidiku katastrskih sistemov v obeh državah.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 528.4(043.2)

Author: Viktorija Stojčeska

Supervisor: Assoc. Prof. Anka Lisec, Ph.D.

Co-advisor: Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph.D.

Title: Comparative analysis of Land Cadastral System in Macedonia and Slovenia

Document type: Graduation Thesis – University studies

Notes: 39 p., 10 fig.

Key words: land cadastre, real property cadastre, building cadastre, land registry, land parcel, building, property right, Law on Real Estate Cadastre, Real Estate Recording Act.

Abstract:

In the graduation thesis the topic of cadastral systems in Macedonia and Slovenia is discussed. The historical development, organization and functioning of today's cadastral systems in both countries is presented and compared. The development of cadastre of real property in Macedonia is presented in detail, where the land recording is presented from the title deeds system (tapija) to today's unified cadastre. The thesis comprises a comparative analysis of land administration systems in Macedonia and Slovenia. The emphasis is on the development and organizational aspects of the cadastral systems in both countries.

ZAHVALA

Za pomoč in podporo pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Anki Liseč in somentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu.

Zahvaljujem se tudi asist. dr. Gjorgiju Gjorgjievskemu s Fakultete za gradbeništvo na Univerzi Sv. Cirila in Metoda v Skopju, in sicer za posredovanje podatkov in koristne nasvete pri izdelavi diplomske naloge.

Posebna zahvala gre tudi mojim staršem in sestri, ki so me ves čas študija podpirali in spodbujali.

KAZALO VSEBINE

IZJAVA O AVTORSTVU	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
ZAHVALA.....	V
KAZALO VSEBINE.....	VI
KAZALO SLIK.....	VIII
1 UVOD.....	1
2 MAKEDONSKI KATASTRSKI SISTEM	2
2.1 Zgodovina makedonskega katastra.....	3
2.1.1 Sistem tapij	3
2.1.2 Zemljiški kataster ter popisni kataster	3
2.1.3 Kataster nepremičnin	5
2.1.4 Kataster infrastrukturnih objektov	6
2.2 Delovanje katastra nepremičnin	8
2.2.1 Agencija za kataster nepremičnin (AKN).....	11
2.2.2 Vsebina katastra nepremičnin.....	12
2.2.3 Postopki katastra nepremičnin.....	13
2.2.4 Vzdrževanje katastra nepremičnin.....	15
2.2.5 AKN-GIS-portal	17
3 SLOVENSKI KATASTRSKI SISTEM.....	18
3.1 Zgodovina zemljiškega katastra v Sloveniji.....	18
3.1.1 Terezijanske davčne reforme	18
3.1.2 Jožefinske davčne regulacije	18
3.1.3 Francoska grafična izmera.....	19
3.1.4 Franciscejski kataster.....	19
3.2 Vzdrževanje in razvoj zemljiškega katastra	20
3.2.1 Obdobje med obema vojnama 1918–1945	20
3.2.2 Vzdrževanje katastra po letu 1930.....	20
3.2.3 Obdobje po drugi svetovni vojni 1945–1974	21
3.2.4 Zakon o zemljiškem katastru 1974 (ZZemK).....	21
3.2.5 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot 2000.....	22
3.2.6 Zakon o evidentiranju nepremičnin 2006	23
3.3 "Kataster nepremičnin" v Sloveniji	23
3.3.1 Zemljiški kataster	23

3.3.1.1	Vsebina zemljiškega katastra	23
3.3.1.2	Postopki zemljiškega katastra	24
3.3.2	Kataster stavb	29
3.3.3	Zemljiška knjiga.....	31
3.3.3.1	Zgodovinski razvoj.....	31
3.3.3.2	Predmet vpisa v Zemljiško knjigo.....	32
3.3.4	Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (ZK GJI)	34
4	ZAKLJUČEK.....	36
VIRI.....		37

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz večjih občin Republike Makedonije.....	2
Slika 2: Postopek zbiranja in vzdrževanja podatkov o infrastrukturnih objektih (Izdelava akcijskega načrta - Infrastrukturni kataster, 2012).	7
Slika 3: Postopek izvajanja fizične delitve.	14
Slika 4: Primer fizične delitve parcele.....	14
Slika 5: Izpis podatkov iz AKN-GIS portal.....	17
Slika 6: Postopki zemljiškega katastra.	24
Slika 7: Primer parcelacije (Gromap d.o.o., 2015).	27
Slika 8: Primer izravnave meje (Lisec, 2014).	28
Slika 9: Komasačija Bakovci – primer zemljišč enega lastnika pred in po komasačiji (Geodetska družba d.o.o., 2015).	29
Slika 10: Shematski prikaz ZK GJI (Medmrežje 12, 2015).	35

1 UVOD

Zemljiški kataster je običajno parcelno orientiran in sprotno vzdrževan prostorski informacijski sistem, ki lahko vsebuje različne zapise o zemljišču. Običajno vsebuje geometrijski opis parcel v povezavi z drugimi evidencami, kjer so opisane naravne lastnosti zemljišč, lastništvo, pogosto pa tudi vrednost zemljišč ter izvedene izboljšave. Kataster se lahko vzpostavi za davčni ali pravni namen, druge upravne namene, varstvo okolja ter podaja informacije za nadaljnji uravnotežen razvoj (Ferlan, 2005). Zemljiški kataster je izrednega pomena kot vir podatkov za upravljanje z zemljišči.

Upravljanje z zemljišči je proces, s katerim dosežemo, da zemljišča kot vir kar najboljše izkoristimo. Je proces vodenja uporabe in razvoja naravnih virov v prostoru in posegov v prostor na uravnotežen način (Ferlan, 2005).

Sistem upravljanja z zemljišči priskrbi infrastrukturo za izvajanje programov, povezanih z zemljišči. Zemljišče v sodobni administraciji vključuje tudi objekte in stavbe, ki se nahajajo na zemljišču, so nanj pritrjeni, ali pa se nahajajo pod njegovim površjem. Osnovni pomen smotrnega urejanja zemljišč je v vsaki družbi povezan z zadovoljevanjem temeljnih življenjskih potreb. V sodobnih družbah katastrski sistemi vključujejo tri pomembne vidike, in sicer: identifikacijo zemljišč, definiranje lastništva ter drugih stvarnih pravic na zemljiščih in definiranje obveznosti oziroma dolžnosti, ki izhajajo iz teh pravic (Williamson in sod., 2009).

V diplomski nalogi smo izvedli primerjalno analizo katastrskih sistemov v Makedoniji in Sloveniji, ki sta v organizacijskem in razvojnem smislu nekoliko različna. Vsebina naloge je razdeljena na dva dela. V prvem delu obravnavamo razvoj katastrskega sistema v Republiki Makedoniji od tapijskega sistema vse do današnjega enovitega katastra. Prikazani so organizacija, delovanje, vzdrževanje ter vsebina današnjega katastra nepremičnin na osnovi veljavne zakonodaje. V drugem delu je predstavljen katastrski sistem v Republiki Sloveniji. Na podoben način so prikazani organizacija, vsebina, postopki ter vzdrževanje katastra v Sloveniji. Na podlagi primerjalne analize smo nadalje izpostavili podobnosti in razlike med obema sistemoma, kar je prikazano v zaključnem delu diplomske naloge.

2 MAKEDONSKI KATASTRSKI SISTEM

Makedonija (slika 1) se nahaja na $41^{\circ}36'$ geografske širine in $21^{\circ}42'$ geografske dolžine in se razteza na površini 25.436 km². V elektronski kataster je vpisanih 4,2 milijona zemljiških parcel in 751.449 stavb. Vzdrževanje 1912 katastrskih občin poteka v Centru za kataster nepremičnin v Skopju ter v 7 regionalnih pisarnah za vzdrževanje nepremičninskega katastra v Republiki Makedoniji (Letno poročilo o delu AKN v letu 2013).



Slika 1: Prikaz večjih občin Republike Makedonije.

Katastrski sistem v Republiki Makedoniji je opredeljen kot integralni sistem in z vidika organizacije predstavlja podsistem geodetsko-katastrskega informacijskega sistema (GKIS). Ta sistem je vzpostavila in ga vzdržuje Agencija za kataster nepremičnin. V bistvu gre za sistem za registracijo in distribucijo nepremičninskih podatkov, vključujoč stvarne pravice nad nepremičninami (Gjorgjiev in sod., 2010).

Storitve, ki jih katastrski sistem v Makedoniji zagotavlja kot podpora potrebam javnega in zasebnega gospodarskega sektorja ter posameznikov, imajo dolgoletno tradicijo in stremijo k stalnemu nadgrajevanju, reformam in redefiniranju odnosov in temeljev za učinkovite zakonite in gospodarske interese uporabnikov. Postopki, ki zagotavljajo temeljne funkcije za izvedbo različnih vrst nepremičninskih transakcij v katastrskem sistemu, še posebej storitve, povezane s katastrskimi postopki, so povezani z velikim številom pravne in tehnične dokumentacije ter temeljijo na sodelovanju številnih institucij v procesu transakcije (Gjorgjiev in sod., 2010).

2.1 Zgodovina makedonskega katastra

2.1.1 Sistem tapij

Evidentiranje zemljišč v Makedoniji datira še v obdobje Otomanskega imperija od 14. do konca 18. stoletja. Pet stoletij dolga oblast je pustila velike sledove v zgodovini Makedonije, tudi na področju zemljiškega katastra. Takratni sistem upravljanja z deželo je bil sistem čiflikov (turšč. *čiflik* – posestvo). Pred njim je bil v uporabi timarski sistem, v katerem so podaniki živeli v relativno liberalnem sistemu. Podaniki v čifliškem sistemu pa so bili navadni služabniki, ki so morali lastnikom čiflikov odslužiti z delom veliko število dni, velik odstotek njihovih pridelkov na njihovi zemlji pa jim je bil odvzet (Bilajac, 2009).

Zaradi razvoja kapitalizma v svetu je bilo v 19. stoletju osmansko cesarstvo prisiljeno izvršiti reforme agrarne politike. Zaradi tega je Osmanska država sprejela naslednje zakone:

- leta 1858 Ramazanski zakonik,
- leta 1860 Zakon za turške tapije,
- leta 1860 Zakon za tapijske dokumente na vakufsko zemljišče (vakuf – občina, okraj) ter
- leta 1874 Zakon o svobodnem upravljanju z lastnino.

V skladu s temi zakoni o tapijah je moral vsak nosilec pravice do lastnine imeti tapijo (lastninski list) kot dokaz za obliko in obseg svoje pravice na zemljiščih. Tapije so predstavljale temelj za celotni promet z zemljišči. Tapija je vsebovala podatke o kraju, v katerem se je nahajala lastnina, o mejah zemljišča, površini in nosilcu pravice, kot tudi o sami pravici do lastnine. Tapija se je na koncu overila z žigom s strani tapijske uprave (muhur tefter emaneta) (Bilajac, 2009).

Danes imajo tapije iz časa turškega imperija veliko zgodovinsko vrednost in veljajo kot predhodnik današnjim lastninskim listom. Za pridobivanje tapij, izdanih s strani Osmanskega cesarstva od leta 1847 do 1912, je Agencija za kataster nepremičnin leta 2012 sklenila memorandum za sodelovanje s turškim katastrom.

2.1.2 Zemljiški kataster ter popisni kataster

Z Odlokom Vlade Narodne Republike Makedonije, objavljenim v Uradnem listu NRM številka 25/1947, je bila 14. julija 1947 ustanovljena Geodetska uprava Narodne Republike Makedonije (Medmrežje 1, 2015).

Junija 1970 je skupščina Socialistične Republike Makedonije izdala Zakon za izmero in kataster zemljišč (ZzPKZ, Zakon za premer i katastar na zemjište, Uradni List RM št. 18/1970). Kataster zemljišč oziroma zemljiški kataster je eden najstarejših sistemov za registracijo zemljišč, ki je bil vzpostavljen za potrebe države, predvsem za uresničevanje davčne politike, reguliranje lastniško-pravnih odnosov na zemljišču, statistiko ipd. Kataster vsebuje sledeče podatke (Malijanska, 2010):

- številka parcele,
- lokacija parcele,
- površina,
- kultura,
- boniteta in
- lastnik zemljišča.

Zgoraj omenjeni podatki se pridobijo z izmero zemljišča in so organizirani v skupni bazi podatkov. Lokacija, oblika ter relief parcele so predstavljeni v katastrskih načrtih v določenem merilu (1:500, 1:1000, 1:2500, 1:5000) znotraj meje ene katastrske občine (Malijanska, 2010).

Kataster zemljišč praviloma ni vseboval podatkov o stvarnih pravicah na zemljiščih in na objektih na njem. Kataster je tradicionalno po zgledu v srednji Evropi sistem, ki evidentira zemljišča, brez ugotavljanja in vpisa pravic. Pravice do lastnine na zemljišču ter druge pravice na zemljišču so bile evidentirane v zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga je bila register stvarnih pravic na nepremičnini, določena na podlagi identifikacije s katastrskega načrta. Katastrski načrt predstavlja analogni, danes pa tudi digitalni dokument, ki vsebuje podatke o nepremičnini (podatke o parceli). Kataster je poleg grafičnega prikaza katastrskih parcel (meritev in mej) vseboval tudi opisne podatke za posamezno številko parcele, popisni blok, v katerem se nahaja parcela, ter ime osebe - lastnika (Medmrežje 2, 2015).

Kot končni standardizirani dokument, ki ga danes tako imenovani kataster nepremičnin v Makedoniji izdaja svojim uporabnikom, je posestni list. Glede na zakon je posestni list sestavljen iz dveh delov (Malijanska, 2010):

- prvi del vključuje podatke o lastniku (ime, priimek, matično številko, naslov, delež posesti).
- drugi del sestavljajo podatki o zemljišču (številka parcele, kraj, položaj, površina, kultura, boniteta).

Kataster zemljišča je zajemal glede na zakonodajo iz leta 1970 (ZzPKZ, 1970) naslednje postopke:

- ***Katastrsko bonitiranje ter klasifikacijo zemljišča***

Temelj za katastrsko klasifikacijo zemljišča ter merila za bonitiranje je določila Republiška geodetska uprava. Ogled zemljišč ter z njim povezano izvajanje katastrsko klasifikacijo je izvajala tričlanska komisija, imenovana s strani Republiške geodetske uprave. Komisijo so sestavljali en kmetijski strokovnjak ter dva kmetijska proizvajalca, ki jih izbere skupnost volivcev za območje katastrske občine, za katero se izvaja katastrsko klasificiranje.

- ***Javno objavo, vpogled v podatke o izmeri ter katastrske klasifikacije zemljišča***

Podatki o izmeri ter katastrski klasifikaciji zemljišča se je objavilo javno na vpogled uporabnikom. Trajanje javnega vpogleda je določila Republiška geodetska uprava. Objavo je izvedla posebna komisija, ki so jo sestavljali trije člani, od katerih je bil eden geodetski strokovnjak. Zainteresirane osebe so lahko vložile ugovor na podatke o izmeri v roku 8 dni od dneva objave. Na podatke o katastrski klasifikaciji so se zainteresirane osebe lahko pritožile v roku 15 dni od dneva objave.

- ***Izdelava operativne baze katastra nepremičnin***

Katastrska podatkovna baza je predstavljala osnovni register o zemljiščih in je vsebovala podatke o površini, kulturi, razredu, katastrskih prihodkih ter uporabnikih zemljišča za vsako parcelo. Podatki v bazi katastra se lahko spreminjajo. Vse spremembe podatkov o zemljišču so del baze podatkov. Izdelava podatkovne baze se je izvajala za vsako katastrsko občino na podlagi izmere in katastrske klasifikacije, vendar s postopkom javne objave ter javnega vpogleda v te podatke. Katastrska baza vsebuje sledeče podatke:

- abecedni seznam uporabnikov,
- seznam parcel,
- posestne liste,
- zbirni pregled lastninskih listov ter

- preglednico lastninskih listov glede na kulturo, razred, neplodna zemljišča, ter zemljišča v privatni in državni lasti.

2.1.3 Kataster nepremičnin

Z Odlokom Vlade Socialistične Republike Makedonije, objavljenim v Uradnem listu NRM št. 27/1986, je bil 16. maja 1986 sprejet Zakon o izmeri, katastru ter vpisu pravic na nepremičninah (*Zakon za premer, katastar i zapišuvanje na pravata na nedvižnostite*, Uradni list RM št. 27/86). S sprejetjem tega zakona se je v Republiki Makedoniji uvedel nov integrirani kataster nepremičnin, ki je vseboval evidenco nepremičnin (zemljiški kataster) in pravic na njih (zemljiška knjiga). S tem je bila omogočena vzpostavitev katastra nepremičnin v tistih katastrskih občinah, kjer sta bila na voljo kataster zemljišč ter popisni kataster. Zakon je dodatno katastrskemu sistemu naložil obveznosti, da prevzame zemljiško knjigo z registriranimi hipotekami in pravicami do lastnine kot dodatek katastru zemljišča. Pred tem so z zemljiško knjigo upravljala občinska sodišča (Malijanska, 2010).

Leta 2008 je bil objavljen tudi naslednik tega zakona, in sicer Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, *Zakon za katastar na nedvižnosti*, Uradni List RM št. 40/2008, 158/2010, 17/2011, 51/201 ter 74/2012). Ta zakon predlaga pretvorbo podatkov kot mehanizem za vzpostavitev katastra nepremičnin v katastrskih občinah, kjer je kataster zemljišč na voljo. Primarni motiv za predlaganje tega mehanizma je vzpostavitev katastra zemljišča na celotnem teritoriju države.

Kataster nepremičnin je javna knjiga, v kateri se evidentirajo nepremičnine in pravice na njih. V katastru so zbrani podatki izmere, bonitiranja in katastrske klasifikacije zemljišč ter ugotovljene pravice na nepremičninah. Kot nepremičnine se v tem zakonu štejejo: zemljišča, stavbe, posebni deli stavb ter drugi objekti, zgrajeni na zemljišču. Izmera nepremičnin je zbiranje prostorskih dvodimenzionalnih ter opisnih podatkov za nepremičnine, pri čemer se le-ti obdelajo ter oblikujejo v skladu s funkcijami ustanavljanja ter vzdrževanja katastra nepremičnin (Medmrežje 3, 2015).

Kataster nepremičnin se pripravi za vsako katastrsko občino. Pravice na nepremičninah se pridobijo, prenašajo, omejujejo in prenehajo z njihovim vpisom v kataster. Pri tem je vpis pravic na nepremičninah obvezen. Izmera in kataster nepremičnin sta povezana tudi s spremembami na nepremičninah ter pravicami na nepremičninah, ki nastanejo po izvršeni izmeri. Kataster se vzpostavlja s sistemskim ter posameznim zapisovanjem pravic na nepremičninah, kot tudi pri vpisovanju še nevpisanih pravic na nepremičninah po vzpostavljenem katastru nepremičnin in konverziji podatkov iz katastra zemljišča.

Kataster nepremičnin predstavlja nadgradnjo nekdanjega katastra zemljišča, ki je sestavljen iz:

- **Registracije objektov**

Poleg evidentiranja zemljišča se v katastru nepremičnin evidentirajo tudi objekti, stavbe ter posebni deli stavb. Za razliko od katastra zemljišč, ki se je vzpostavil in vodil izključno kot evidenca zemljišč, evidentira kataster nepremičnin tudi podatke o vseh objektih na zemljišču, in sicer o rabi, površini, številu prostorov, nadstropjih, materialu izgradnje, letu gradnje ter podlagi za gradnjo (Malijanska, 2010). S to nadgradnjo je kataster nepremičnin omogočil določanje pravic na vseh nepremičninah kot tudi določanje davčne osnove za nepremičninski davek glede na njeno vrednost.

- **Registracije pravic na nepremičninah**

Registracija pravic na nepremičninah in objektih na njih ni bila predmetna obveznost ter prioriteta katastra zemljišča. Standardizirani dokument za servisiranje strankam v katastru zemljišč je

posestni list. Pravno-izvršilni status tega dokumenta je slab, saj vsebuje podatke o zatečenem in registriranem realnem stanju v trenutku izmere, brez ugotavljanja dejanskega stanja ter lastništva po izvršeni registraciji. Zaradi tovrstnih pomanjkljivosti v katastru zemljišč se je pojavila potreba po reformi koncepta katastra. Novo izdelani kataster nepremičnin je vzpostavil evidentiranje (Malijanska, 2010):

- pravice do lastnine,
- stvarne in osebne služnosti,
- obremenitve in omejitve ter
- druge pravice, za katere je vpisovanje določeno z zakonom.

Dotedanje posestne liste so zamenjali novi lastninski listi. Lastninski list je javni dokument, s katerim se dokazuje vpisana pravica do lastnine ter druge stvarne pravice do nepremičnine v skladu z zakonom. Pravica do lastnine, kot tudi druge stvarne pravice, njihovo pridobivanje, prenašanje in izguba, se pridobivajo samo z registracijo nepremičnine in pravice na njej v katastrskem sistemu. S tem se je povečala pravna varnost glede na pravna in dejanska stanja nepremičnine, kar je še posebej pomembno na področju pravnega prometa z nepremičninami (Malijanska, 2010).

Stari katastrski sistem je bil razdeljen na dve različni organizacijski enoti. S katastrskim delom so se ukvarjali geodeti, medtem ko je registracija nepremičnin bila prepuščena notarjem in sodiščem. To je povzročilo, da je bil sistem nepregleden za uporabnike, kar je vodilo do nezavarovane investicijske klime ter slabo razvitega tržišča nepremičnin v Makedoniji (Malijanska, 2010). Z novim katastrom nepremičnin je bil narejen enotni sistem za registracijo nepremičnin ter pravic na njih. Tako so občanom omogočili lažji način za realizacijo njihovih potreb in obveznosti na področju katastra nepremičnin.

2.1.4 Kataster infrastrukturnih objektov

Glavna novost v Zakonu o katastru nepremičnin je uvedba katastra infrastrukturnih objektov (*Katastar na infrastrukturni objekti*). Ta projekt je bil v vladi posredovan leta 2011. Da bi Agencija za kataster nepremičnin prišla do katastra infrastrukturnih objektov, je bila pripravljena posebna študija, ki je bila izvedena s pomočjo zunanjih svetovalcev. V ta namen je večja skupina izkušenih geodetov opravila na usposabljanje na Nizozemsko, Slovenijo in Litvo, kjer so pregledali rešitve in načine vodenja katastra infrastrukturnih objektov (Medmrežje 4, 2015).

Po vseh teh dejavnosti je skupščina Republike Makedonije 16. aprila 2013 izdala novi Zakon za kataster nepremičnin (ZKN-1, *Zakon za katastar na nedvižnosti*, Uradni list RM, št. 55/2013), s katerim se uvajajo nova pooblastila za Agencijo za kataster nepremičnin, kot je množično ocenjevanje nepremičnin, vpisanih v kataster nepremičnin, vodenje grafičnega registra ulic, hišnih števil, registra gradbenega zemljišča. Primarno novost pa predstavlja uvedba katastra infrastrukturnih objektov kot sestavni del katastra nepremičnin.

S tem zakonom (ZKN-1, 2013) je zagotovljena večja preglednost nad podatki o infrastrukturnih objektih, načrtovanje prostora za infrastrukturo ter urejanje odnosov z lastniki (uporabniki) zemljišča, olajšan je postopek za pridobivanje dovoljenja za gradnjo ter omogočena je učinkovitejša realizacija investicij (Letno poročilo o delu AKN v letu 2013). V katastru infrastrukturnih objektov se evidentirajo:

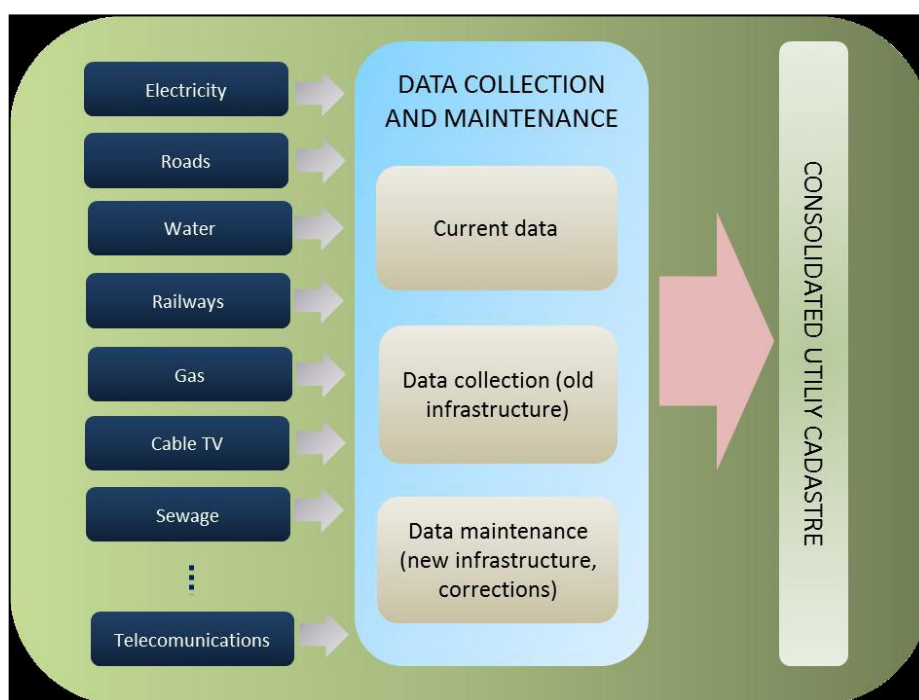
- objekti s področja prometa (kopenski, vodni ter zračni),

- instalacije (podzemne ter nadzemne),
- elektronske komunikacijske mreže in sredstva ter
- pridružene instalacije.

Vpisovanje pravic nad infrastrukturnimi objekti v katastru se izvaja na podlagi vložene prijave, kar pomeni, da gre za postopek, ki se vodi na zahtevo zainteresirane osebe. Če se izvaja vpis infrastrukturnih objektov v lasti Republike Makedonije, mora Agencija ta vpis obravnavati kot vpis po službeni dolžnosti (ZKN-1, 2013).

Kataster infrastrukturnih objektov v Republiki Makedoniji je specifičen zaradi svojih povezav s sistemom eKat (sistem za poslovanje s strankami) in tudi zaradi opredelitev in vpisa lastništva infrastrukturnih objektov v katastru. S takimi lastnostmi bo kataster infrastrukturnih objektov v Makedoniji postal eden izmed prvih katastrov na svetu, ki omogoča varovanje lastninske pravice preko njene registracije in omogoča tudi registracijo hipotek na infrastrukturnih objektih/vodih (Izdelava akcijskega načrta - Infrastrukturni kataster, 2012).

Evidenca lastnika za posamezen infrastrukturni objekt ni obvezna (lahko je samo informativne narave). V primeru prodaje infrastrukturnega objekta ali vpisa hipoteke pa je potrebno uradnega lastnika določiti (registrirati). Lastnik je dolžan evidentirati infrastrukturne objekte v katastru infrastrukture; pri tem je odgovoren za točnost teh podatkov (slika 2). Lastniki imajo praviloma interes za vpis podatkov v infrastrukturni kataster, saj tako prejmejo uradno potrdilo o lastništvu oz. lastniški list. Zbiranje podatkov poteka s pomočjo več projektov, ki digitalizirajo glavne podatke in jih izdelajo v eni sami obliki zapisa. Vpis temelji na geodetskem poročilu, ki ga izdelata geodetsko podjetje (odgovorno za točnost lokacije in obliko zapisa podatkov za vpis z vsemi potrebnimi atributi). Notar je odgovoren za pravni del. Osnovne podatke o elementih infrastrukturnega objekta pripravi lastnik (Izdelava akcijskega načrta – Infrastrukturni kataster, 2012).



Slika 2: Postopek zbiranja in vzdrževanja podatkov o infrastrukturnih objektih (Izdelava akcijskega načrta - Infrastrukturni kataster, 2012).

2.2 Delovanje katastra nepremičnin

Temeljni motiv za uvedbo katastra nepremičnin v zameno za dotedanji kataster zemljišč je bil zastarelost katastrskih podatkov, ki je pripeljala do slabega zaupanja uporabnikov sistema. Takšno pomanjkanje zaupanja je imelo negativni učinek na investicije v zasebnem sektorju, kot tudi na razvoj ekonomije na sploh. Številne transakcije zemljiških parcel niso bile registrirane zaradi nepopolnih in zastaranih podatkov v katastru in drugih institucijah (sodiščih). Negotovost tržišča nepremičnin je pripeljala do nastanka ugodne klime za ustvarjanje novega učinkovitega katastra nepremičnin, ki bo omogočil razvoj učinkovitega trga z zemljišči in nepremičninami. Do leta 2005 je bil kataster zemljišča na voljo na 54 % ozemlja Makedonije, kot edinstvena evidenca nepremičnin z velikim številom pomanjkljivosti, ki so v praksi povzročale pravno negotovost. Zato je bil glavni cilj projekta »Kataster nepremičnin« registracija vseh nepremičnin v državi (Malijanska, 2010).

Vpisovanje nepremične lastnine v katastru nepremičnin je določeno z zakonom ZKN-1. V delu, ki se nanaša na Ustanavljanje katastra nepremičnin, so določeni štirje načini, po katerih se izvaja registracija nepremičnin.

1) Sistemsko vpisovanje pravic na nepremičnine.

Sistemsko vpisovanje pravic na nepremičninah predstavlja enega od mehanizmov, s katerim se občanom omogoča, da registrirajo svoje pravice nad nepremičnino, t.j. lastnino ter druge stvarne pravice. Gre za vpisovanje pravic na nepremičnine po službeni dolžnosti, ki se izvaja za celotno katastrsko občino ali za del katastrske občine, ki ga določi Agencija za kataster. S tem ciljem se opravi izmera, s katero se zberejo opisni ter prostorski podatki o nepremičninah. Katastrski načrti o opravljeni izmeri in podatki o nepremičninah ter nosilcih pravic nad nepremičninami se objavijo javno na vpogled, čimer se lahko ugotovijo morebitna neskladja (ZKN-1, 2013).

Sistemsko vpisovanje se začne z objavo javnega oglasa, na katerega se morajo stranke oziroma iskalci lastninskih listov odzvati s ciljem, da opravijo uvid v zbrane podatke od izmere ter da vložijo prijavo za vpis pravic na nepremičnine. Pravne podlage za vpisovanje v kataster nepremičnin so (ZKN-1, 2013):

- zakon,
- pravnomočne sodne odločbe, odločbe za začasne ukrepe, predhodne uredbe ter drugi akti za zavarovanje terjatev skladno z zakonom,
- dokončni oziroma pravnomočni akti organov državne oblasti, organov lokalne samouprave in mesta Skopje, pravnih in drugih oseb, ki so jim z zakonom zaupana javna pooblastila ter
- druge pravne zadeve.

Dokumenti, na podlagi katerih se lahko izvrši vpis, so (ZKN-1, 2013):

- pogodba (kupoprodajna, darilna, menjalna, za doživljenjsko oskrbo ter delitev imetja že za časa življenja),
- sodba, sporazum ali odločba o dedovanju,
- gradbeno-tehnična dokumentacija s projektom ter
- tapija ali podobno.

Če je dokumentacija popolna in pravilna ter ni nobenih zakonskih ovir, sledi vpis nepremične lastnine v kataster nepremičnin. Kot potrdilo za vpis imetja oziroma pravice na njem stranka dobi ustrezno potrdilo za vpis pravice na lastnini, h kateremu se priloži lastninski list (ZKN-1, 2013).

2) Posamezni vpis pravic na nepremičnine.

Posamezni vpis pravic na nepremičnine omogoča občanom, da registrirajo lastninske pravice in druge stvarne pravice na nepremičninah v že izmerjeni ali še neizmerni katastrski občini, kjer se uporablja kataster zemljišč. V procesu posameznega vpisa stranka samoiniciativno zahteva izvedbo vpisa pravic na nepremičnini, za kar plača določeno takso. Na podlagi vložene prijave za vpis pravic na nepremičnine, priloženega geodetskega elaborata o izvršeni izmeri in pravne podlage za vpis ter izjave za identifikacijo se opravi vpis lastninske pravice ter drugih stvarnih pravic na nepremičnem imetju v katastru nepremičnin. Temeljna razlika posameznega izvajanja v primerjavi s sistemskim izvajanjem je v tem, da se pri tem procesu v katastru nepremičnin vpišejo samo nepremičnine, ki so predmet posameznega postopka, ostala nepremična imetja iste katastrske občine ostanejo še vedno registrirana le v zemljiškem katastru (ZKN-1, 2013).

3) Vpisovanje nevpisanih pravic na nepremičninah po vzpostavljenem katastru nepremičnin.

Ta način vpisa pravic na nepremičninah se izvaja tam, kjer se že uporablja kataster nepremičnin. S tem se občanom omogoča, da izvršijo vpis lastništva na tistih nepremičninah, ki so ostale nevpisane pri sistemskemu vpisovanju oziroma tiste, ki jih stranke niso vpisale (ZKN-1, 2013). Stranka lahko na svojo zahtevo izvede registracijo nepremičnega imetja tudi po ustanovitvi katastra nepremičnin, za kar pa plača določeno takso.

4) Konverzija podatkov iz katastra zemljišč v kataster nepremičnin.

Z vzpostavljanjem katastra nepremičnin se evidentirani podatki v katastru zemljišča s pomočjo konverzije prenašajo v kataster nepremičnin. Konverzija je kot način vzpostavitve katastra nepremičnin definirana s spremembami ZKN iz leta 2005. Po tem zakonu se konverzija izvaja za vse katastrske parcele, ki se nahajajo v katastrski občini, za katero je v uporabi kataster zemljišča na podlagi izvedene izmere. Konverzija podatkov iz katastra zemljišča v kataster nepremičnin se izvrši le za tiste parcele, za katere se ugotovi, da se stvarno stanje »bistveno« ne razlikuje od stanja v katastrski evidenci (ZKN-1, 2013).

V listu »G« lastninskega lista se vstavi opomba, da so podatki prevzeti iz katastra zemljišča s pomočjo konverzije, kar služi kot potrdilo za vpis pravic na nepremičnini. V roku treh let od izvršene konverzije ima vsaka oseba (lastnik) pravico, da vloži prijavo za vpis v kataster nepremičnin, namesto osebe, vpisane na podlagi podatkov v katastru zemljišča. Po preteku treh let od izvršene konverzije se opomba v listu »G« izbriše. Tak način vpisovanja pravic na nepremičninah, z uporabo konverzije, je definiran predvsem zaradi potrebe po čimprejšnji vzpostavitvi katastra nepremični na celotnem območju Republike Makedonije, s čimer bi se registrirale vse nepremičnine (ZKN-1, 2013).

Načela delovanja katastra nepremičnin (ZKN-1, 2013):

- **načelo obveznega vpisa** – vpisovanje lastninske pravice in drugih stvarnih pravic na nepremičninah v katastru nepremičnin je obvezno. Državni organi in organi lokalne samouprave, notarji, odvetniki, izvršitelji ter druge javne službe so dolžni pri izdajanju odločb oziroma sestavljanju in potrjevanju dokumentov uporabljati podatke iz katastra nepremičnin.
- **načelo konstitutivnosti vpisovanja** – lastninska pravica in druge stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo z vpisom v kataster nepremičnin in prenehajo z izbrisom vpisanega.

- **načelo javnosti vpisanega** – podatki iz katastra nepremičnin so javni, razen če drug zakon ne predvideva drugače. Načelo javnosti podatkov omogoča transparentnost dela Agencije, s čimer je vsakemu zainteresiranemu subjektu omogočen dostop do podatkov.
- **načelo točnosti ter zaupanja** – podatki v katastru nepremičnin se štejejo za točne, vsaka oseba, ki zaupa vpisu v katastru nepremičnin, ne vedoč, da to, kar je vpisano, ni točno ali celovito, ne bo trpela škodljivih posledic.
- **načelo zakonitosti vpisovanja** – oseba pri vpisovanju v kataster nepremičnin skrbi, da so izpolnjeni pogoji za vpis predvideni z Zakonom za kataster nepremičnin,
- **načelo prioritete** – vpisovanje v kataster nepremičnin se izvede po vrstnem redu prejema prijave za vpis.
- **načelo opredeljenosti** – podatki o nepremičninah, nosilcu pravic na nepremičninah ter pravice, ki se nahajajo v dokumentih za pravno podlago, morajo biti točno opredeljeni.
- **načelo samostojnosti vpisovanja** – odgovorna oseba samostojno izda potrdilo v okviru pridobljenih pooblastil.

Podatke iz katastra nepremičnin izdaja Agencija kot (ZKN-1, 2013):

- lastninski list,
- lastninski list za infrastrukturne objekte,
- list za predvpis gradnje,
- evidentni list,
- evidentni list za infrastrukturne objekte,
- zagotovilo za zgodovinski pregled izvedenih vpisov,
- zagotovilo za zgodovinski pregled izvedenih vpisov vrednosti nepremičnin,
- zagotovilo, da oseba ni vpisana v kataster nepremičnin,
- seznam indikacij za katastrske parcele,
- kopije iz zbirke dokumentov,
- izpis iz katastrskega načrta,
- izpis iz načrta infrastrukturnih objektov,
- podatke o vrednosti nepremičnine in
- druge podatke, ki izhajajo iz katastra nepremičnin.

Če želi lastnik določenega nepremičnega imetja (zemljišče, hiša, stanovanje) to tudi dokazati, mora imeti lastninski list z vpisanimi nepremičninami v katastru nepremičnin. Lastninski list predstavlja javni dokument, s katerim se dokazuje vpisana lastninska pravica in druge stvarne pravice na nepremičninah skladno z zakonom. Velja, da so podatki v lastninskem listu točni in drugi dokumenti za dokazovanje lastninskih in drugih stvarnih pravic niso potrebni. Lastninska pravica ter druge stvarne pravice se pridobijo z vpisom v kataster nepremičnin in prenehajo z njegovim izbrisom. Lastniki lahko pridobijo lastninski list v katastrski občini, kjer je vzpostavljen kataster nepremičnin (ZKN-1, 2013).

Lastninski list vsebuje podatke o (ZKN-1, 2013):

- katastrskih parcelah,
- stavbah ter posebnih delih stavb ter drugih objektih,
- nosilcih pravic na nepremičninah,
- lastninski pravici in drugih stvarnih pravicah na nepremičninah,
- drugih pravicah, za katere je vpis določen z zakonom,

- pravni podlagi za vpis,
- višini zahteve, ki se zagotavlja s hipoteko in
- predvpisovanje ter pripisovanje.

Zgoraj navedeni podatki so v lastninskem listu organizirani v štirih delih (listih) (ZKN-1, 2013):

- **list A** vsebuje podatke o nosilcih pravic na nepremičninah naslovu, podatke o EMBG, oziroma EMBS, delu nepremičnine, izražene v ulomku (solastništvo) ter pravno podlago za vpis.
- **list B** vsebuje podatke o zemljišču (številko katastrske parcele, naziv kraja, katastrska kultura, razred ter površina), lastninsko pravico s podkategorijami (solastništvo in skupno lastništvo).
- **list C** vsebuje podatke o stavbah (številka katastrske parcele, naslov, številka stavbe, vhod, nadstropje, številka stanovanja, namen posebnega dela, notranja površina.), lastninsko pravico s podkategorijami (solastništvo in skupno lastništvo).
- **list G** vsebuje druge stvarne pravice na nepremičninah, druge pravice, pripise in višine terjatev, ki se zagotavlja v skladu z zakonom, kot tudi pravno podlago za vpis.

2.2.1 Agencija za kataster nepremičnin (AKN)

Za vzpostavljanje in vzdrževanje katastra nepremičnin, upravljanje z geodetsko-katastrskim informacijskim sistemom, ustanavljanje in vzdrževanje nacionalne infrastrukture prostorskih podatkov je bila ustanovljena Agencija za kataster nepremičnin. Agencija je pravna oseba s pravicami, obveznostmi ter odgovornostmi, določenimi z Zakonom za kataster nepremičnin. Je državni organ, njeni organi (Upravni odbor ter direktor) pa se imenujejo, izbirajo in razrešujejo ter za svoje delo odgovarjajo pred Vlado Republike Makedonije. Agencija dela na podlagi statuta (ZKN-1, 2013).

Principi, na podlagi katerih deluje Agencija, so sledeči (ZKN-1, 2013):

- **Princip zakonitosti** – uradna in materialna je splošna obveznost vseh pri izdajanju pravnih aktov ter pri prevzemanju materialnih dejstev da se pridržujejo zakonov ter predpisov temelječih na zakonu.
- **Princip strokovnosti** pomeni, da morajo državni uslužbenci svoje naloge izvajati v skladu z ZKN in v skladu s pravili stroke.
- **Princip učinkovitosti** označuje hitro, uspešno ter kvalitetno reševanje upravnih zadev; postopek pri Agenciji se izvede brez odlašanja ter s spoštovanjem vseh ostalih temeljnih principov.
- **Načelo transparentnosti** – Agencija mora upoštevati in objavljati na svoji spletni strani podzakonske predpise.
- **Načelo servisne orientacije** pomeni, da morajo državni uslužbenci v Agenciji občanom omogočiti uporabo podatkov v GKIS (Geodetsko katastrski informacijski sistem).
- **Načelo profesionalnosti** označuje, da se morajo državni uslužbenci v Agenciji vesti profesionalno oziroma v soglasju s pravili, določenimi z Etičnim kodeksom za državne uslužbence.
- **Načelo odgovornosti za delo in dosežene rezultate** označuje, da sta državni organ in državni uslužbenec odgovorna za svoje delo in izpolnjevanje svojih nalog. Odgovornost državnih organov določuje Zakon o upravnem postopku (ZOUP, *Zakon za opštata upravna postopka*, Uradni List RM št. 38/2005), po katerem so ti odgovorni za škodo, ki bi jo povzročili z nezakonitim ravnanjem. Odgovornost državnih uslužbencev ureja Zakon za

državne uslužbenke (*ZzDS, Zakon za državnite službenici*, Uradni List RM, št.76/2010), po katerem je državni uslužbenec odgovoren za izvrševanje službenih nalog.

Agencija ima širok spekter obveznosti in je odgovorna za (ZKN-1, 2013):

- upravljanje z Geodetsko-katastrskim informacijskim sistemom (GKIS),
- izvajanje temeljnih geodetskih del,
- izvajanje izmere nepremičnin,
- izvajanje izmere in vzdrževanje državne meje,
- izvajanje geodetskih del za posebne namene,
- ustanavljanje in vzdrževanje katastra nepremičnin,
- izvajanje množičnega vrednotenja nepremičnin, vpisanih v kataster nepremičnin,
- vzpostavitev ter upravljanje z Grafičnim registrom gradbenega zemljišča,
- izdelavo topografskih kart,
- vodenje Registra prostorskih enot,
- vodenje Grafičnega registra ulic ter hišnih števil,
- vzpostavljanje, vzdrževanje ter javni dostop do Nacionalne infrastrukture prostorskih podatkov v skladu s posebnim zakonom in
- izvajanje nadzora nad delom podjetnikov (posameznih geodetov) ter podjetij za geodetske storitve.

Poleg tega izvaja tudi izmero ter vodi podatke o državne meje kot tudi druga geodetska dela, ki so pomembna za Republiko Makedonijo. Agencija upravlja s podatki na način, ki omogoča njihovo zbiranje, obdelavo, vzdrževanje, zaščito, uporabo, distribucijo podatkov do zainteresiranih subjektov (Letno poročilo o delu AKN v letu 2013).

Agencijo za kataster nepremičnin upravlja Upravni odbor, ki je sestavljen iz petih članov, izbranih na predlog Ministrstva za pravosodje, Ministrstva za transport in komunikacije, Ministrstva za finance, Ministrstva za okolje ter prostorsko planiranje ter Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo ter vodno gospodarstvo.

2.2.2 Vsebina katastra nepremičnin

139. člen Zakona za kataster nepremičnin opredeljuje vsebino katastra, ki je sestavljen iz:

- prostorskih ter opisnih podatkov o nepremičninah in
- zbirke dokumentov.

Prostorski ter opisni podatki o nepremičninah so zbrani v osrednji bazi. Prostorski podatki za katastrske parcele predstavljajo koordinate mejnih točk, ki topološko definirajo poligon ter oblikujejo mejo parcele. K opisnim podatkom parcele sodijo številka parcele, kraj/naslov, katastrska kultura ter razred, površina ter podatki nosilca pravic. Parcela se označuje z edinstveno identifikacijsko številko v GKIS, s katero se povezuje z drugimi prostorskimi ter opisnimi podatki nepremičnin. Sestavljena je iz številke katastrske občine ter številke katastrske parcele. Poleg podatkov o parcelah se v katastru nepremičnin registrirajo tudi podatki o stavbah, posebnih stavbah ter skupnih delih stavb kot tudi drugi objekti, ki predstavljajo funkcionalno celoto na parceli. K podatkom, ki se zbirajo, sodijo prostorski podatki osnove stavbe, podatki o notranji površini, podatki o namembnosti, nadstropja, številka stavbe, številka vhoda, številka stanovanja, številka skupnega dela stavbe, kot tudi podatki nosilcev

pravic na stavbi ali posebnih delov stavbe ter skupnih delov stavbe. Ti podatki se pri izmeri zbirajo v 2D obliki ter se vizualizirajo v katastrskem načrtu (ZKN-1, 2013).

Zbirka dokumentov vsebuje geodetske elaborate (vključujoč podatke izmere), pravne podlage posameznih vpisov oz. izvajanje sprememb, potrdila Agencije o izvedenem vpisu/odvajanju vpisa, podatki intabulacijskih knjig ter drugi dokumenti, povezani z vpisom. Zbirka dokumentov se hrani v elektronski in pisni obliki kot arhivska dokumentacija trajne vrednosti, v skladu s predpisi za arhivske zadeve (ZKN-1, 2013).

Pravna podlaga za vpis v kataster nepremičnin so dokumenti, ki morajo vsebovati t.i. *clausulo intabulandi*. Intabulacijska klavzula predstavlja izjavo ali obveznost, da se izvrši vpis ali izvede sprememba v katastru nepremičnin. Nekateri dokumenti, čeprav ne vsebujejo navedene klavzule, kljub temu predstavljajo pravno podlago za vpis, na primer: odločba o denacionalizaciji, odločba o privatizaciji, odločba za določanje pravnega statusa na črno zgrajenega objekta, odločba o spremembi naslova ipd. (ZKN-1, 2013).

2.2.3 Postopki katastra nepremičnin

Postopki, ki jih Agencija za kataster nepremičnin beleži v katastru nepremičnin, so sledeči:

1) Pisarniške spremembe.

Pisarniške spremembe se vnašajo le v katastrsko bazo podatkov. Pravni dokumenti se predložijo v originalni ali od notarja overjeni fotokopiji. Vloga mora biti pravilno izpolnjena in podpisana s strani vlagatelja. AKN beleži naslednje spremembe (Državlanski dnevnik AKN, 2010):

- spreminjanje podatkov o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah,
- spreminjanje podatkov o pravicah do lastništva nepremičnine,
- spreminjanje osebnih podatkov imetnikov pravic na nepremičninah,
- registriranje drugih premoženjskih pravic in druge pravice na nepremičninah,
- predvpis (predznamba) dejstev, pomembnih za nepremičnine in druga dejstva, ki so pomembna za pridobitev, spremembo, prekinitev ali prenos pravic na nepremičninah, katerih predvpis je določen z drugim zakonom,
- predvpis kot pogojni vpis lastninskih pravic in vpis spremembe v katastru nepremičnin z brisanjem drugih registriranih stvarnih pravic lastnine.

2) Terenske spremembe.

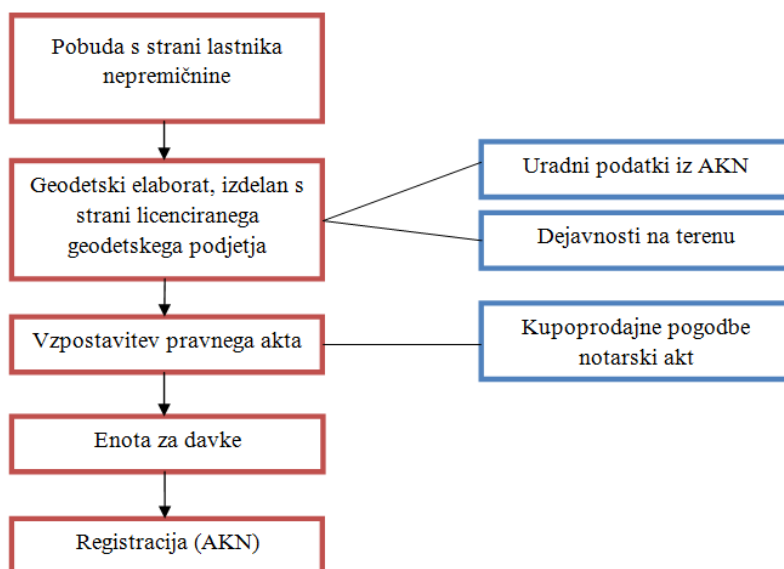
Spremembe na terenu so spremembe, ki se izvajajo v katastrskem načrtu in katastrski bazi podatkov ali samo v katastrskem načrtu. V procesu vedno nastopata strokovnjak geodetske stroke ter odvetnik. V katastru nepremičnin se vpisujejo naslednje spremembe na terenu (Državlanski dnevnik AKN, 2010):

- registracija neregistriranih pravic na nepremičninah za potrebe vzdrževanja katastra nepremičnin,
- sprememba nepremičninskih podatkov, ki temeljijo na izgradnji oz. podaljšanju oz. nadgradnji objektov,
- sprememba podatkov v naslovu nepremičnin,
- fizična delitev katastrske parcele,
- fizična delitev stavbe ali delov stavb,
- sprememba meje parcele,
- združitev katastrske parcele,

- sprememba katastrske kulture in razreda zemljišč in
- predvpis objektov v fazi gradnje.

Fizična delitev (parcelacija) katastrske parcele se naredi z namenom ustanavljanja ločene parcele za prodajo zemljišč, ustvarjanje parcele za povratak premoženja ali ustvarjanje parcele zaradi pridobivanja hipotekarnega posojila (Medmrežje 5, 2015).

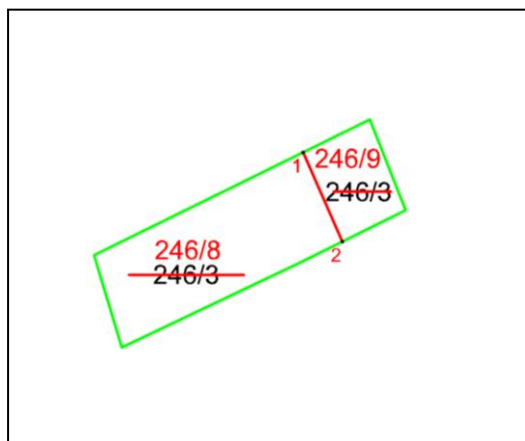
Postopek izvajanja fizične delitve je prikazan v naslednjem diagramu (slika 3).



Slika 3: Postopek izvajanja fizične delitve.

Ločnica med parcelama, ki sta predmet postopka fizične delitve (slika 4), se definira na tri načine (Gjorgjiev, 2012):

- delitev parcele pod določenimi zahtevki strank (označevanje meje parcele),
- delitev parcele v skladu z dejanskim stanjem (snemanje obstoječe meje ter ločnice) in
- delitev parcele v skladu z odločbo sodišča.



Slika 4: Primer fizične delitve parcele.

Za kmetijska zemljišča velja, da se fizična delitev lahko uresniči le, če je parcela večja od 2 ha, pri čemer ni nobenih omejitev za oblike, ki bodo pridobljene med delitvijo parcele (Gjorgjiev, 2012).

Pri fizični delitvi ostaja služnost le-ta na tistih delih, na katerih se dejansko nahaja. V primeru fizične delitve privilegirane parcele, stvarna služnost ostaja v korist vseh njenih delov (Zakon o lastništvu, 2008).

Postopek komasacije v Makedoniji je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o komasaciji (mak. Uradni list Socialistične Republike Makedonije št. 7/1990). Leta 2008 je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in vodno gospodarstvo uvedlo predlog za razveljavitev zakona o komasaciji, saj je le-ta vseboval rešitve, ki jih v novem sistemu urejanja zemljišč ni bilo mogoče izvajati zaradi nove organizacije državne oblasti (Predlog za razveljavitev Zakona o komasaciji, 2008). V Makedoniji se pojavljajo težave, ki izhajajo iz razdrobljenosti kmetijskih zemljišč in majhnih kmetij ter ovirajo razvoj podeželja. Zaradi tega je bil leta 2010 uveden pilotni projekt STIMERALD, ki je predvideval aktivnosti za realizacijo nove kmetijske politike za komasacijo kmetijskih zemljišč, predvsem na zasebnih parcelah. Ministrstvo za kmetijstvo je v okviru vladnega programa pripravilo tudi Nacionalno strategijo za komasacijo kmetijskih zemljišč 2012–2020.

2.2.4 Vzdrževanje katastra nepremičnin

Po vzpostavitvi katastra nepremičnin Agencija za kataster nepremičnin nadaljuje s procesom vzdrževanja katastra. Vzdrževanje katastra nepremičnin se izvaja na podlagi 189. člena Zakona o katastru nepremičnin je sestavljen iz dveh delov, in sicer:

1) Registriranje nepremičnin s še neregistriranimi pravicami.

Nepremičnine, ki so v postopku systemskega vpisovanja pravic na nepremičninah ostale nevpisane, se lahko vpišejo z vlogo za vpis s strani upravičenca pri vzdrževanju vzpostavljenega katastra nepremičnin ter na zahtevo organa, pristojnega za zahteve za legalizacijo brezpravno zgrajenih objektov. Stranka skupaj s prijavo predloži pravno podlago za vpis, geodetski elaborat ter dokazilo o plačani pristojbini. Po prejemu prijave za vpis sledi proces preverjanja podatkov, vsebovanih v prijavi, s podatki v pravni podlagi ter geodetskem elaboratu. Če se podatki ujemajo, se izvede vpis v kataster nepremičnin in izda potrdilo o vpisu.

Pri vpisovanju nepremičnin, ki so ostale z nevpisane, so dovoljeni določeni odkloni v površini katastrskih parcel, ki so definirani v 194. členu, odst. (1), (2), (3) ter (4) Zakona o katastru nepremičnin:

- (1) *Kadar se pri vpisu pravic na nepremičninah, ki se nahajajo v katastrskih občinah, v katerih je bil v uporabi kataster zemljišča vzpostavljen na podlagi izvršenih izmer, ugotovi, da se površina katastrske parcele v pravni podlagi razlikuje od površine, ugotovljene pri izmeri, a odstopanje je do 5 % od površine katastrske parcele v pravni podlagi, a ni večje od 500 m², se v katastru nepremičnin vpiše površina katastrske parcele, ugotovljena z izmero.*
- (2) *Kadar se pri vpisu pravic na nepremičninah, ki se nahajajo v katastrskih občinah, v katerih je bil kataster zemljišča vzpostavljen brez izvršenih izmer (popisni kataster), ugotovi, da se površina katastrske parcele v pravni podlagi razlikuje od površine ugotovljene pri izmeri, a odstopanje je do 20 % od površine katastrske parcele v pravni podlagi, a ni večje od 1000 m², se v katastru nepremičnin vpiše površina katastrske parcele, ugotovljena z izmero.*

- (3) *Vpis se bo v skladu z odstavkoma (1) in (2) tega člena izvedel v primeru, da odstopanje nastane kot rezultat različnih tehnik in metod snemanja ter merjenja.*
- (4) *V primeru, da je bilo pri izmeri zatečenega stanja ugotovljeno, da mejna črta katastrske parcele, ki je predmet izmere, odstopa od mejne črte katastrske parcele, vpisane v katastru nepremičnin, pri čemer je razlika površine, pridobljene pri izmeri, v okvirih dovoljenega odstopanja iz odstavka (1) tega člena, se vpiše površina, ugotovljena z izmero; pri tem morajo biti geodetskemu elaboratu priložene izjave za soglasje za spremembo mejne črte ter na novo ugotovljena površina katastrske parcele, ki je predmet izmere, podpisane od nosilcev pravic sosednjih katastrskih parcel overjene od pristojnih organov skladno z zakonom.*

2) **Vpis sprememb v kataster nepremičnin ter kataster infrastrukturnih objektov, kot del katastra nepremičnin.**

Spremembe, ki se vpisujejo v kataster nepremičnin in kataster infrastrukturnih objektov, se nanašajo na podatke o (ZKN-1, 2013):

- nepremičninah, oziroma podatke o zemljišču, stavbah, posebnih oz. skupnih delih stavb ter infrastrukturnih objektov,
- pravic na nepremičninah,
- nosilcih pravic na nepremičninah oziroma osebah ter naslovih fizičnih ali pravnih oseb,
- zapisovanje dejstev, ki vplivajo na nepremičnine ter
- predvpis oziroma pogojni predvpis ter predvpis bodočih stavb, kot tudi njihovo brisanje.

Po nastanku ene od zgornjih sprememb je nosilec pravice na nepremičnini dolžan v roku 30 dni vložiti prijavo za vpis spremembe na nepremičnini v katastru nepremičnin. Sledi proces primerjanja podatkov v prijavi, dokumentih za pravno podlago ter v geodetskem elaboratu s podatki predmetne nepremičnine ter nosilca pravice na nepremičnini v razmerju do podatkov, vpisanih v katastru nepremičnin. Če se podatki ujemajo, se izvede vpis in vlagatelju prijave izda potrdilo o vpisu (ZKN-1, 2013).

K procesu vzdrževanja katastra sodi tudi ažuriranje podatkov. Podatki iz katastra nepremičnin se ažurirajo (ZKN-1, 2013):

- **po službeni dolžnosti:** ažuriranje podatkov v katastru nepremičnin se izvaja za tiste katastrske občine, kjer je odstotek nepremičnin, ki so ostale z nevpisanimi pravicami, večji od 20 % na podlagi izvedene izmere. Za ažuriranje podatkov pripravlja Agencija letni program, ki ga sprejema Upravni odbor Agencije v soglasju z Vlado Republike Makedonije.
- **na prijavo stranke:** ažuriranje podatkov v katastru nepremičnin na prijavo stranke se izvaja predvsem zaradi usklajevanja podatkov iz katastra nepremičnin z dejanskim stanjem na terenu. Ob prijavi mora stranka priložiti tudi dokument za pravno podlago in geodetski elaborat, ki mora obvezno vsebovati podpisane izjave za soglasje o sprejemanju mejne črte ter na novo določene površine na predmetni katastrski parceli s strani nosilcev pravic na sosednjih katastrskih parcelah.

Leta 2013 je Agencija za nepremičnine začela projekt za digitalizacijo katastrskih načrtov in njihove usklajenosti z bazo podatkov v elektronskem katastru. Makedonija ima skupaj 1906 katastrskih občin, od tega so bili katastrski načrti v 1489 katastrskih občinah predstavljeni na v papirnati analogni obliki. Za posodobitev teh arhivskih originalov v digitalni obliki je bila narejena programska oprema

Makedit, ki bo omogočala homogenost in enotnost podatkov pri vzdrževanju katastra nepremičnin (Letno poročilo o delu AKN v letu 2013).

Lastnik, ki želi opravljati fizično delitev parcele, se obrne na zasebno geodetsko podjetje, ki za parcelo, ki je predmet obravnave, pridobi elektronski izpisek iz digitalnega katastrskega načrta elektronskega katastra. Nato se opravijo terenske meritve, izdelata digitalni geodetski elaborat in s pomočjo elektronskega katastra se preveri, ali je elaborat pravilno izdelan. Če kataster potrди pravilnost elaborata, se izda dokument – potrdilo s številko pripravljenega elaborata. Lastnik zemljišča pošlje elaborat k notarju, ki pripravi potrebno dokumentacijo. Elektronsko vlogo in digitalni geodetski elaborat pošlje elektronskem katastru nepremičnin, kjer poteka obravnava predmeta in vpis spremembe na nepremičnino. Po registraciji fizične delitve parcele lahko lastnik prejme novi lastniški list pri notarju ali geodetskem podjetju (Medmrežje 6, 2015).

Digitalizacija katastrskih načrtov bistveno skrajšuje postopek vpisa nepremičnine v kataster nepremičnin, ki vključuje tudi izdelavo geodetskega elaborata.

2.2.5 AKN-GIS-portal

AKN-GIS-portal (slika 5) omogoča dvodimenzionalni in tridimenzionalni prikaz reliefa, stavb in objektov v urbanem delu mesta za celotno državo. Storitve je povezana z bazo lastniških listov, s čimer je uporabniku omogočen dostop ne samo do grafičnih informacij o parceli, temveč tudi do ustreznih podatkov v lastniškem listu. Uporabniki imajo dostop tudi do vseh topografskih kart ter katastrskih načrtov (arhivski originali) (Letno poročilo o delu AKN v letu 2013).



Slika 5: Izpis podatkov iz AKN-GIS portal.

3 SLOVENSKI KATASTRSKI SISTEM

Slovenija sodi v skupino držav z nemško pravno osnovo, kjer je pomembno, da se vse stvarne pravice lahko pridobijo pod dvema pogojema, in sicer z veljavnim pravnim poslom in z registracijo v zemljiško knjigo. Na splošno velja, da so lastninske pravice, pridobljene s procesom registracije, dobro zaščitene in varovane. V Sloveniji obstaja dualni sistem registracije nepremičnin, ki ga sestavljata:

- zemljiška knjiga ter
- zemljiški kataster in kataster stavb.

Zemljiška knjiga in zemljiški kataster ter kataster stavb se vodijo v dveh različnih digitalnih bazah podatkov. Oba sta se razglasila in uveljavila kot javne knjige. Vloga sodobnega katastrskega sistema je varovati lastninske pravice, posredovati te pravice njihovim imetnikom in podpirati različne ravni državne in občinske uprave (Zevenbergen in sod., 2007).

3.1 Zgodovina zemljiškega katastra v Sloveniji

3.1.1 Terezijanske davčne reforme

Prvi začetki zemljiškega katastra v Sloveniji segajo iz 18. stoletja. Marija Terezija je leta 1740 postala cesarica vseh habsburških dednih dežel ter Ogrske in Češke. V last je dobila veliko neenotno ozemlje, ki je potrebovalo splošno gospodarsko okrepitev. Zaradi tega je uvedla vrsto reform, ki so bile zelo pomembne za nadaljnji razvoj države. Z davčnimi reformami je Marija Terezija zmanjšala pristojnost deželnih stanov pri vsakoletnem odobravanju davkov, saj so takrat morali davke odobriti za deset let vnaprej. Leta 1747 je uredila popis glede na značaj lastništva, in sicer na gosposko (dominikalno) in kmečko (rustikalno) posest. S patentom iz leta 1748 sta bila opravljena davčna rektifikacija in princip splošne davčne obveznosti; tako za zemljiškega gospoda kot tudi za kmeta. Vpeljala je vrsto ukrepov za zaščito podložnikov – ustanovljeni so bili tudi deželni okrožni uradi, kjer so podložniki lahko prijavi upravnika zaradi določenih kršitev. Glavni rezultat terezijanskih davčnih reform je bil ta, da so tudi dominikalna posestva postala obdavčena (Medmrežje 7, 2015).

3.1.2 Jožefinske davčne regulacije

Jožef II. je bil najstarejši sin Marije Terezije, s katero sta skupaj vladala 15 let. Leta 1785 je bil izdan Jožefinski davčni patent, ki je temeljil na želji, da se v vseh provincah uvede enotni zemljiški davčni sistem, po katerem bo zemlja obdavčena brez razlik glede na posebnosti lastnika, ampak samo glede na plodnost in rabo zemljišča in zahtev države. S tem se je vzpostavilo prvo načelo splošne in enake obdavčitve v Evropi (Medmrežje 7, 2015).

Ena glavnih pridobitev jožefinskega katastra je vzpostavitev katastrskih občin kot temeljnih davčnih enot. Administrativni organi pri izvedbi katastra so bili: dvorna komisija kot centralni urad, višje komisije v vsaki provinci, podkomisije v vsakem okrožju in lokalne komisije v vsaki katastrski občini. Najprej so ustanovili in določili meje takratnih davčnih občin. Predstavniki katastrske občine so skupaj z zastopniki sosednjih občin obhodili meje in jih tako določili. Jožefinski kataster je bil kataster, ki je bil osnovan na izmeri zemljiške posesti, vendar dejansko ni prišel v veljavo in ima le zgodovinsko vlogo (Lisec, 2014).

3.1.3 Francoska grafična izmera

V času francoske revolucije (1789) je bila uvedena enotna davčna osnova za vse prebivalce v Franciji. Ustanovljen je bil množični kataster, ki je nastal na podlagi primerjave med posameznimi takratnimi občinami v Franciji. Izbrali so določene občine, jih izmerili, ovrednotili donose posameznih kultur in določili davek. Neizmerjene občine so primerjali z izbranimi občinami in tako ocenili davek. Zaradi nastalih nepravilnostih v ocenah je sledila nujno potrebna celotna izmera (Ferlan, 2005).

Leta 1808 je bil uveden parcelno orientiran kataster. Vsaka parcela je bila opredeljena s površino, kulturo in donosom. Potrebno je bilo izdelati tudi karte območij. Dve leti kasneje so bila izdana Navodila za izmero »Recueil Methodique«. Izmera je potekala s pomočjo trigonometrične mreže, kjer so s poligoni zgostili točke izmere. Natančnost te grafične izmere je bila za posamezno dolžino 1/300 in za površine 1/100 (Ferlan, 2005).

Francoska izmera je še vedno ohranjena v desetih katastrskih občinah zahodne Slovenije. Načrti so brez povezave s trigonometrično mrežo. Med italijansko okupacijo so bile narejene reprodukcije katastrskih načrtov, ki se v Sloveniji še vedno uporabljajo (Ferlan, 2005).

3.1.4 Franciscejski kataster

Franciscejski kataster se je na Slovenskem uveljavil v letih 1818–1828, po reformah cesarja Franca I., ki je bil naslednik Jožefinskega katastra. Franciscejski kataster vsebuje spisovni in mapni del. Katastrske mape (načrti) so barvne, večinoma risane v merilu 1:2880, osnovna enota katastrskega operata pa je katastrska občina (Medmrežje 8, 2015).

Leta 1817 se je pričela poizkusna detajlna izmera, ki je zajemala območje, na katerem so bile tri trigonometrične in 57 grafično določenih trigonometričnih točk. Izdan je bil tudi patent za zemljiški davek »Grundsteuerpatent«, ki je postal zasnova stabilnega katastra. Izdelovali so terenske karte z namenom doseči boljšo orientacijo na terenu. Zato je morala biti vsaka davčna občina predstavljena s karto, kjer so vrisane občinske meje, površine, izmerjene kulturne meje ter lastništvo, kar je določalo obliko zemljišč (Lisec, 2014).

V okviru triangulacije je bilo celotno cesarstvo razdeljeno na posamezna območja, v katerih je bil vpeljan samostojen koordinatni sistem, kjer je bila x-os sistema s svojo pozitivno osjo orientirana proti jugu, y-os sistema pa je bila s pozitivno osjo orientirana proti zahodu. Pri tem so upoštevali načelo geodezije iz velikega v majhno, in tako je bila najprej narejena mreža I. reda in nato še mreža II. reda in mreža III. reda. Namen glavne in dopolnilne mreže triangulacije je bila pokritost celotne pokrajine, tako da so na listu (v merilu 1:14400) vsaj tri triangulacijske točke približno enakomerno razporejene. Iz točk numerične triangulacije so potem mrežo gostili z grafično triangulacijo, tako da so na enem listu dobili do 60 enakomerno porazdeljenih točk grafične triangulacije. Empirična izravnava po metodi najmanjših kvadratov (MNK) je bila prvič uporabljena leta 1867, in sicer pri obnovi triangulacije (Ferlan, 2005).

Trigonometrična mreža je bila izmerjena in izračunana skoraj istočasno z detajlno izmero. Za detajlno izmero so bili predvideni naslednji katastrski sistemi: Dolnja Avstrija, Gornja Avstrija in Salzburg, Štajerska, Koroška in Tirolska ter Predarlška. Pogoj za izmero so bili predhodno pripravljene listi za izmero glede na ustrezno merilo. Detajlne točke so merili s pomočjo merske mize, dioptrija z ravnalom, grezila, libele, terenske busole, magnetne igla in šestila. Izmero so opravljali po ortogonalni

metodi, s preseki vizur, z vizuro in prečnimi profili ter z dolžino in vizuro v slabo dostopnih predelih. Osnovno merilo izmere je bilo 1:2880. Območja vasi in naselij so lahko bila izmerjena v merilu 1:1440, ali po potrebi tudi v merilu 1:720. Izmera je bila za takratne razmere kakovostna in natančna, opravili pa so jo za to izšolani geometri (Ferlan, 2005).

Franciscejski kataster še danes predstavlja osnovo za zemljiški kataster na več kot 90 % površine Slovenije. Osnovo izmere slovenskega ozemlja so tvorili trije koordinatni sistemi, in sicer: štajerski, koroški in prekmurski koordinatni sistem, v okviru katerih se je izvajala grafična in numerična triangulacija. Katastrska izmera v Sloveniji je bila opravljena v letih 1818–1827 (razen Prekmurja). Zaradi neustreznega vzdrževanja katastra so tedanji avstro-ogrski monarhiji odredili revizijo (Ferlan, 2005).

3.2 Vzdrževanje in razvoj zemljiškega katastra

Začetki vzdrževanja stabilnega katastra segajo v leto 1817. Predvideno je bilo sprotno vzdrževanje katastra, ki se je nanašalo predvsem na spremembo lastništva ali objektne spremembe na načelu prostovoljne prijave. Zaposlenih je bilo le 19 geometrov, ki so delali na takratnem območju izmerjene Avstrije. Zemljiški kataster je obsegal več kot 150.000 katastrskih načrtov (Ferlan, 2005).

Leta 1883 je bil sprejet zakon, s katerim je bilo predvideno, da se vsaka sprememba v katastru vnese v original katastrskega načrta pri reviziji katastra. Ta revizija je zahtevala precej veliko denarja in zaradi tega so leta 1896 sprejeli nov zakon, ki je predvidel evidenco sprememb. Takrat se je že uveljavil tudi katastrski sistem, ki ni bil več samo davčni sistem ampak je imel tudi nalogo povezave z zemljiško knjigo in s tem prevzel pomembno vlogo pri varovanju pravic na zemljiščih (Ferlan, 2005).

3.2.1 Obdobje med obema vojnama 1918–1945

Po prvi svetovni vojni so bila izdana različna navodila glede vodenja in vzdrževanja zemljiškega katastra. Leta 1929 je bil izdan tudi Zakon o zemljiškem katastru (Službene novine Kraljevine SHS, 14-VIII/1929). Zemljiški kataster je takrat v večini temeljil na Avstrijskemu zakoniku. Vzdrževanje katastra se je izvajal po katastrskih občinah. Več katastrskih občin je tvorilo katastrsko upravo, ki je bila enaka davčni upravi. Za potrebe vzdrževanja in obnove katastra je bila narejena izmera in klasifikacija zemljišča, ter vzdrževanje in revizija katastra. Kataster je bil centraliziran in za tisti čas zakonsko zelo napreden, njegovo vzdrževanje pa je bilo omejeno zaradi pomanjkljivosti finančnih sredstev, potrebnih za izmero in vzdrževanju evidence (Ferlan, 2005).

3.2.2 Vzdrževanje katastra po letu 1930

Po letu 1930 so nastale velike spremembe za potrebe razvoja in vzdrževanja zemljiškega katastra. Vzdrževanje se je delilo na tri vrste sprememb, in sicer (Ferlan, 2005):

- spremembe, ki se dokončno izvedejo v katastrskem operatu,
- spremembe, ki se dokončno izvedejo samo v pisnem delu operata in
- spremembe, ki se začasno zaznamujejo le v posameznih delih pisnega dela operata.

Vse spremembe enega posestnika so se vpisale v poseben naznanilni list v operatu zemljiškega katastra in zemljiško knjigo. Sprememba se je lahko izvršila le na podlagi predhodnega zaslišanja

posestnika zemljišča. Pri vzdrževanju katastra je bila narejena nova katastrska izmera. Vsako novo določen mejnik (katastrska točka) je bila izmerjena s polarno ali ortogonalno metodo. Izmerjeno je bilo tudi večje število priklepnih točk, tako da se je sama izmera nedvoumno ujemala s katastrskim načrtom. Nova katastrska meritev, ki je povzročila vzdrževanje katastrskega operata, je bila lahko: parcelacija, ureditev meje, vris nove stavbe ali izbris obstoječe stavbe, sprememba vrsta rabe. Vsako novonastalo spremembo je bilo potrebno izmeriti in vrisati v katastrski načrt, kar je zahtevalo dopolnjevanje in tudi popravo načrta (Ferlan, 2005).

Delitev parcele se je izvajala na stroške posestnika z izključnim namenom odprodaje dela parcele. Delitev parcel se je izvedla v zemljiškem katastru šele takrat, ko se je predhodno izvedla sprememba lastništva v zemljiški knjigi (Ferlan, 2005).

Najpomembnejša naloga pri vzdrževanju katastra je bilo preverjanje zanesljivost katastrskih točk. Geodet je moral na podlagi grafičnega načrta ugotoviti, katere točke so bile v naravi še zmeraj na istem mestu, kot so bile ob prvotni izmeri. Izredno pomembno je bilo presoditi katere oslonilne točke so ustrezne za vris novih mej v katastrski načrt, ker je bila od njih odvisna tudi natančnost dopoljenega katastrskega načrta. Za najbolj zanesljive so se štejele meje katastrskih občin, ki so jih skrbno določili in tudi grobo kontrolirali (Ferlan, 2005).

3.2.3 Obdobje po drugi svetovni vojni 1945–1974

Po drugi svetovni vojni se je skrb za zemljiški kataster in zemljiško knjigo zelo zmanjšala. Opuščeni so bili razni davki, ki so jih ljudje plačali za zemljišča glede na katastrski dohodek iz zemljiškega katastra. Leta 1946 je bila izpeljana agrarna reforma, ko so z zakonom zemljo odvzemali veleposestnikom, cerkvi in večjim kmetom. Zemljo so podeljevali kmetom po pravilu 'zemljo tistemu, ki jo obdeluje' (Lisec, 2014).

Leta 1953 je bila uvedena Uredba o zemljiškem katastru, ki je v bistvu predstavljala prvi zakon o zemljiškem katastru po drugi svetovni vojni. Na podlagi uredbe so bila izvedena številna dela za vzdrževanje katastra. Operat s katastrskimi načrti je postal javen. Stanje, ki ga izkazuje katastrski operat, se vzame za točno stanje. Vse načrte je morala potrditi geodetska uprava. Ponovno je bila uveljavljena obdavčitev zemljišč na podlagi katastrskega davka, kar je bil tudi glavni namen katastra (Lisec, 2014).

Leta 1965 je bil uveden Temeljni zakon o izmer zemljišč in zemljiškem katastru in je bil prvi zakon, ki je delil zakonodajo na topografsko in katastrsko izmero. Katastrska izmera je spadala v pristojnost republik, vzdrževanje zemljiškega katastra pa je postalo pristojnost občin. Predvidena je bila nova zemljiško-katastrska izmera, ki je obsegala klasificiranje in bonitiranje zemljišč, razgrnitev katastrske izmere in klasifikacije na vpogled in izdelavo katastrskega operata (Lisec, 2014).

3.2.4 Zakon o zemljiškem katastru 1974 (ZZemK)

V 70-ih letih so nastale velike ustavne spremembe, ki so imele velik vpliv tudi na zemljiški kataster. Zemljiški kataster ni bil več v pristojnosti Zvezne geodetske uprave ampak je celotna geodetska dejavnost prešla v pristojnost republik. Sprejeti so bili novi republiški zakoni, med katerimi je bil najpomembnejši Zakon o zemljiškem katastru (ZZemK, UL SRS št. 16/1974). Po tem zakonu je bilo predpisano, da se v zemljiškem katastru evidentirajo naslednji podatki o (Lisec, 2014):

- nosilcih stvarno-pravnih pravic na zemljiščih,

- legi, površini, obliki, vrsti rabe, katastrskem razredu, katastrskem dohodku, proizvodni sposobnosti zemljišča,
- posebnih režimih uporabe in razpolaganja z zemljišči ter
- pripadnosti zemljišča statističnim okolišem.

Lastninsko-davčni del katastrskega operata je bil sestavljen iz grafičnega in pisnega dela. Grafični del operata vsebuje načrte, skice in grafične preglede. Pisni del pa vsebuje sezname parcel, lastnikov, zemljiškoknjižnih vložkov, mejnih točk in posestnih listov. Vse spremembe, ki so se zapisovale v operatu zemljiškega katastra, so sprotno evidentirali tudi v zemljiško knjigo (Lisec, 2014).

Vzdrževanje katastra po tem zakonu je sestavljeno iz:

- zaznamovanje tehnične spremembe v zemljiškem katastru (na osnovi uradne dolžnosti ali drugih listin) in
- zaznamovanje pravne spremembe v zemljiškem katastru (na osnovi vlog strank).

Vloge so bile osnovne listine za začetek postopkov. Obstajali sta dve vrsti vlog, in sicer:

- prijave (bile so obvezne in stranke niso imele stroškov) in
- zahtevki (na zahtevo stranke, da se podatki v katastrskem operatu spremenijo).

V Zakonu o zemljiškem katastru so bili podrobno opisani postopki in pogoji za izvedbo prenosa posestne meje v naravo po podatkih zemljiškega katastra, mejno ugotovitvenega postopka ter parcelacijo. Ti postopki so se izvajali na podlagi zahtevka stranke, ki je sama zahtevala, da se podatki v operatu zemljiškega katastra spremenijo (Lisec, 2014).

3.2.5 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot 2000

Leta 2000 je bil uveden Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). Osnovni razlog za sprejem novega zakona je bil ta, da so bili postopki, uvedeni z Zakonom o zemljiškem katastru, precej dolgotrajni in pogosto tudi nedokončani (Lisec, 2014). Glavno novost v ZENDMPE predstavlja kataster stavb, ki skupaj z zemljiškim katastrom postaneta osnovni evidenci o zemljiščih in stavbah oziroma delih stavb. Zemljiški kataster je sestavljen iz:

- zadnjih vpisanih podatkih o zemljiščih, ki se vodijo kot podatkovna baza ter
- zbirke listin, kjer so hranjeni elaborati, ki predstavljajo podlago za vpis v podatkovno bazo zemljiškega katastra.

V zemljiškem katastru se evidentirajo podatki o zemljiškokatastrskih točkah, površini parcele, meji parcele in mejnikih. V skladu s tem zakonom je lahko geodetske storitve izvajal le geodet. Po navodilih geodeta je lahko posamezna tehnična opravila opravljala tudi druga oseba. Geodetske storitve, ki se obravnavajo v ZENDMPE, so (Lisec, 2014):

- ureditev meje,
- parcelacija,
- izravnava meje,
- obnova mej v naravi,
- komasacija,
- razmejitev pravnih režimov,
- ugotavljanje dejanske rabe zemljišč in
- vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb.

Katastrsko klasifikacijo za kmetijska zemljišča lahko izvajajo izključno le univ. dipl. ing. agronomije, oziroma za gozdna zemljišča univ. dipl. ing. gozdarstva, ki so pridobili pooblastilo za opravljanje strokovno-upravnih del na območju katastrske klasifikacije zemljišč za opravljanje storitev geodetske službe. Katastrska klasifikacija zemljišč se je izvajala glede na zakon ZENDMPE še sedem let po objavi zakona (Ferlan, 2005).

3.2.6 Zakon o evidentiranju nepremičnin 2006

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) je začel veljati leta 2006. Razlog za predlog tega zakona je bil dopolnitev zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), ki mu je dodan register nepremičnin, in sicer zaradi predvidenih obdavčitev nepremičnin. ZEN naj bi spremenil ZENDMPE na način, da bodo vzpostavljeni pogoji za učinkovitejše in kakovostnejše zbiranje podatkov o nepremičninah (Demšar, B. 2006, cit. po Molnar, H., 2012).

Ta zakon ureja predvsem evidentiranje nepremičnin, kar obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin. Poleg tega ZEN ureja tudi evidentiranje državne meje in prostorske enote, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanja podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZEN, 2006).

V nadaljevanju bodo podrobneje opisani temeljni evidenci, ki jih ureja aktualni Zakon o evidentiranju nepremičnin, s poudarkom na zemljiškem katastru.

3.3 "Kataster nepremičnin" v Sloveniji

Sistem zemljiške administracije je v Sloveniji sestavljen iz zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin in zemljiške knjige. Zemljiško knjigo vodi Ministrstvo za pravosodje, zemljiški kataster in kataster stavb sta v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave.

3.3.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster predstavlja temeljno evidenco podatkov o zemljiških parcelah in je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. Osnovna enota zemljiškega katastra je zemljiška parcela, ki je v tem zakonu definirana kot strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako (ZEN, 2006). Zemljiški kataster se vodi po katastrskih občinah, za katere obstaja posamezen katastrski operat. Vsaka katastrska občina je opredeljena z enoličnim identifikatorjem v okviru RS ter z svojim imenom. V Sloveniji je 2705 katastrskih občin.

3.3.1.1 Vsebina zemljiškega katastra

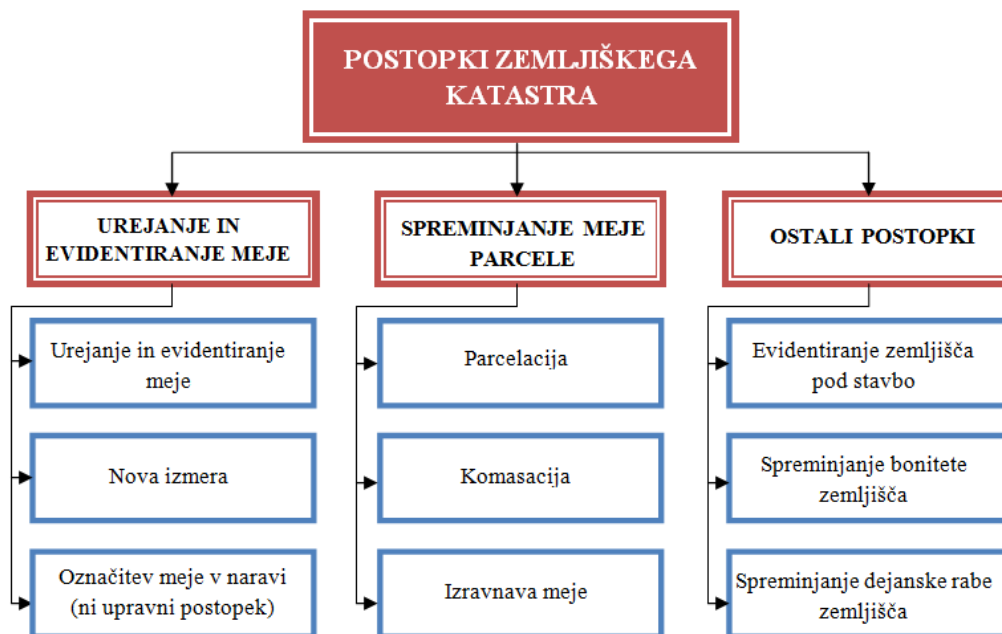
V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki (ZEN, 2006):

- **Identifikacijska oznaka parcele** oziroma parcelna številka je oznaka parcele v povezavi s šifro katastrske občine.
- **Meja** je več daljic, ki so med seboj povezane v zaključen poligon. Krajišča daljic so zemljiško-katastrske točke (ZKT), s katerimi se meja evidentira v zemljiškem katastru.

Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel. Urejena meja zemljiške parcele je meja, ki se v zemljiškem katastru evidentira na podlagi dokončane upravnega akta ali pravnomočne sodne odločbe in ima koordinate ZKT, določene s predpisano natančnostjo v državnem koordinatnem sistemu.

- **Površina** je izračunana iz ravninskih koordinat ZKT, ki določajo mejo.
- **Lastnik** je lahko fizična ali pravna oseba, ki je nosilec lastninskih pravic zemljišča. Podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru za fizične osebe, so ime in priimek, naslov stalnega prebivališča, datum rojstva, državljanstvo in enotna matična številka občana, za pravne osebe pa ime oziroma firma, naslov sedeža in matična številka pravne osebe.
- **Upravljavce** je organ ali drug subjekt, ki v skladu s predpisi ali na drugi pravni podlagi upravlja z zemljiščem, ki je v lasti Republike Slovenije ali samoupravne skupnosti ali pa je javno dobro.
- **Dejanska raba**, kjer ločimo kmetijska, gozdna, vodna neplodna in plodna zemljišča.
- **Zemljišče pod stavbo** je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino, ki se v zemljiškem katastru evidentira s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu, s površino zemljišča pod stavbo in z identifikacijsko oznako stavbe.
- **Boniteta zemljišča** je proizvodna sposobnost zemljišč v obliki bonitetnih točk, ki se vodi na parcelo. Parcele, ki po dejanski rabi niso uvrščene med kmetijska ali gozdna zemljišča, imajo boniteto v vrednosti nič (0).
- **Povezave z registrom prostorskih enot**, katastrom stavb in zemljiško knjigo.

3.3.1.2 Postopki zemljiškega katastra



Slika 6: Postopki zemljiškega katastra.

Diagram (slika 6) prikazuje postopke zemljiškega katastra, ki bodo v nadaljevanju diplomske naloge podrobneje opisani.

- **Urejanje meje**

Meja se na podlagi ZEN ureja v dveh korakih, in sicer:

- po postopku ureditve meje in
- po postopku evidentiranja meje.

Postopek ureditve meje izvaja geodetsko podjetje kot geodetsko storitev. Stranka naroči geodetsko storitev pri geodetskem podjetju. Obveznost geodeta je, da stranki razloži postopek, še preden se začne, in da jo opozori na morebitne težave (ZEN, 2006).

Sledi priprava na mejno obravnavo, pri čemer geodetsko podjetje pridobi vse zemljiškokatastrske podatke, potrebne za ureditev meje, pri geodetski upravi. Podatke o lastništvu pa pridobi pri sodišču oziroma drugih organih, pristojnih za vodenje teh podatkov. Pred izvedbo mejne obravnave se opravijo predhodne meritve in opazovanja na terenu (lahko brez sodelovanje lastnikov), z namenom, da se ugotovi potek meje po podatkih zemljiškega katastra. Lastnik parcele, katere meja se ureja, in lastniki sosednjih parcel povabijo geodetsko podjetje na mejno obravnavo vsaj osem dni pred njeno izvedbo (ZEN, 2006).

Na mejni obravnavi lastniki sosednjih parcel geodetu pokažejo ali opišejo potek meje svojega zemljišča v naravi. Lastniki parcel lahko zahtevajo, da jim geodet pokaže potek meje po podatkih zemljiškega katastra, tudi preden sami pokažejo mejo. Če lastniki parcel soglašajo o poteku pokazane meje in se ta ne razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra – geodet pokazano mejo izmeri in jo prikaže v elaboratu kot predlagano mejo. Če lastniki parcel ne soglašajo s pokazano mejo in se ta ne razlikuje od meje po podatkih zemljiškega katastra, potem si mora geodet prizadevati za sporazum med njimi. Če ga ne more doseči, geodet določi potek predlagane meje. Lastniki parcel, ki ne soglašajo s predlagano mejo, morajo pokazati svojo mejo, sicer se šteje da soglašajo. O mejni obravnavi se nujno vodi zapisnik, ki se priloži geodetskemu elaboratu. Elaborat ureditve meje mora vsebovati: zapisnik mejne obravnave, skico ureditve meje, seznam uporabljenih geodetskih točk, seznam izmerjenih ZKT, katastrski načrt s spremembami in izračun površine (Lisec, 2014).

Postopek evidentiranja urejene meje se začne na zahtevo lastnika parcele, lahko pa tudi na zahtevo državnih organov, organov samoupravnih skupnosti in drugih subjektov, ki jih določa zakon. Zahtevi je treba priložiti elaborat, ki predstavlja strokovno podlago za uvedbo postopka evidentiranja urejene meje. Po prejemu zahteve geodetska uprava preveri, ali elaborat ureditve meje vsebuje vse predpisane sestavine, ali podatki o meji omogočajo njeno evidentiranje z zemljiškim katastru in ali je bila lastnikom parcel zagotovljena možnost udeležbe na mejni obravnavi. Če vloga ni popolna oziroma elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, ga mora vlagatelj v določenem roku dopolniti. Geodetska uprava s sklepom zavrže zahtevo, če je ni vložila upravičena oseba ali pa če je že v teku postopek evidentiranja meje ali sodni postopek ureditve meje. Geodetska uprava lahko zahtevo z odločbo zavrne, če je bila meja že urejena, če elaborat ureditve meje ni izdelalo geodetsko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev, če podatki ne omogočajo evidentiranja predlagane meje v zemljiškem katastru itn. (Lisec, 2014).

Ko je vloga sprejeta, geodetska uprava povabi lastnike, ki se niso udeležili mejne obravnave, da se izrečejo o strinjanju mej. Če lastniki soglašajo z označeno mejo, potem geodetska uprava izda odločbo o ureditev meje, sicer sledi ustna obravnava. Na ustni obravnavi se vabijo lastniki parcel, za katere je v elaboratu ureditev meje, poleg predlagane, prikazana pokazana meja, in lastniki, ki niso bili navzoči in so pisno izjavili, da se s predlagano mejo, ne strinjajo. Če se na ustni obravnavi ne doseže sporazum in meja ostane sporna, geodetska uprava pozove lastnike sporne meje, da v 30 dneh od prejema poziva začnejo sodni postopek ureditev meje (Lisec, 2014).

Na podlagi dokončne odločbe geodetske uprave o evidentiranju urejene meje se meja v zemljiškem katastru vpiše kot urejena.

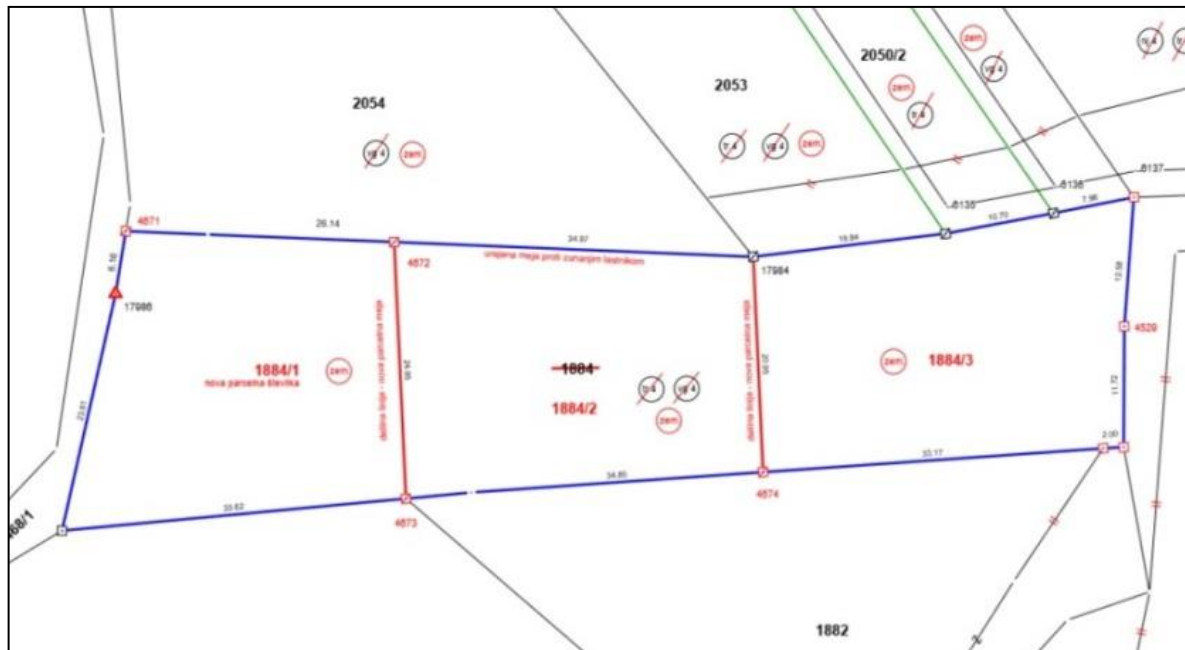
- **Parcelacija**

Parcelacija je (ZEN, 2006):

- **združitev parcel** je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske pravice in
- **delitev parcele** je oblikovanje dveh parcel iz ene parcele.

Predpogoj za evidentiranje parcelacije je urejen del meje, ki se je dotika novi del meje, ki nastane z delitvijo. Če meja zemljiške parcele ali del meje ni urejen, je potrebna predhodna ureditev meje. Če se v postopku ureditev meje ne doseže soglasje med lastniki sosednjih parcel glede poteka meje, se uvede sodna določitev meje, a se parcelacija nadaljuje. S parcelacijo se spremeni stanje zemljiških parcel. Novonastalim parcelam se določi površina ter položaj mejnikov. Postopek evidentiranja urejene meje in upravni postopek evidentiranja parcelacije se lahko izvedeta skupaj na podlagi enotnega elaborata ureditev meje in parcelacije.

Nove parcele, ki so nastale v postopku parcelacije, se evidentirajo v zemljiškem katastru na podlagi upravnega postopka. Zahtevek za evidentiranje parcelacije vloži lastnik zemljiške parcele oziroma druge osebe, ki imajo po zakonu pravico zahtevati parcelacijo. Zahtevi se priloži elaborat parcelacije (slika 7), izdelan s strani geodetskega podjetja, ki mora izkazovati skladnost izvedene parcelacije z načrtom parcelacije iz tega akta. Ob vložitvi zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije mora biti stanje, prikazano v elaboratu parcelacije, pred parcelacijo enako stanju, evidentiranemu v zemljiškem katastru. Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije preizkusi, ali elaborat parcelacije vsebuje vse predpisane sestavine in ali podatki o novih delih mej in o parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Če elaborat parcelacije ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, ga mora vlagatelj vloge dopolniti v določenem roku, sicer se zahteva zavrže. Geodetska uprava lahko zahtevo s sklepom ali z odločbo zavrže oz. zavrne. Če elaborat parcelacije izpolnjuje vse pogoje zakona, geodetska uprava po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda odločbo o evidentiranju parcelacije. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz parcel, s katerim se prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji in nove zemljiškokatastrske točke (ZEN, 2006).



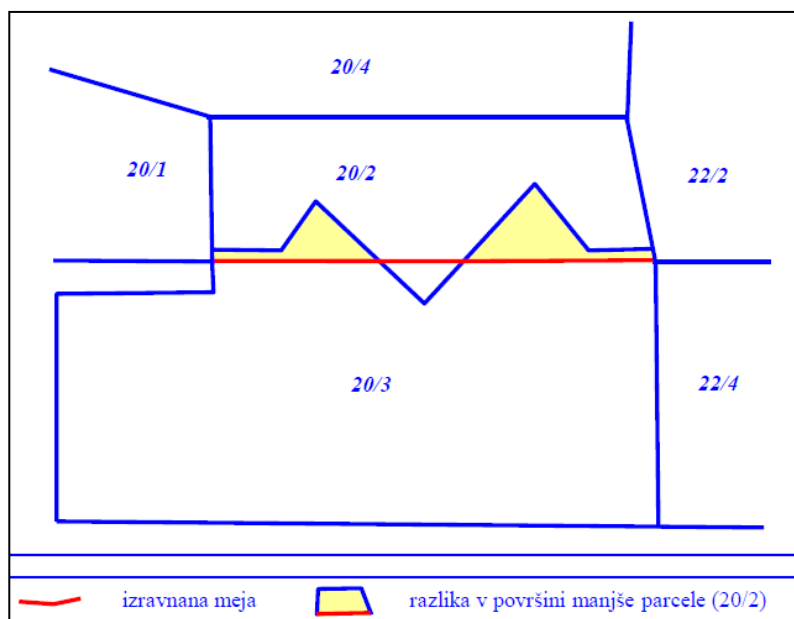
Slika 7: Primer parcelacije (Gromap d.o.o., 2015).

- **Izravnava meje**

Izravnava meje (slika 8) je geodetska storitev, pri kateri se spremeni potek urejenega dela meje med dvema ali več parcelami. Pri tem se sme površina manjše parcele, ki je udeležena v izravnavi, spremeniti za največ 5 %, vendar ne več kot za 500 m². Pogoji za izravnavo meje so: urejen in evidentiran v zemljiškem katastru del meja parcele, ki je predmet izravnave, ter soglasje lastnikov sosednjih parcel, katerih meja želimo izravnati (Medmrežje 9, 2015).

Izravnava meje se lahko izvede skupaj z mejno obravnavo, na katero se vabi lastnike sosednjih parcel; v primeru novega mejnika na delu meje tretje parcele pa se vabilo pošlje tudi lastniku te parcele. Če se na mejni obravnavi doseže sporazum med lastniki o izravnavi dela meje, se izravnava izvede in se izdelata elaborat izravnave dela meje. Brez sporazuma izravnava ni mogoča (Lisec, 2014).

Izravnani del meje se evidentira v zemljiškem katastru na zahtevo lastnika. Zahtevi je potrebno priložiti elaborat izravnave dela meje, ki ga izdelata geodetsko podjetje, ter izjave lastnikov da soglašajo z izravnanim delom meje. Če del meje parcele, ki je predmet izravnave, ni urejen, se lahko postopek evidentiranja urejene meje izvede hkrati z upravnim postopkom evidentiranja izravnane dela meje na podlagi skupnega elaborata. Geodetska uprava lahko z odločbo zavrne zahtevo za uvedbo upravnega postopka evidentiranja izravnane dela meje, če niso izpolnjeni pogoji za izravnavo meje ali če lastniki sosednjih parcel niso dali soglasja k izravnane delu meje. Če so vsi pogoji za izravnavo izpolnjeni, geodetska uprava po skrajšanem ugotovitvenem postopku odloči o zahtevi z odločbo. Obvezna priloga odločbe je grafični prikaz izravnane dela meje z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi števkami. Meja parcele je izravnana z dokončno odločbo o evidentiranju izravnane dela meje, na podlagi katere geodetska uprava vpiše ta del meje v zemljiški kataster kot urejeno mejo ter evidentira spremembo površine (ZEN, 2006).



Slika 8: Primer izravnave meje (Lisec, 2014).

- **Komasacija**

Komasacija (slika 9) je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele (ZEN, 2006). Komasacija se v Sloveniji izvede kot:

- pogodbeni komasacija ali kot
- upravni komasacija.

Pogodbeni komasacija je komasacija, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Ta postopek lahko izvede izključno geodetsko podjetje. Nove parcele, ki so nastale s pogodbeno komasacijo, se evidentirajo v zemljiškem katastru na zahtevo enega od podpisnikov pogodbe o komasaciji. Zahtevi je potrebno priložiti elaborat pogodbene komasacije, pogodbo o komasaciji ter izjave vseh lastnikov o pokazanem poteku meja in strinjanju. Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo postopka evidentiranja pogodbene komasacije preizkusi, ali je vloga popolna in, ali podatki o novih parcelah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Če je vloga nepopolna oziroma je elaborat pogodbene komasacije pomanjkljiv, geodetska uprava od vlagatelja zahteva, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Geodetska uprava odloča o nadaljevanju upravnega postopka, tako da lahko zahtevo s sklepom zavrže oz. zavrne z odločbo, ali pa odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja pogodbene komasacije z odločbo. Evidentiranje pogodbene komasacije ni dopustno, če meja oboda komasacijskega območja ni urejena. V izreku odločbe o evidentiranju pogodbene komasacije se obvezno priloži grafični prikaz parcel po opravljeni pogodbeni komasaciji, navedejo se tudi parcelne številke parcel, ki se s pogodbeno komasacijo ukinejo ter parcelne številke novih parcel in njihove površine. Odločba se vroči vlagatelju zahteve in vsem podpisnikom pogodbe o komasaciji. Dokončna odločba o evidentiranju pogodbene komasacije se v zemljiškem katastru evidentira po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo na novih parcelah (ZEN, 2006).

Upravni komasacija je komasacija, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku. Postopek evidentiranja upravne komasacije se začne na zahtevo pristojnega državnega

organa oziroma organa samoupravne lokalne skupnosti. Zahtevi morajo biti priložene dokončna odločba o novi razdelitvi zemljišč ter grafični prikaz mej parcel po opravljeni upravni komasaciji, ki je obvezna priloga odločbe o novi razdelitvi zemljišč, in elaborat nove razdelitve zemljišč. Evidentiranje upravne komasacije ni dopustno, če meja oboda komasacijskega območja ni urejena. Novonastale parcele in njihove meje se v zemljiškem katastru vpišejo kot urejene. Enako kot v primeru pogodbene komasacije geodetska uprava preveri popolnost elaborata upravne komasacije ter ugotovi ali podatki o novih parcelah in njihovih mejah omogočajo evidentiranje v zemljiškem katastru. Če elaborat upravne komasacije izpolnjuje vse pogoje zakona, geodetska uprava po skrajšanem ugotovitvenem postopku izda sklep o evidentiranju upravne komasacije. V izreku sklepa se navedejo naziv organa, ki je vlagatelj zahteve, ter številka in datum dokončne odločbe o novi razdelitvi zemljišč. Sklep se vroči vsem lastnikom iz komasacijskega območja. Po prejemu pravnomočnega sklepa o vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo se dokončen sklep evidentira v zemljiškem katastru, kjer se parcele in njihove meje evidentirajo kot urejene (ZEN, 2006; Medmrežje 10, 2015).



Slika 9: Komasacija Bakovci – primer zemljišč enega lastnika pred in po komasaciji (Geodetska družba d.o.o., 2015).

3.3.2 Kataster stavb

Kataster stavb je relativno nova evidenca v Sloveniji, ki se je uvedla leta 2000 z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državnih mej in prostorskih enot (ZENDMPE). Je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. Kataster stavb sestavljajo zadnji vpisani podatki o stavbah in delih stavb ter zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb (ZEN, 2006).

V zakonu o evidentiranju nepremičnin je stavba definirana kot objekt, v katerega lahko človek vstopi, in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco. Stavba je lahko

sestavljena iz enega ali več delov. Vsak posamezni del stavbe predstavlja prostor v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Kot del stavbe se v katastru stavb evidentirajo tudi skupni deli (ZEN, 2006).

Kataster stavb vzpostavi, vodi in vzdržuje geodetska uprava. V katastru stavb se za stavbo ali del stavbe vpisujejo naslednji podatki (ZEN, 2006; Lisec, 2014):

- **Identifikacijska številka** je številka stavbe, ki se izpisuje s šifro katastrske občine in številko stavb.
- **Lastnik** je lahko fizična ali pravna oseba, o kateri se vpisujejo enaki podatki kot v zemljiškem katastru. Podatki o lastniku se pridobijo iz zemljiške knjige.
- **Upravljavac**, kjer se za vpis uporabljajo enaka določila kot pri zemljiškem katastru.
- **Legla in oblika** se določita s tlorisom stavbe, višino stavbe in številom etaž.
- **Površina stavbe in dela stavbe** se izračunata iz merskih podatkov v skladu s slovenskim standardom SIST ISO 9836 Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine – neto tlorisne površine. V katastru stavb se vodi tudi uporabna površina stavbe, ki se določi glede na namen uporabe.
- **Dejanska raba stavbe** se določi glede na pretežni namen v skladu z veljavno klasifikacijo vrste objektov. Del stavbe pa ima lahko le eno dejansko rabo, in sicer: stanovanjska, nestanovanjska ali skupna raba.
- **Številka stanovanja ali poslovnega prostora** je zaporedna številka, ki se določi v okviru stavbe in se fizično označi s predvpisom stavbe ali dela stavbe v kataster stavb.
- **Povezava z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo.**

Vpis stavbe v kataster stavb se izvede na zahtevo stranke. Stranka v postopku je lahko investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe. Da bi lahko stranka vložila zahtevo za vpis stavbe, mora stavba biti v taki gradbeni fazi, da je mogoče izmeriti njeno površino. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo vsaj 30 dni po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del oziroma pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi (ZEN, 2006).

Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je potrebno priložiti elaborat, ki ga izdelata geodetsko ali projektantsko podjetje. Sestavni del elaborata je vprašalnik za register prostorskih enot (REN). V postopku izdelave elaborata za vpis stavbe mora geodetsko podjetje ali projektant opraviti obravnavo in lastniku pokazati potek razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi. O obravnavi se vodi zapisnik, ki se priloži elaboratu za vpis stavbe. V zapisniku se navede, da lastnik stavbe soglaša, da podatki o stavbi, načrt stavbe, načrt etaže, podatkih o delih stavbe in prostorih ter uporabnih površin, navedeni v elaboratu, izkazujejo dejansko stanje v naravi (ZEN, 2006).

Pri vpisu stavbe v kataster stavb mora biti zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru. Če zemljišče pod stavbo ni evidentirano, mora vlagatelj poleg zahteve za vpis stavbe vložiti tudi zahtevo za evidentiranje zemljišča pod stavbo. Zelo pomembno je dejstvo, da vpis stavbe, zgrajene brez predpisanih dovoljenj v kataster stavb, ne pomeni njene legalizacije (ZEN, 2006).

Po prejemu zahteve za vpis stavbe v kataster stavb sledi preizkus elaborata s strani geodetske uprave. Če elaborat ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, mora vlagatelj zahteve v določenem roku elaborat dopolniti, sicer geodetska uprava s sklepom zavrne zahtevo. Kadar elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje, geodetska uprava izda sklep. V njem se navedejo številka stavbe za novo vpisano stavbo, površina stavbe, njena dejanska raba, podatki o povezavi z registrom prostorskih enot

in zemljiškim katastrom, številke delov stavbe, površine delov stavbe, dejanska raba delov stavbe in številke stanovanj ali poslovnih prostorov. Sklep se vroči vlagatelju zahteve in lastniku stavbe ali dela stavbe ter se o vpisu podatkov v zemljiško knjigo obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo (ZEN,2006).

Spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo. Zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb lahko vloži imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik, najkasneje v 30 dneh po izvedenih spremembah. Če spremembe vplivajo na evidentiranje zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru, mora elaborat spremembe podatkov katastra stavb vsebovati tudi elaborat za vpis zemljišča pod stavbo. Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje: sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe, sprememba lege, oblike ali površine, sprememba dejanske rabe, sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora, združitvev in delitev stavbe ali dela stavbe, vpis novega dela stavbe in izbris stavbe ali dela stavbe. Če geodetska uprava ugotovi, da so na stavbi ali delu stavbe nastale spremembe, za katere bi lastnik stavbe ali dela stavbe, imetnik stavbne pravice ali upravnik stavbe moral vložiti zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb, pa tega ni storil, jih pozove, da v treh mesecih vloži zahtevo za spremembo podatkov katastra stavb (ZEN,2006).

3.3.3 Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki jo vodi sodišče. V zemljiški knjigi se vodijo nepremičnine in z njimi povezane pravice. Vpisujejo se tako zemljišča kot tudi stavbe. Poleg tega zemljiška knjiga obravnava tudi stvarne pravice (lastninske pravice, služnosti, hipoteke) in nekatere obligacijske pravice, katerih vpis določa zakon. Posebna kategorija pravic, ki se vpisujejo, so zemljiškoknjizne pravice. Le-te nastajajo in prenehajo z vpisom v zemljiško knjigo. Osnovna podlaga za vodenje zemljiške knjige sta zemljiški kataster in kataster stavb. Od zemljiške knjige se razlikujeta po tem, da sta sestavljena za davčne namene, zemljiška knjiga pa je civilno-pravne narave in je namenjena varovanju prometa z nepremičninami (Bukošek, 2005).

3.3.3.1 Zgodovinski razvoj

Pred uvedbo zemljiške knjige, še v času grške in rimske zgodovine, so obstajale težnje po ohranjanju predvsem tistega dela listin, ki so bile vezane na lastništvo nepremičnine. Rimljani so lastništvo nepremičnin obravnavali enako kot lastništvo premičnin. Antična doba ni poznala zemljiških knjig. Zato so publiciteto stvarnih pravic do nepremičnin zagotavljali s sklepanjem posebej formalnih pravnih poslov, ki so jih opravljali ustno, vendar so bili strogo formalni (Bukošek, 2005). Kasneje so ustne dogovore o prenosu lastninske pravice do nepremičnin zamenjali pisni posli, ki so morali biti bodisi overjeni bodisi so morale biti navzoče priče.

Začetki zemljiške knjige, ki jo poznamo danes, segajo v staro češko pravo iz 13 stoletja. V tem času je zbor plemičev deželnih stanov iz Češke, Moravske in Gornje Šlezije svoje sklepe zapisoval na lesene deščice. Kasneje so te sklepe zapisovali v knjigo, ki so jo poimenovali deželna deska. Ta sistem ni bil namenjen vsem, temveč le določenim stanovom in določenim nepremičninam. Deske so bile določene za vzdrževanje kraljevega dvora in pravosodja, delno pa za obrambo države. Namenjene so bile ohranitvi veličine krone. Vpisi so se izvrševali z izrecno navedbo zemljišča, na katerega se je vpis nanašal (načelo specialnosti), z imenovanjem pravnega posla, z označenim časovnim zaporedjem ipd. (Bukošek, 2005).

Te knjige so bile predhodnice zemljiške knjige, ki se je zakonsko uveljavila v Habsburški monarhiji sredi 19. stoletja. Leta 1871 je bil v Avstro-Ogrski sprejet splošni zakon o zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga je bila s tem zakonsko povezana z zemljiškim katastrom. Osnovni podatki so bili: parcela s svojo številko, vrsta rabe in površina. Zemljiška knjiga je bila sestavljena iz glavne knjige, zbirke listin in uradne kopije zemljiškoknjižne mape (Lisec, 2014).

3.3.3.2 Predmet vpisa v Zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic, kot so (ZZK-1, 2003 s spremembami):

- zemljiška parcela (prostorsko odmerjen del zemeljskega površja, skupaj z vsemi sestavinami) in
- objekt (stavba ali gradbeno inženirski objekt) oziroma del objekta, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

Pravice, ki se vpišejo v ZK, se delijo na stvarne in obligacijske (ZZK-1C, 2011). Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- hipoteka oziroma zastavna pravica,
- pravica stvarnega bremena,
- služnostna pravica in
- stavbna pravica.

Obligacijske pravice so:

- prepoved odtujitve, obremenitve,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna, odkupna pravica in
- uporaba javnega dobra.

Imetnik pravice na nepremičnini je lahko fizična ali pravna oseba. Potrebne podatke za vpis pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo se za fizične osebe prevzemajo iz centralnega registra prebivalstva, za pravne osebe pa iz sodnega registra (ZZK-1C, 2011).

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini (ZZK-1C, 2011):

- zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja,
- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba odpoklica terjatve,
- zaznamba hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora,
- zaznamba izvršbe,
- zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine,
- zaznamba izrednega pravnega sredstva,
- začetek drugega postopka, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo in
- druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Zemljiško knjigo sestavljajo glavna knjiga in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da

se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirka listin pa je sestavljena iz listin, ki so podlaga za vpis v glavno knjigo. Za vodenje zemljiške knjige so pristojna okrajna sodišča (ZZK-1C, 2011).

Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače. Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni. Javnost informatizirane glavne knjige je zagotovljena tudi preko spletnega ZK portala <http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>.

Glavni vpisi v zemljiško knjigo so (ZZK-1C, 2011):

- **Vknjižba** je glavni vpis, s katerim se izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice.
- **Predznamba** je vpis pravice, s katerim se izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice in ki učinkuje pod pogojem, da se le-ta opraviči.
- **Zaznamba** je vpis, s katerim se lahko vpišejo oziroma izbrišejo pravna dejstva, za katera zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Primer zaznambe je vpis nadhipoteke, sprememba osebnih stanj lastnika nepremičnine, kot je npr. zmanjšana poslovna sposobnost, zaznamba stečaja, zaznamba prepovedi odtujitve.

Pomožna vpisa pa sta (ZZK-1C, 2011):

- **Plomba** je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločalo. Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.
- **Poočitev** je pomožni vpis, s katerim se vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oz. imetnika pravice na nepremičnini, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek.

Temeljna načela Zemljiške knjige so (Tratnik, M. in Vrenčur, R. 2008, cit. po Molnar, H., 2012):

- **Načelo javnosti** – Vsi vpisi v zemljiško knjigo so javni in vsak ima prost dostop do njih. Ker je zemljiška knjiga javna, se nihče ne more sklicevati na to, da mu pravno stanje nepremičnine, ki izhaja iz zemljiške knjige, ni bilo poznano.
- **Načelo vrstnega reda** – Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice. V primeru, da lastnik proda isto nepremičnino dvema kupcema, bo imel prednost tisti, ki bo prvi vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice. Vrstni red je mogoče varovati z zaznambo, kot na primer zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice, hipoteke, stavbne pravice in etažne lastnine.
- **Načelo zaupanja** – Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so zapisani v zemljiški knjigi, ne sme zaradi tega trpeti škodljivih posledic. Tisti, ki izpolnjuje pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve. Kar je vpisano, velja ter kar ni vpisano, ne velja.
- **Načelo publicitete** - Nihče se ne more sklicevati, da mu pravica ali dejstvo, ki je bilo vpisano v zemljiško knjigo, ni bilo znano. Po prejemu vloge za vpis, se sam vpis še ne izvrši, ampak se vpiše plomba. To je namenjeno zavarovanju položaja za čas od predloga do odločitve o vpisu.
- **Konstitutivni učinki vpisov** – Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, to pa je od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis.

- **Načelo pravnega prednika** – Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listina, ki je podlaga za vpis. Pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, pa je možno, da zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma predznambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika. Druga izjema od načela je tudi ta, da lahko izbris hipoteke izstavi hipotekarni upnik, ki je pridobil hipoteko s prenosom, ki je bil vpisan v zemljiško knjigo.

3.3.4 Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (ZK GJI)

Kataster gospodarske javne infrastrukture v Sloveniji je vzpostavljen na podlagi Zakona o urejanju prostora/ZUreP-1/ (Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003 ZZK-1 in Zakona o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ (Ur.l. RS, št. 33/2007), 70/2008-ZVO-1B).

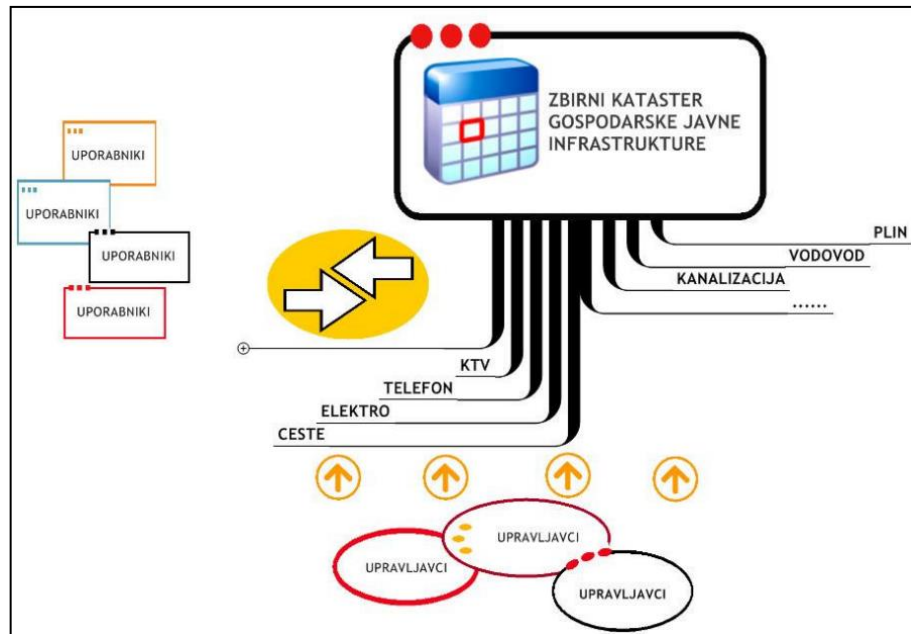
ZK GJI predstavlja temeljno nepremičninsko evidenco v Sloveniji, v kateri se evidentirajo objekti gospodarske javne infrastrukture (Lisec, 2014):

- prometna infrastruktura,
- energetska infrastruktura,
- komunalna infrastruktura,
- vodna infrastruktura,
- infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja in
- drugi objekti v javno korist.

Kataster GJI je zbirka podatkov, ki jo zagotavlja lastnik GJI in vsebuje podatke o GJI istega lastnika. V njem se lahko evidentirajo podatki o različnih GJI. Lastniki objektov infrastrukture so dolžni zagotavljati posredovanje podatkov v zbirni kataster na Geodetsko upravo Republike Slovenije (Medmrežje 11, 2015).

Namen zbirnega katastra GJI je na enem mestu zagotavljati najaktualnejše podatke o vseh vrstah infrastrukture, ki so enostavno dostopni vsem uporabnikom. Ti podatki zagotavljajo podporo procesom urejanja prostora ter gospodarjenja z infrastrukturo (Medmrežje 11, 2015).

Zbirni kataster GJI v širšem pomenu razumemo kot sistem oz. okolje, v katerem se srečujejo uporabniki in upravljavci podatkov, ki na podlagi določenih procesov posredujejo podatke ali dostopajo do podatkov o objektih GJI, ki se vodijo v zbirki podatkov (Zbirni Kataster Gospodarske Javne Infrastrukture, 2005).



Slika 10: Shematski prikaz ZK GJI (Medmrežje 12, 2015).

Vpis podatkov oz. sprememb podatkov se v zbirnem katastru GJI izvede na podlagi digitalnega elaborata sprememb podatkov o objektih GJI in zahtevka za vpis objektov GJI v zbirni kataster GJI (Zbirni Kataster Gospodarske Javne Infrastrukture, 2005).

V ZK GJI se evidentira celotna javna infrastruktura, tudi če je v privatni lasti in ni namenjena širši javnosti. Vodijo se osnovni podatki o vseh vrstah objektov gospodarske javne infrastrukture, na podlagi podatkov, ki jih v to evidenco posredujejo lastniki oz. upravljalci posameznih infrastruktur. Pogoji za vpis v zbirni kataster je, da je predhodno izvedena izmera gospodarske javne infrastrukture oz. lahko podatke pridobimo iz obstoječih evidenc. Vpis lahko naroči lastnik ali upravljavec gospodarske infrastrukture (Medmrežje 12, 2015).

Služnost povezana z objekti in omrežji gospodarske infrastrukture po veljavni zakonodaji pomeni samo opredelitev obremenitve na zemljišču in ne tudi neke vrste evidentiranje lastništva nad objekti in omrežji gospodarske infrastrukture. Podatki o stvarnopravnih pravicah nad objekti in omrežji se lahko pridobijo le posredno preko podatkov o služnosti v zemljiški knjigi (Lisec, 2014).

4 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sta bila predstavljena katastrska sistema v Makedoniji in Sloveniji, njihovi začetki, zgodovinski razvoj, organizacija, delovanje in vzdrževanje. Oba sistema sta precej različna, čeprav sta bili državi dolgo časa v isti državi in je bil koncept zemljiškega katastra podoben. Vendar pa je različno zgodovinsko ozadje eden izmed osnovnih razlogov za različen razvoj katastrskih sistemov. Makedonski katastrski sistem izvira iz turškega tapijskega sistema, ki ni bil tako razvit v primerjavi s sistemom upravljanja zemljišč, ki se je uveljavljal v zahodni Evropi in na katerem temelji tudi slovenski katastrski sistem. Terezijanski, Jožefinski, francoski in še posebej Franciscejski sistem so bili izrednega pomena za razvoj sodobnega katastrskega sistema v Sloveniji.

Najbolj očitna razlika med obema sistemoma je nastala po osamosvojitvi nekdanjih republik. Razlike so nastale v sami organizaciji katastra. Slovenski katastrski sistem je sestavljen iz: zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiška knjiga. Pri tem je zemljiška knjiga pod Ministrstvom za pravosodje, zemljiški kataster in kataster stavb, pa vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije. Medtem je makedonski kataster integriran sistem, v katerem so evidentirane tako nepremičnine, kot tudi pravice na njih, tako imenovani kataster nepremičnin pa vodi Agencija za kataster nepremičnin. Agencijo za kataster nepremičnin upravlja Upravni odbor, ki je sestavljen iz petih članov izbranih na predlog Ministrstva za pravosodje, Ministrstva za transport in komunikacije, Ministrstva za finance, Ministrstva za življenjsko okolje ter prostorsko planiranje ter Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo ter vodno gospodarstvo. To pomeni, da je v Sloveniji dualni sistem (katastra in zemljiška knjiga) v Makedoniji združen v eni sami evidenci, v katastru nepremičnin.

Druga razlika je v definiranju in izvajanju postopkov oz. storitev geodetske službe v obeh državah. V Sloveniji so na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) točno določeni postopki, s katerimi se ukvarja geodetska služba in na podlagi katerih se evidentirajo različne spremembe podatkov v katastrskem sistemu. To so: ureditev meje, nova izmera, parcelacija, komasacija, izravnava meje, evidentiranje zemljišča pod stavbo, spreminjanje bonitete zemljišča ter spreminjanje dejanske rabe zemljišča. Medtem ko so v Makedoniji postopki geodetske službe v skladu z Zakonom o katastru nepremičnin, definirani kot pisarniške in terenske spremembe. K pisarniškim spremembam sodijo vse spremembe, ki so povezane s pravicami na nepremičnini. Terenske spremembe pa so fizične spremembe na parceli, kot so: fizična delitev parcele, združitev parcele, sprememba meje parcele ter sprememba katastrske kulture in razreda zemljišč. Ti postopki v makedonskem zakoniku niso podrobneje obravnavani, kot je praksa v Sloveniji.

Posebej zanimiv je primer za komasacijo zemljišč. Postopek komasacije v Makedoniji je bil uveden z uveljavitvijo Zakona o komasaciji (Uradni list Socialistične Republike Makedonije št. 7/90). Leta 2008 je Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in vodno gospodarstvo uvedlo predlog za razveljavitev zakona o komasaciji. Glavni razlog je bil ta, da je Zakon o komasaciji vseboval rešitve, ki jih v novem sistemu urejanja zemljišč ni mogoče izvajati zaradi nove organizacije državne oblasti (Predlog za razveljavitev Zakona o komasaciji, 2008). Zaradi tega je bil leta 2010 uveden pilotni projekt, ki je predvideval aktivnosti za realizacijo nove kmetijske politike za konsolidacijo kmetijskih zemljišč, predvsem na zasebnih parcelah.

Posebej velja izpostaviti še organizacijo državne geodetske službe – v Sloveniji je organizirana v okviru ministrstva (Ministrstvo za okolje in prostor), medtem ko je v Makedoniji neposredno pri Vladi.

VIRI

Bilajac, H. 2009. Evidencija nekretnina na teritoriji općine Gradačac kroz povjest. = Records of real estate in the municipality of Gradačac through history. Graduation thesis. Sarajevo, The University of Sarajevo, Faculty of civil engineering: str. 12, 14.

Bukošek, M. 2005. Zemljiška knjiga od začetka do danes. Celje, Zgodovinski arhiv: str. 183-186.
<http://sistory.si/publikacije/prenos/?target=pdf&urn=SISTORY:ID:9372#page=62> (Pridobljeno 2. 4. 2015.)

Državljanski dnevnik AKN. 2010. Skopje, Agencija za kataster nepremičnin, Vlada Republike Makedonije: str. 6-7.

<http://www.uslugi.gov.mk/GrDnevnikDownload.aspx?OrganID=CC2B7370F3BE4B5E8EBD30D42A1DBE0C> (Pridobljeno 8. 7. 2015.)

Franciscejski kataster, hvaležen vir za krajevno zgodovino. 2013.

<http://lovrencan.si/v-poduk-in-zabavo/franciscejski-kataster/> (Pridobljeno 28. 7. 2015.)

Ferlan, M. 2005. Geodetske evidence. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 45–53, 61–71, 103.

Geodetska družba. 2015. Komasačija kmetijskih zemljišč.

<http://www.gdl.si/komasacija-kmetijskih-zemljisc> (Pridobljeno 28. 8. 2015.)

Gjorgjiev, G. 2012. Tehnična dokumentacija za izvajanje fizične delitve katastrske parcele. Skopje, Univerza svetega Cirila in Metodija, Fakultet za gradbeništvo.

Gjorgjiev, V., Gjorgjiev, G., Lazarevski, N. 2010. Real Estate Transaction Procedures in the Cadastre System of R. Macedonia. FIG Congress 2010, Sydney, Australia: str. 2/16.

Gromap d.o.o. 2015. Parcelacija.

<http://www.gromap.si/geodetske-storitve/parcelacija/> (Pridobljeno 28. 8. 2015.)

Izdelava akcijskega načrta - Infrastrukturni kataster. 2012. Skopje, IGEA MAK d.o.o.

<http://www.katastar.gov.mk/userfiles/file/AkciskiPlan.pdf> (Pridobljeno 8. 7. 2015.)

Letno poročilo o delu AKN v letu 2013. 2013. Skopje, Agencija za kataster nepremičnin: str. 1, 11, 13, 19.

www.katastar.gov.mk/userfiles/file/Годишен%20извешатј%20за%20работа%20на%20АКН%202013%20година%20текст%20final%20eng.pdf (Pridobljeno 18. 4. 2015.)

Lisec, A. 2014. Predavanja pri predmetu Evidence in katastri nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Malijanska, E. 2010. Конверзија како процес за воспоставување катастар на недвижности. = Conversion as a process of establishing real estate cadastre. Graduation thesis. Skopje, Ss. Cyril and

Methodius University in Skopje, Faculty of civil engineering.

Medmrežje 1. 2015. Spletna stran Katastar Makedonija. Zgodovinski razvoj Agencije za kataster nepremičnin.

<http://www.katastar.gov.mk/mk/Page.aspx?id=144&m=1494> (Pridobljeno: 29. 6. 2015.)

Medmrežje 2. 2015. Regional Cooperation Cadastre and Spatial Data Infrastructure.

<http://katastar.geof.unizg.hr/rcs/index.php?ption=com-content&view=article&id=113&Itemid=117&lang=mk> (Pridobljeno: 30. 6. 2015.)

Medmrežje 3. 2015. Spletna stran Katastar Makedonija. Kataster nepremičnin.

<http://www.katastar.gov.mk/mk/Page.aspx?id=145&m=1495> (Pridobljeno: 2. 7. 2015.)

Medmrežje 4. 2015. Intervju z direktorjem Agencije za kataster nepremičnin Slavče Trpevski (2013).

<http://kurir.mk/makedonija/intervjua/130004-Graganite-cas-poskoro-da-ja-iskoristat-istoriskata-sansa-za-legalizacija> (Pridobljeno 5. 7. 2015.)

Medmrežje 5. 2015. Fizična delitev.

http://www.geoprim.mk/services_01.html (Pridobljeno 9. 7. 2015.)

Medmrežje 7. 2015. Reforme Marije Terezije in Jožefa II.

http://www.dijaski.net/gradivo/zgo_ref_reforme_marije_terezije_in_jozefa_ii_03?r=1 (Pridobljeno 10. 8. 2015.)

Medmrežje 8. 2015. Franciscejski kataster.

https://sl.wikipedia.org/wiki/Franciscejski_kataster (Pridobljeno 27. 7. 2015.)

Medmrežje 9. 2015. Spletna stran LGB geodetski inženiring in informacijske tehnologije. Izravnava meje.

<http://lgb.si/izravnava-meje> (Pridobljeno 10. 8. 2015.)

Medmrežje 10. 2015. Komasaacija.

<https://hr.wikipedia.org/wiki/Komasacija> (Pridobljeno 3. 8. 2015.)

Medmrežje 11. 2015. Spletni portal e-prostor. Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/zbirni_kataster_gospodarske_javne_infrastrukture (Pridobljeno 12. 8. 2015.)

Medmrežje 12. 2015. Spletna stran LGB geodetski inženiring in informacijske tehnologije. Vpis v zbirni kataster gospodarske infrastrukture.

<http://lgb.si/vpis-kataster-gospodarske-infrastrukture> (Pridobljeno 20. 8. 2015.)

Molnar, H. 2012. Upoštevanje stvarnih pravic v postopkih evidentiranja v zemljiškem katastru in katastru stavb. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 3, 21–24.

Predlog za razveljavitvijo Zakona o komasacij. 2008. Skopje, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in vodno gospodarstvo.

<http://www.sobranie.mk/WBStorage/Files/15predlog-24-a3.pdf> (Pridobljeno 20. 7.2015.)

Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A. 2009. Land Administration for Sustainable Development. ESRI Press Academic, Redlands, California: str. 5, 15, 95.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). Uradni list RS št. 47-2024/2006: 5029.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS št. 58-2857/2003: 6717.

Zakon za kataster nepremičnin (ZKN-1). Uradni list RM št. 55/ 2013.

Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture. 2005. Ljubljana. Ministrstvo za okolje in prostor: str. 10, 13.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/PROJEKTI/GJI/Zbirni_kataster_GJI.pdf
(Pridobljeno 18. 8. 2015)

Zevenbergen, J., Frank, A., Stubkjaer, E. (Eds.) 2007. Real property transactions. Procedures, transaction costs and models. IOS press BV: str. 33–34.