

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

ODDELEK ZA  
GEODEZIJO



*VISOKOŠOLSKI  
STROKOVNI ŠTUDIJ  
GEODEZIJE  
SMER GEODEZIJA V  
INŽENIRSTVU*

Kandidatka:

**MATEJA ŠELIGO**

**PRIMERJAVA KOMASACIJSKEGA POSTOPKA MED  
SLOVENIJO IN NEMČIJO**

Diplomska naloga št.: **350**

**COMPARISON OF LAND CONSOLIDATION PROCEDURE  
BETWEEN SLOVENIA AND GERMANY**

Graduation thesis No.: **350**

***Mentor:***

viš. pred. dr. Miran Ferlan

***Predsednik komisije:***

viš. pred. mag. Samo Drobne

***Somentoirica:***

doc. dr. Anka Lisec

Ljubljana, 2011

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisana Mateja Šeligo izjavljam, da sem avtorica diplomskega dela z naslovom »Primerjava komasacijskega postopka med Slovenijo in Nemčijo«.

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

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

Ljubljana, 18. 8. 2011

---

(podpis)

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

**UDK:** 332.2:340.134(043.2)  
**Avtor:** Mateja Šeligo  
**Mentor:** viš. pred. dr. Miran Ferlan  
**Somentor:** doc. dr. Anka Lisec  
**Naslov:** Primerjava komasacijskega postopka med Slovenijo in Nemčijo  
**Obseg in oprema:** 43 str., 2 sl., 5 pr.  
**Ključne besede:** komasacija, zakonodaja, primerjava postopka

### **Izvleček**

V diplomski nalogi so predstavljena zgodovinska dejstva s področja urejanja zemljišč in komasacije, aktualna zakonodaja ter potek izvedbe postopka komasacije v Sloveniji in Nemčiji. Poudarek je na poteku izvedbe komasacijskega postopka v obeh državah, saj je osnovni namen naloge predstavitev prednosti in slabosti v postopku na podlagi primerjave zakonodaje obeh držav.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDK:** 332.2:340.134(043.2)

**Author:** Mateja Šeligo

**Supervisor:** Sen. Lect. Miran Ferlan, Ph. D.

**Supervisor:** Assist. Prof. Anka Lisec, Ph. D

**Title:** Comparison of land consolidation procedure between Slovenia and Germany

**Notes:** 49 p., 2 fig., 5 tab.

**Key words:** land consolidation, legislation, procedure comparison

### **Abstract**

This graduation thesis presents the historical facts in the field of regulation of land use and land consolidation, current legislation and the progress of the implementation process of land consolidation in Slovenia and Germany. Emphasis is placed on the progress of implementation of land consolidation procedure in both countries, since the primary purpose of this graduation thesis is presentation of the benefits and weaknesses of the procedure by comparing the legislation of both countries.

## **ZAHVALA**

Iskreno se zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Miranu Ferlanu, univ. dipl. inž. geod in doc. dr. Anki Liseč, univ. dipl. inž. geod. za pomoč pri nastajanju diplomske naloge.

Posebna zahvala gre moji družini in prijateljem, ki so mi stali ob strani in me podpirali vsa študijska leta.

Hvala!

**KAZALO VSEBINE**

<b>1 UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2 UREJANJE PROSTORA</b>	<b>2</b>
2.1 Cilji urejanja prostora	2
<b>3 KOMASACIJA</b>	<b>4</b>
3.1 Namen in cilji komasacije	5
<b>4 POSTOPEK KOMASACIJE V SLOVENIJI</b>	<b>7</b>
4.1 Zgodovinsko ozadje	7
4.2 Pravne podlage	8
4.3 Postopek komasacije	9
4.3.1 Uvedba komasacije	11
4.3.1.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka	11
4.3.1.2 Odločba o uvedbi komasacije	12
4.3.1.3 Ureditve in sprememba meje komasacijskega območja	13
4.3.2 Preoblikovanje komasacijskega območja	13
4.3.2.1 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja	13
4.3.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč	13
4.3.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč	14
4.3.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč	15
4.3.3 Vzpostavitev novega stanja	16
4.3.3.1 Prenos novega parcelnega stanja v naravo	16
4.3.3.2 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada	16
4.3.3.3 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka	17
4.3.3.4 Vpis novega stanja v zemljiške evidence	17
4.3.4 Možnost agromelioracije	18
<b>5 POSTOPEK KOMASACIJE V NEMČIJI</b>	<b>21</b>
5.1 Zgodovina	21
5.2 Pravne podlage	22
5.3 Postopek komasacije	23
5.3.1 Pripravljalna dela	25
5.3.1.1 Udeleženci in združevanje udeležencev	26

<b>5.3.1.2. Sklep in odredba o komasaciji</b>	<b>27</b>
<b>5.3.1.3. Začasna omejitev lastništva</b>	<b>28</b>
<b>5.3.1.4 Ureditve mej oboda komasacijskega območja</b>	<b>28</b>
<b>5.3.1.5 Ustavitev postopka komasacije</b>	<b>28</b>
<b>5.3.2 Preoblikovanje komasacijskega območja</b>	<b>28</b>
<b>5.3.2.1 Postopek ugotavljanja vrednosti</b>	<b>29</b>
<b>5.3.2.2 Zemljišča za skupne in javne naprave</b>	<b>29</b>
<b>5.3.2.3 Načela za razdelitev zemljišč (nadomestila)</b>	<b>30</b>
<b>5.3.2.4 Načrt komasacije</b>	<b>31</b>
<b>5.3.3 Vzpostavitev novega stanja</b>	<b>32</b>
<b>5.3.3.1 Potek uvajanja v posest</b>	<b>32</b>
<b>5.3.3.2 Varstvo pravic tretjega in denarna nadomestila</b>	<b>33</b>
<b>5.3.3.3 Popravek javnih knjig</b>	<b>33</b>
<b>5.3.3.4 Končna ugotovitev</b>	<b>34</b>
<b>5.3.4 Posebni predpisi</b>	<b>34</b>
<b>5.3.4.1 Gozdna zemljišča</b>	<b>34</b>
<b>5.3.4.2 Poenostavljeni in pospešeni zložbeni postopek pri razvoju podeželja</b>	<b>35</b>
<b>5.3.4.3 Prostovoljna menjava zemljišč</b>	<b>36</b>
<b>6 PRIMERJAVA POSTOPKA KOMASACIJE</b>	<b>38</b>
<b>6.1 Namen in cilji komasacije</b>	<b>39</b>
<b>6.2 Izvedba in značilnost postopka</b>	<b>40</b>
<b>7 ZAKLJUČEK</b>	<b>44</b>
<b>VIRI</b>	<b>45</b>

**KAZALO SLIK**

Slika 1: Stanje pred komasacijo in po njej. ....	4
Slika 2: Geografski položaj Nemčije in Slovenije. ....	38

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1: Pregledni prikaz del v postopku komasacije v Sloveniji. ....	10-11
Preglednica 2: Pregledni prikaz del v postopku komasacije v Nemčiji. ....	24-25
Preglednica 3: Statistični podatki o državah ( <a href="http://www.stat.si">http://www.stat.si</a> , <a href="http://www.destatis.de">http://www.destatis.de</a> ). ....	39
Preglednica 4: Vrednotenje različnih namenov in ciljev komasacije (Vitikainen, 2004). ....	39
Preglednica 5: Primerjava postopka (Foški, 2009) ....	40-411



## 1 UVOD

V mnogih evropskih državah se v zadnjih desetletjih pojavlja potreba po preureditvi zemljiške strukture kmetijskih površin za namen razvoja podeželja. Z migracijo podeželskega prebivalstva v bližnje gospodarske centre se je bistveno zmanjševalo število kmetovalcev, sočasno pa so se povečevale površine obstoječih kmetijskih gospodarstev z nakupom ali najemom opuščenih obdelovalnih površin. Večanje posameznega kmetijskega gospodarstva teži k zmanjševanju stroškov glede na količino pridelka in zagotavljanju ustreznega dohodka za kmetovalca. Pri tem je zelo pomembno, da je obdelovalna posest čim manj lastniško razdrobljena.

Kot posledica migracij, se tudi v urbanem okolju vse izraziteje kaže potreba po racionalnejšem načrtovanju in izvedbi predvidene prostorske ureditve. Tudi tu je za potrebe smotrnega oblikovanja in izrabe prostora pomembna čim bolj lastninsko zaokrožena zemljiška struktura.

Zahteva po komasaciji se torej povsod pojavlja iz podobnih vzrokov: potrebe po izboljšanju neugodne zemljiške razdeljenosti in primernejše uporabe zemljiške posesti brez spreminjanja premoženjskega stanja lastništva. Cilji in postopki komasacije se med različnimi državami razlikujejo zaradi vplivala zgodovinskih dejstev, kulture, tradicije, družbenih in ekonomskih sprememb ter zakonodaje v posamezni državi. Skupna pobuda za komasacije pa je kljub vsemu ponudila možnost za privzem dobrih praks, zato so se značilnosti procesa komasacije po vsej Evropi razvile podobno.

Namen diplomske naloge je, na osnovi pregleda zakonodaje, primerjati podobnosti in razlike v postopku komasacije med Slovenijo in Nemčijo ter izpostaviti prednosti, slabosti in nekatere posebnosti postopka v obeh državah.

## 2 UREJANJE PROSTORA

Pri urejanju zemljišč danes ni pomembno zgolj doseči gospodarsko najdonosnejše ureditve površin, temveč najugodnejšo z vidika vseh prevladujočih teženj celotne skupnosti. Pomembno je torej zagotavljanje vzdržnega prostorskega razvoja. Slednji zahteva takšno prostorsko ureditev, ki omogoča zadovoljitev potreb prebivalstva in pri tem upošteva vidike varovanja okolja ter ohranjanje prostorskih zmogljivosti.

Urejanje prostora in prostorsko načrtovanje (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007 in ZUreP, UL RS, št. 110/02) sta kompleksni dejavnosti, katerih bistvene aktivnosti so:

- načrtovanje posegov v prostor,
- uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev,
- zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo in
- vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov.

Ureditev prostora pomeni načrtovano poseganje v prostor ter razmestitev dejavnosti in objektov s pripadajočimi površinami na določenem ureditvenem območju. Rezultat takšnega urejanja pa mora biti čim bolj prepoznaven red v prostoru (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007 in ZUreP, UL RS, št. 110/02).

### 2.1 Cilji urejanja prostora

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007) cilje prostorskega načrtovanja definira takole:

*»Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.«*

Osnovni namen je, da se zagotovi urejanje in razvoj prostora ob uravnoteženem upoštevanju gospodarskih, družbenih in okoljskih dejavnikov. Omogočiti je torej potrebno (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007 in ZUreP, UL RS, št. 110/02):

- kakovostne bivalne razmere v mestih in na podeželju,
- kvaliteten in human razvoj mest in podeželja ter njihovo oskrbo,
- smiselno razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
- trajnostni razvoj v prostoru in učinkovito in gospodarno rabo zemljišč,

- prenovno obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- sanacijo degradiranega prostora,
- prostorske možnosti za razvoj skupnosti,
- neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo funkcionalno oviranim osebam,
- zagotavljanje zdravja prebivalstva,
- varstvo okolja, ohranjanje naravne in kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino, trajnostno rabo naravnih dobrin,
- obrambo države in zagotoviti varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorsko načrtovanje je v javnem interesu, zato je za uspešno sledenje naštetim ciljem pomembno, da se o zadevah urejanja prostora obvešča javnost, da se ji omogoči vpogled v te zadeve in ponudi možnost sodelovanja s pobudami, mnenji ali drugimi načini. Pri izvajanju takšne lokalne zemljiške politike za potrebe učinkovite ureditve prostora, država s finančnimi ukrepi zagotavlja pridobivanje finančne pomoči občinam (ZPNačrt, UL RS, št. 33/2007 in ZUreP, UL RS, št. 110/02).

### 3 KOMASACIJA

Komasacijo lahko obravnavamo kot drugi val zemljiških reform v vzhodni in srednji Evropi. Kot prvi val lahko obravnavamo prehod iz družbene v zasebno lastnino. Komasacija pa je reorganizacija projektov privatizacije (Lisec, Pintar, 2005).

Komasacija je kompleksna naloga, sestavljena iz mnogih postopkov geodetske, upravne, pravne, agronomske in drugih strok.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 59/96 in ZKZ-C, 43/2011) jo opredeljuje kot postopek združitve razdrobljenih zemljišč vseh lastnikov na komasacijskem območju in ponovne razdelitve med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak udeleženec čim bolj zaokrožena zemljišča pravilnih oblik. V postopku so lahko zajeta kmetijska zemljišča, gozdovi, nezazidana stavbna in druga zemljišča ali zemljišča na območju občinskega lokacijskega načrta (ZUreP, UL RS, št. 110/02).



Slika 1: Stanje pred komasacijo in po njej.

Komasacijo lahko izvajamo:

- na območju kmetijskih zemljišč in
- na območju občinskega lokacijskega načrta.

Komasacija kmetijskih zemljišč postaja vse bolj skupek prostorsko-planskih, pravnih, organizacijskih, ekonomičnih ter tehničnih ukrepov, ki jih izvaja država, s ciljem izboljšanja naravnih, gospodarskih in

ekoloških pogojev življenja in dela na podeželju, z vključitvijo urejanja in prenove vaških naselij (Prosen, 2003).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, UL RS, 47/2006: 5038) komasacijo definira v 53.členu:

*“Komasacija je zložba parcel, ki imajo različno pravno stanje glede lastninske pravice in razdelitev po zložbi oblikovanega zemljiškega sklada na nove parcele.*

*Komasacija se izvede kot pogodbeno komasacija ali kot upravna komasacija.*

*Pogodbeno komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki.*

*Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa.*

*Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.”*

Predlog za komasacijo lahko podajo lastniki zemljišč (komasacijski odbor), skupnost lastnikov na podlagi pogodbe, pravna oseba ali lokalna skupnost (ZKZ-C, UL RS, št. 43/2011). Uvede se na podlagi sprejetega programa priprave lokacijskega načrta (ZUreP, UL RS, št. 110/02).

Organizacija in vodenje postopka komasacije kmetijskih zemljišč je v pristojnosti upravnih organov. Organiziranost je navadno razdeljena na tri stopnje: pristojno ministrstvo (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS), upravni organi na regionalnem in lokalnem nivoju.

### **3.1 Namen in cilji komasacije**

Namen komasacije je, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba nove prostorske ureditve. Posledično se izboljša stanje zemljiških evidenc, lahko pa se razrešijo tudi sporne situacije.

Cilji komasacije so lahko usmerjeni v kmetijstvo in gozdarstvo, razvoj ostalih gospodarskih panog, poselitveno okolje in druge rabe prostora. Te cilje lahko združimo v dve skupini; cilji komasacije na podeželju in cilji na poselitvenem območju. Ne glede na to delitev pa je skupen cilj, da se postopek izvede le, če so predvidene koristi komasacije večje od stroškov izvedbe.

#### Cilji komasacije na podeželju:

Na kmetijskem območju sta primarnega pomena optimizacija kmetijske proizvodnje ter sanacija tal s hidro in agromelioracijami. Cilji komasacije v kmetijski in gozdarski panogi so zato povezani

predvsem z izboljšanjem delovnih in proizvodnih pogojev, zmanjšanjem proizvodnih stroškov ter kontroliranim usklajevanjem proizvodnje glede na zahteve trga. Z zmanjšanjem števila in povečanjem površin parcel preprečimo nadaljnjo razdrobljenost in omogočimo racionalno obdelavo. S pravilnejšimi oblikami, občutnim zmanjšanjem mej in melioracijami pa pridobimo nove obdelovalne površine, ki so bile prej neuporabne. Vzdržen razvoj s pomočjo defragmentacije gozdnih zemljišč in uravnotežena uporaba in izraba gozda pa sta osnovna cilja komasacije gozdnih območij v pogozdenih državah (Vitikainen, 2004).

Ker je podeželje ugoden prostor za kvalitetno bivanje in rekreacijo ter nam nudi možnost gospodarskega in turističnega razvoja, so prav tako pomembni naslednji cilji (Vitikainen, 2004):

- preureditev vodnih območij (preprečevanje erozij, poplav, hudournikov),
- razbremenitve centrov vasi z ugodnejšim sistemom prometnih povezav,
- ohranitev naravne krajine in kulturne dediščine.

Vse bolj se poudarja celostno in sonaravno urejanje podeželja, ki vključuje cilje našete v prejšnjem odstavku, vendar se v večini primerov takšno urejanje pri nas še ne prakticira.

#### Cilji komasacije na poselitvenem območju:

V naseljih je zelo pomembno, da se zagotovi primerno stanovanjsko in bivalno okolje vsem prebivalcem na komasiranem območju. Ker urejanje prostora v osnovi teži k načrtovanju smiselne razmestitve dejavnosti v prostoru, je tudi v poselitvenem okolju potrebno zagotoviti dovolj površin primernih za razvoj naselij in s tem preprečiti razpršeno in nenačrtovano širitev gradnje. Pri tem se navadno uporabi postopek preobrazbe agrarnih zemljišč v zazidalna, ki pa ohranijo prejšnjo obliko. Parcele v obliki dolgih ozkih pasov večinoma niso ugodne za gradnjo v urbanem okolju, zato se preoblikovanje posesti na večjem območju lahko izvede s komasacijo.

Za prijetno bivanje je pomembna tudi ohranitev naravne raznolikosti in naravnih dobrin v bivalnem okolju, vendar so še vedno primarni cilji komasacije:

- pridobivanje primerne zemljiške strukture za gradnjo,
- zgoščevanje že poseljenih območij in
- določanje gradbenih parcel že obstoječim objektom.

## 4 POSTOPEK KOMASACIJE V SLOVENIJI

### 4.1 Zgodovinsko ozadje

Razdrobljenost zemljišč, predvsem kmetijskih, lahko obravnavamo kot vidno posledico dogajanj v preteklosti zemljiške politike.

Kulturna krajina se je izoblikovala s prvimi naselitvami in se razvijala v takšno kakršna je, vse do danes. Prve naselitve so se zgodile na območjih s primerno lego za obdelavo, to so predvsem ravnine v nižinah ob vodi. Do 12. stoletja je bila posest v skupni rabi, kasneje pa se je začela uveljavljati individualna obdelava. Z nastankom zemljiških gospostev so obdelovalci dobili pravico trajnejšega in dednega uživanja posesti. Kmetje so tako imeli v užitek dom z ohišnico in obdelovalno zemljo izven vasi. Zaradi slabo urejenih poti, so imeli vsi kmetje njive na enem delu obdelovalnega območja. S porastom prebivalstva so se skupne obdelovalne površine širile na nova območja, kjer so gospodinjstva dobila v užitek nova polja in pri tem ohranila stara na starih lokacijah. Posledica takšnega širjenja se je odražala v razdrobljenosti kmetijskih zemljišč, ki se je kasneje povečala še z delitvijo skupnih pašnikov in gozdov po istem principu (Lisec, 2005).

Po prvi svetovni vojni so se pojavili poskusi ureditve stanja z agrarno reformo, ki pa ni uspela. Tako se je, zaradi splošne gospodarske krize, povečane urbanizacije in slabe formalno pravne ureditve zemljiških operacij, razdrobljenost posesti še povečala. Pred prvo svetovno vojno je bila izvedena le ena komasacija, med obema vojnoma pa, zaradi kriznega stanja, samo 6 komasacij (Borec, 1997).

Po koncu druge vojne so se politično uvedli postopki nacionalizacije privatne lastnine, kljub temu pa je večina posesti ostala zasebnih in razdrobljenih. Do leta 1973 je bilo komasiranih 1333 ha zemljišč ob finančni podpori kmetijskih organizacij. Leta 1973 se je zakonsko uredilo financiranje agrarnih operacij, leta 1979 se je zakonsko določilo, da je za uvedbo komasacije potrebno soglasje lastnikov, ki imajo v lasti več kot 50 % zemljišč na komasacijskem območju, s spremembo zakona leta 1986 pa soglasje lastnikov za uvedbo komasacije sploh ni bilo več potrebno. Zadnja sprememba zakona je v praksi pomenilo prisilne komasacije. Najbolj intenzivno obdobje komasacij torej predstavlja obdobje med 1981 – 1990, ko je v postopek vključenih preko 48 000 ha površin (Cerjak, Prosen, 2001).

Po osamosvojitvi Slovenije leta 1991 so postopki komasacije zaradi vzpostavitve novega političnega sistema nekoliko zamrli. Ostalo je mnogo nedokončanih postopkov in nezadovoljnih lastnikov. Ko je leta 1994 izšel program sanacije komasacij, se je v naslednjih letih intenzivno reševalo nedokončane

postopke. Z novim Zakonom o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 se je podrobneje opredelil postopek komasacije. Z zaključevanjem denacionalizacijskih postopkov in s vse večjo željo po boljši izkoriščenosti prostora pa se je zanimanje za postopek komasacije in zaupanje vanje spet povečalo (Prosen, 2003).

## 4.2 Pravne podlage

S postopkom komasacije se lahko preurejajo parcelne meje in lastništva kmetijskih površin, površin v območju občinskega lokacijskega načrta, že pozidanih območij in zemljišč javnih površin. Zato je postopek komasacije naveden v različnih zakonih.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, UL RS, št. 59/96) se je uveljavil leta 1996 in ureja rabo kmetijskih zemljišč, njihovo varstvo, promet in zakup, agrarne operacije in skupne pašnike. Komasaacija je opredeljena v 4. točki V. poglavja ki opredeljuje agrarne operacije. Podana je definicija komasacije, ki ji sledijo določbe o uvedbi, vodenju, izvedbi, končanju in financiranju postopka. Ker so navodila precej splošna, je v 76. členu določeno, da se izdajo podrobnejši predpisi o izvajanju komasacij.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč je bil izdan leta 2004 na osnovi določbe v ZKZ. V njem so podrobna navodila za enotno izvedbo upravnega komasacijskega postopka. Pravilnik se vsebinsko navezuje tudi na druge zakone in predpise

Komasacija je kot izvršilni prostorski ukrep opredeljena tudi v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP, UL RS, št. 110/02). Namen komasacije po tem zakonu je, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedbo z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve. V sedemnajstih členih so navedena določila o uvedbi postopka, udeležencih, tehnični izvedbi, financiranju, vpisu v zemljiški kataster in pogodbeni komasaciji. Na osnovi 132. člena je določeno, da se izda podrobnejši podzakonski predpis o izvedbi komasacije.

Leta 2004 je bil na osnovi določbe v ZUreP sprejet Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta. Pravilnik podrobneje določa izvedbo komasacije na območju občinskega lokacijskega načrta. Vsebina je razdeljena na pet delov v katerih so natančna določila o potrebnih podatkih, izdanih sklepih, komasacijskih organih, obveznostih izvajalca, vsebinah elaboratov, financiranju in vpisu v zemljiške evidence.



Komasacijo kot enega izmed načinov spreminjanja mej obravnava tudi Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, UL RS, št. 47/06). Komasacijo definira kot zložbo parcel z različnim pravnim stanjem glede lastninske pravice in nadaljnjo razdelitev zloženega zemljiškega sklada na nove parcele. Podana navodila o upravnem postopku evidentiranja pogodbene in upravne komasacije, preizkusu zahteve in odločanju ter o sklepu. Navedeni sta tudi naslednji definiciji:

*»Pogodbena komasacija je tista, ki se izvede na podlagi sklenjene pogodbe med lastniki. Podpisi lastnikov na pogodbi morajo biti notarsko overjeni. Lastništvo se presoja po stanju v zemljiški knjigi ob overovitvi podpisa.«*

*»Upravna komasacija je tista, ki se izvede na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku.«*

Zakon o graditvi objektov (ZGO, UL RS, št. 110/02) opredeljuje komasacijo kot instrument za ureditev in določanje gradbenih parcel že zgrajenim objektom. Po tem zakonu je možna tudi uporaba komasacije za preoblikovanje funkcionalnega zemljišča več-stanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini. S tem zakonom je določeno, da mora biti po novi razdelitvi parcel omogočena raba vseh stavb, funkcija javnih površin pa se mora ohraniti.

### **4.3 Postopek komasacije**

Komasacija je kompleksen postopek, ki ga lahko v grobem razdelimo na tri faze:

- pripravljalna dela,
- preoblikovanje komasacijskega območja
- vzpostavitev novega stanja.

Vodenje postopka komasacije je v pristojnosti članov strokovne komisije, ki morajo imeti najmanj visokošolsko izobrazbo in so strokovnjaki s pravnega, urbanističnega in geodetskega področja. Strokovno komisijo imenuje pristojni upravi organ ob uvedbi postopka.

Stroški komasacije so skupni in posebni stroški. Zakonsko je določeno, da skupne stroške krijejo udeleženci sorazmerno glede na pripadajoči delež iz komasacijskega sklada, posebne pa povzročitelj stroškov.

V nadaljevanju je prikazan potek komasacijskih del in opisan splošen postopek komasacije. Postopek komasacije je namreč v določenih delih specifičen in se razlikuje glede na območje izvedbe (kmetijsko ali poselitveno).

## PRIPRAVLJALNA DELA

- **POBUDA ZA KOMASACIJO!**
- **Predhodne analize za potrebe izvajanja komasacije.**
- **Informiranje udeležencev** (ni predpisano);
  - organizirano izobraževanje,
  - sestanki glede izvajanja.
- **Uvedbo postopka se lahko predlaga** (lastniki, odbor...).
- **Pridobitev soglasij** (predlog za uvedbo komasacije).
- **Predlog za uvedbo komasacijskega postopka:**
  - določitev komasacijskega območja,
  - idejna zasnova ureditve komasacijskega območja,
  - sočasna usklajenost z agrarnimi operacijami,
  - upravičenost komasacije (ocena pričakovanih učinkov),
  - katastrski in zemljiškknjižni podatki o lastnikih,
  - določitev komasacijskega odbora.
- **Pridobitev dovoljenja za pogodbeno komasacijo,**
- **Odločba o uvedbi postopka:**
  - omejitev lastninske pravice,
  - omejitev v katastru.
- **Ureditev mej oboda komasacijskega območja.**

## PREOBLIKOVANJE KOMASACIJSKEGA OBMOČJA

- **IZDELAVA ELABORATOV:**
- **- elaborat idejne zasnove,**
  - razgrnitev elaborata,
  - sklep o potrditvi elaborata
- **- elaborat obstoječega stanja,**
  - razgrnitev elaborata,
  - sklep o potrditvi elaborata,
- **- elaborat vrednotenja zemljišč,**
  - razgrnitev elaborata,
  - sklep o potrditvi elaborata
- **- elaborat nove razdelitve zemljišč,**
  - razgrnitev elaborata,
  - sklep o potrditvi elaborata

## VZPOSTAVITEV NOVEGA STANJA

- Prenos novega parcelnega stanja v naravo.
- Prevzem v začasno posest.
- Odločba o novi razdelitvi zemljišč - možnost pritožbe.
- Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka .
- Vpis novega stanja v zemljiške evidence .
- Arhiviranje spisov.

## MOŽNOST AGROMELIORACIJ

- **Samostojno ali sočasno s komasacijo.**
- **Predlog ob strinjanju najmanj 80 % (nov zakon 67%) lastnikov.**
- **Ustanovitev melioracijske skupnosti (če je cilj skupaj z osuševanjem... tudi agromelioracija).**
- **Agromelioracije (zahtevne, nezahtevne)**
- **Projekt mora vsebovati:**
  - meje območja agromelioracije,
  - predvidena potrebna soglasja dela lastnikov,
  - način financiranja,
  - opredelitev vzdrževanja in odgovornosti,
  - opredelitev lastništva nad melioracijskimi sistemi,
- **Zaznamba melioracije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru.**
- **Vpis melioracijskih sistemov in naprav v kataster melioracijskih objektov in naprav.**

Preglednica 1: Pregledni prikaz del v postopku komasacije v Sloveniji.

### 4.3.1 Pripravljalna dela

V fazi pripravljanih del je potrebno ugotoviti interes lastnikov za komasacijo, pridobiti potrebna soglasja, določiti komasacijsko območje, pripraviti predlog idejne zasnove preoblikovanja komasacijskega območja in izvoliti člane komasacijskega odbora.

#### 4.3.1.1 Predlog za uvedbo komasacijskega postopka

Predlog za uvedbo komasacijskega postopka vložijo upravičenci (lastniki zemljišč ali izvajalec komasacije s pooblastilom lastnikov) pri krajevno pristojni upravni enoti. Predlog se lahko vloži, če se z njim strinjajo lastniki, ki imajo v lasti najmanj 67 % površine zemljišč na komasacijskem območju občinskega lokacijskega načrta ali kmetijskih zemljišč. Pri izdelavi predloga sodelujejo komasacijski odbor, kmetijske svetovalne službe, lokalna skupnost in drugi interesni upravičenci. Strokovne priloge izdelata organizacija pooblaščenca za opravljanje geodetskih storitev v sodelovanju strokovnjaka s kmetijskega področja.

Predlog za uvedbo komasacijskega postopka mora vsebovati naslednje priloge (Pravilnik o izvajanju..., 95/04, Pravilnik o izvedbi..., 21/04, ZKZ-C, 43/2011):

- kopija zemljiško katastrskega načrta s prikazom predvidene meje komasacijskega območja in obstoječega lastninskega stanja,

- predlog celovite idejne zasnove ureditve komasacijskega območja, usklajen z drugimi sočasnimi agrarnimi operacijami; (tekstualni in grafični del),
- mnenje kmetijsko svetovalne službe o upravičenosti komasacije z oceno pričakovanih učinkov komasacije,
- seznam lastnikov zemljišč s podatki o parcelah in površinah, ki jih imajo v lasti na obravnavanem območju, s podpisano pristopno izjavo,
- seznam članov komasacijskega odbora (trije člani, ki zastopajo interese komasacijskih udeležencev),
- ime in naslov investitorja komasacije, ki mora biti pravna oseba, ter njegovo soglasje, da prevzema pravice, obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz investitorstva komasacije,
- navedba geodetskega podjetja, ki bo izvajalo geodetska in odgovornega geodeta,
- finančna konstrukcija pokrivanja stroškov in časovni program izvedbe postopka.

Za izvajanje pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko dovoljenje, ki ga izda upravna enota na podlagi vloge. Vlogi je treba priložiti pogodbo o komasaciji, iz katere morata biti razviden seznam lastnikov zemljišč s podatki o površinah, ki jih imajo v lasti na območju pogodbene komasacije, ter načrt nove razdelitve zemljišč (ZKZ-C, UL RS, št. 43/2011).

#### 4.3.1.2 Odločba o uvedbi komasacije

Komasacija se uvede z odločbo upravne enote oziroma sklepom občinskega upravnega organa. Odločba mora vsebovati seznam lastnikov, njihovih pooblaščenecv in začasnih zastopnikov zemljišč na komasacijskem območju. Navedene morajo biti parcelne številke, katastrske občine, številke posestnih listov in zemljiškoknjižnih vložkov ter prepoved oz. obseg in način dovoljenega prometa z zemljišči, gradnje, parcelacije in spreminjanja vrste rabe zemljišč. Določi se tudi predvideni način financiranja.

*»Z uvedbo komasacijskega postopka je na komasacijskem območju prepovedana parcelacija zemljišč, graditev in sajenje oziroma odstranjevanje nasadov ter gozdnega drevja, če ni z idejno zasnovo ureditve komasacijskega območja določeno drugače (ZKZ-C, UL RS, št. 43/2011.)«*

Odločbo o uvedbi komasacije se mora vročiti komasacijskim udeležencem in objaviti na krajevno običajen način. Odločbo je potrebno poslati tudi okrajnemu sodišču, geodetski upravi in krajevno pristojnemu organu za izdajanje gradbenih dovoljenj, zaradi vpisa zaznamb o prepovedih v lastninskih in prostorskih evidencah.

#### **4.3.1.3 Ureditev in sprememba meje komasacijskega območja**

Postopek ureditve mej na obodu komasacijskega območja se uvede, v kolikor te meje še niso dokončne. Urejene meje oboda so namreč pogoj za nadaljevanje komasacijskega postopka.

O morebitnih predlogih za spremembo meje komasacijskega območja odloča upravni organ. V spremenjeni ali dopolnjeni odločbi morajo biti navedene na novo vključene ali izločene parcele in njihovi lastniki ter določba o dopolnitvi oz. ponovitvi komasacijskega postopka in elaboratov.

#### **4.3.2 Preoblikovanje komasacijskega območja**

Postopek preoblikovanja komasacijskega območja zajema izdelavo in razgrnitev elaboratov idejne zasnove, obstoječega stanja, vrednotenja in nove razdelitve zemljišč. Po končanih razgrnitvah in eventualnih dopolnitvah oz. spremembah elaboratov, Upravna enota elaborate potrdi s sklepom.

##### **4.3.2.1 Elaborat idejne zasnove ureditve komasacijskega območja**

Vsi komasacijski udeleženci in ostali interesni upravičenci morajo biti obveščeni o kraju in času razgrnitve predloga idejne zasnove. Pripombe in predloge na razgrnjeni predlog obravnava strokovna komisija v sodelovanju z investitorjem, kmetijsko svetovalno službo, komasacijskim odborom in izvajalcem geodetskih del. Upravni organ pripravi stališča do pripomb in predlogov ter jih predloži izvajalcu geodetskih del, da dopolni in spremeni elaborat idejne zasnove. Ko so vse spremembe upoštevane, se izda sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove (Pravilnik o izvajanju..., 95/04).

Elaborat idejne zasnove mora vsebovati (Pravilnik o izvajanju..., 95/04):

- tekstualni in grafični del predloga idejne zasnove (pravilnik določa podrobna navodila za izdelavo),
- sklep o razgrnitvi predloga idejne zasnove,
- pripombe in predloge na razgrnjeni predlog,
- zapisnik o sprejetih sklepih v zvezi s pripombami in predlogi na razgrnjeni predlog,
- tekstualni in grafični del idejne zasnove z upoštevanimi sklepi o pripombah in predlogih,
- sklep o potrditvi elaborata idejne zasnove.

##### **4.3.2.2 Elaborat obstoječega stanja zemljišč**

Upravni organ izda sklep o razgrnitvi dela elaborata obstoječega stanja in obvesti vse komasacijske

udeležence in interesne upravičence o času in kraju razgrnitve ter načinu in roku za vložitev morebitnih ugovorov. Strokovna komisija poda upravnemu organu mnenja o ugovorih, ta pa nato o njih odloči (Pravilnik o izvedbi..., 21/04).

Elaborat obstoječega stanja vsebuje (Pravilnik o izvajanju..., 95/04):

- podatke o lastništvu,
- podatke o zemljiščih,
- sklep o razgrnitvi elaborata obstoječega stanja,
- osnutek vabila na razgrnitev z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem,
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov s stanjem po ureditvi meje oboda komasacijskega območja,
- izkaze zemljišč, usklajene s podatki iz odločbe o uvedbi komasacije in predlogi udeležencev glede lokacije dodeljenih zemljišč,
- abecedni seznam komasacijskih udeležencev s številkami ZK vložkov, posestnih listov in izkazov zemljišč,
- veljavne listine za izvršbo pravnega prometa z nepremičninami, ki še ni izveden v zemljiški knjigi,
- pripombe in predloge na razgrnjeni elaborat,
- stališča do pripomb in predlogov na razgrnjeni elaborat,
- sklep o potrditvi elaborata obstoječega stanja.

#### **4.3.2.3 Elaborat vrednotenja zemljišč**

Razgrnitev dela elaborata vrednotenja zemljišč se izvede hkrati z razgrnitvijo dela elaborata obstoječega stanja. O podanih pripombah in predlogih odloči upravni organ.

Elaborat vrednotenja zemljišč vsebuje, glede na obstoječo rabo (Pravilnik o izvajanju..., 95/04, Pravilnik o izvedbi..., 21/04):

- sklep o razgrnitvi predloga vrednotenja zemljišč,
- osnutek vabila na razgrnitev z vročilnicami vsem komasacijskim udeležencem,
- strokovne podlage za vrednotenje zemljišč,
- geografske in geomorfološke karakteristike območja,
- relativni podatki o klimi,
- obrazložitev metode dela,
- morebitna odstopanja od predvidene metodologije in vzroki za spremembe,
- opis talnih lastnosti,

- lokacije izkopanih profilov in vzorcev za določitev vrednostnih razredov,
- terenski opis izkopanih profilov in laboratorijskih preiskav,
- vrednosti posameznih zemljišč,
- omejitve glede izvedbenih prostorskih aktov,
- vrednotenje gozdnega drevja, nasada ali objekta (poročilo o terenskem ogledu, kriteriji za vrednotenje, izračun vrednosti),
- vrednotenje gradbenih parcel (opis ovrednotenih parcel, uporabljena merila in metodologija, vrednost gradbenih parcel).

Obstaja tudi možnost, da se komasacijski udeleženci sporazumejo, da vrednotenje zemljišč ni potrebno. V tem primeru določbe o vrednotenju zemljišč ne veljajo. Vrednotenje zemljišč se prav tako praviloma ne izvaja za gradbene parcele z obstoječimi objekti, ki se z lokacijskim načrtom ne bodo spremenile (Pravilnik o izvedbi..., 21/04).

#### **4.3.2.4 Elaborat nove razdelitve zemljišč**

Osnova za izdelavo elaborata nove razdelitve zemljišč so vsi predhodni koraki v postopku izvedbe komasacije, morebitni izvedbeni prostorski akti ter kriteriji za novo razdelitev zemljišč (Pravilnik o izvajanju..., 95/04).

Pri novi razdelitvi zemljišč je potrebno upoštevati naslednja komasacijska načela (Pravilnik o izvajanju..., 95/04, Pravilnik o izvedbi..., 21/04):

- usmeritev gospodarjenja posameznega komasacijskega udeleženca,
- oddaljenost zaokroženih zemljišč od bivališča udeleženca (v povprečju do največ 30 % bolj oddaljena),
- dodelitev v enem kosu glede na glavno proizvodnjo udeležencu, ki vloži samo eno parcelo oz. v parcele z več katastrskimi kulturami v enem posestnem kosu,
- kot zaokroženo zemljišče tudi tisto, ki ga loči pot ali jarek, če ima urejen dostop do vseh delov,
- tehnične pogoje namakalnega sistema, če je tako predvideno v idejni zasnovi,
- obliko dodeljenih zemljišč glede na predvideno rabo oz. obdelavo,
- tehnične predpise za neovirano vzdrževanje predvidenih melioracijskih jarkov,
- oblikovanje gradbenih parcel v skladu s predpisi o urejanju prostora in graditvi objektov,
- želje komasacijskih udeležencev, v kolikor ni navzkrižnih interesov.

Sporazumno lahko komasacijski udeleženci predlagajo tudi drugačno razdelitev in jo predložijo

strokovni komisiji. Če je sporazum skladen z lokacijskim načrtom, se na njegovi osnovi izda odločba o novi razdelitvi zemljišč (Pravilnik o izvedbi..., 21/04).

Predlog elaborata nove razdelitve zemljišč se po predpisih za javno razgrnitev razgrne. Strokovna komisija obravnava pripombe in pritožbe. Upravni organ razpiše ustno obravnavo z udeleženci, na katere se nanašajo bistvene spremembe predloga elaborata. Izvajalec geodetskih del nato izvede morebitne spremembe razgrnjenih delov elaborata, upravni organ pa lahko razpiše ponovno razgrnitev dopolnjenega elaborata.

Elaborat nove razdelitve zemljišč vsebuje (Pravilnik o izvajanju..., 95/04):

- sklep o razgrnitvi predloga nove razdelitve zemljišč,
- grafično izdelan predlog načrta nove razdelitve,
- načrt obstoječega zemljiško-katastrskega stanja (za transparentno primerjavo),
- razdelitveni izkaz z obstoječim in novim stanjem,
- pripombe na razgrnjeni predlog s sklepi o rešitvah,
- po predpisih izdelan zemljiškokatastrski del, potrjen s strani odgovornega geodeta,
- sklep o razgrnitvi delov elaborata nove razdelitve zemljišč,
- potrdilo odgovornega geodeta o tehnični pravilnosti elaborata.

#### **4.3.3 Vzpostavitev novega stanja**

V tej fazi se zamejničijo meje novonastalih parcel, izvede se prevzem v začasno posest do dokončnosti izdane odločbe o novi razdelitvi zemljišč, vpiše se novo stanje v zemljiške evidence ter poravna vse stroške.

##### **4.3.3.1 Prenos novega parcelnega stanja v naravo**

Po podatkih zemljiškokatastrskega dela elaborata nove razdelitve se prenesejo nove parcelne meje v naravo. Določijo in zamejničijo se v skladu z zemljiškokatastrskimi predpisi. Izvajalec del nato na seznanitev z dodeljenimi zemljišči pisno povabi komasacijske udeležence, ki na zapisniku podpišejo izjavo o strinjanju z lego mejnikov v naravi (Pravilnik o izvajanju..., 95/04). Po seznanitvi z novim stanjem lahko lastniki nova zemljišča prevzamejo v začasno posest.

##### **4.3.3.2 Odločba o novi razdelitvi zemljišč komasacijskega sklada**

Odločba o novi razdelitvi zemljišč je sestavljena iz dveh delov. Dela, ki se nanaša na posameznega



komasacijskega udeleženca in dela, ki se nanaša na skupnost komasacijskih udeležencev (Pravilnik o izvajanju..., 95/04).

Vsebina odločbe za vse udeležence:

- način in čas prevzema zemljišč v trajno posest in obdelavo,
- denarne poravnave razlik v vrednosti med vloženimi in dodeljenimi zemljišči,
- odločitve o pripombah na razgrnjene elaborate.

Vsebina odločbe za posameznega udeleženca:

- podatki o vloženih zemljiščih (podatki iz zemljiških evidenc, podatki o vrednosti),
- podatki o dodeljenih zemljiščih (podatki iz zemljiških evidenc, grafični prikaz, podatki o vrednosti, odločitev o denarni poravnavi razlike v vrednosti, morebitne odškodnine, obveznosti poravnave stroškov, odločitve o izbrisih ali vknjižbah služnosti).

#### **4.3.3.3 Tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka**

Izvajalec geodetskih del ob izdaji odločbe o novi razdelitvi zemljišč sestavi tehnično poročilo o postopku. V tehničnem poročilu je zajeto stanje pred in po komasaciji po katastrskih občinah, ki se nanaša na površino komasiranega območja, število parcel, obdelovalnih kosov, površino vodnih objektov, melioracijskih jarkov in javnih poti. Prikazan je časovni pregled poteka in morebitne posebnosti v postopku komasacije (Pravilnik o izvajanju..., 95/04).

#### **4.3.3.4 Vpis novega stanja v zemljiške evidence**

Geodetska uprava na osnovi dokončne odločbe o novi razdelitvi zemljišč, zemljiškokatastrskega dela elaborata nove razdelitve zemljišč in elaborata katastrske klasifikacije kmetijskih in gozdnih zemljišč opravi vpis novega stanja v zemljiški kataster (Pravilnik o izvajanju..., 95/04).

Pristojno sodišče opravi vknjižbo spremembe zemljiško-knjižnega stanja v zemljiški knjigi. Upravni organ oz. izvajalec komasacije mora, v roku 30 dni po prejemu obvestila o vpisu v zemljiški kataster, za vpis zemljiškoknjižnemu sodišču posredovati (Pravilnik o izvajanju..., 95/04, Pravilnik o izvedbi..., 21/04):

- pravnomočne odločbe o novi razdelitvi zemljišč,
- listine o komasacijskem postopku, ki so upoštevane v odločbi o novi razdelitvi zemljišč,
- kopije zemljiško-katastrskih načrtov nove razdelitve zemljišč.

Spise arhivira upravni organ, geodetska uprava pa arhivira zemljiško-katastrski del elaborata komasacije, elaborat katastrske klasifikacije in odločbo o novi razdelitvi zemljišč.

#### 4.3.4 Možnost agromelioracije

Agromelioracije so dela, ki obsegajo ukrepe za izboljšanje fizikalne, kemijske in biološke lastnosti tal ter izboljšujejo dostop na kmetijsko zemljišče. Agromelioracije obsegajo ukrepe izravnave zemljišč, krčitev grmovja in dreves, nasipavanje rodovitne zemlje, odstranitve kamnitih osamelcev, ureditve poljskih poti, izdelave teras, ureditve gorskih in kraških pašnikov, ureditve manjših odvodnjavanj, apnenja in založnega gnojenja (ZKZ-C, UL RS, št. 43/2011). Delijo se na zahtevne in nezahtevne.

Zahtevne agromelioracije so:

- izdelava teras,
- ureditev manjših odvodnjavanj,
- ureditev novih poljskih poti,
- agromelioracije, katerih del je vnos:
  - zemeljskega izkopa, ki ne izhaja iz območja predlagane agromelioracije, razen če gre za rodovitno zemljo ali
  - umetno pripravljene zemljine.

Nezahtevne agromelioracije so:

- izravnava zemljišča na površini do 1 ha,
- krčitev grmovja in dreves,
- izravnava mikrodepresij na njivskih površinah,
- nasipavanje rodovitne zemlje,
- odstranitev kamnitih osamelcev do skupne količine 20 m<sup>3</sup> na površini do 1000 m<sup>2</sup>,
- ureditev obstoječih poljskih poti z možnostjo gramoziranja do 20 cm,
- ureditev gorskih in kraških pašnikov,
- apnenje in
- založno gnojenje.

Če se z agromelioracijo izvajajo dela, ki pomenijo zahteven poseg v prostor po predpisih o urejanju prostora, je zanje v skladu s temi predpisi treba pridobiti ustrezno dovoljenje za poseg v prostor.

Za agromelioracijska dela, ki jih je treba izvesti zaradi komasacije, je treba pridobiti soglasje lastnikov kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti več kot 67 odstotkov površin kmetijskih zemljišč na predvidenem

območju agromelioracije.

Lastniki kmetijskih zemljišč na melioracijskem območju ustanovijo melioracijsko skupnost, ki se vpiše v register melioracijskih skupnosti pri upravni enoti. Melioracijska skupnost usklajuje in zastopa interese melioracijskih udeležencev v postopku uvedbe melioracije, upravljanja, delovanja, rabe in vzdrževanja melioracijskih sistemov ter pri organizaciji in načinu obdelave melioriranih zemljišč.

Za uvedbo melioracije mora predlagatelj melioracije pridobiti:

- okoljevarstveno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja
- predpisana soglasja ali dovoljenja pristojnih organov, če se predlaga uvedba melioracije na:
  - varovanih, zavarovanih, degradiranih in ogroženih območjih po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo okolja,
  - varstvenih ali ogroženih območjih ali na območjih, kjer bi posegi v prostor lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, po predpisih, ki urejajo področje voda,
  - gozdu po predpisih, ki urejajo gozdove, ali
  - območjih, ki so varovana po predpisih o varstvu kulturne dediščine.

Melioracija se uvede s predpisom, ki vsebuje zlasti:

- meje melioracijskega območja,
- predvidena melioracijska dela in dela, ki jih morajo opraviti lastniki, zakupniki ali drugi uporabniki zemljišč na melioracijskem območju, ter roke za izvršitev teh del,
- način financiranja melioracijskih del,
- obveznosti in odgovornosti glede delovanja, rabe in vzdrževanja melioracijskih sistemov po končani melioraciji,
- objekte in naprave, ki jih bodo dolžni lastniki oziroma uporabniki kmetijskih zemljišč sami redno vzdrževati v uporabnem stanju,
- lastništvo melioracijskih sistemov,
- osnove in merila za določitev in plačilo stroškov za redno delovanje in vzdrževanje melioracijskega sistema po končani vzpostavitvi,
- predvideno dinamiko melioracijskih del po ožjih območjih.

Organ, ki odloči o uvedbi melioracije, poskrbi za zaznambo melioracije v zemljiški knjigi in zemljiškem katastru. Sredstva za izvedbo melioracije zagotavljajo lastniki zemljišč na melioracijskem območju, Republika Slovenija iz proračuna, občina iz proračuna občine in drugi viri. Melioracija se konča s prevzemom sistemov v skladu s predpisi o graditvi objektov, kmetijsko ministrstvo pa mora

nemudoma določiti novega upravljavca melioracijskega sistema. Melioracijske sisteme in naprave je treba vpisati v kataster melioracijskih objektov in naprav, ki ga vodi kmetijsko ministrstvo in je povezan z bazo podatkov zemljiškega katastra.

## 5 POSTOPEK KOMASACIJE V NEMČIJI

### 5.1 Zgodovina

Tako kot pri nas in pravzaprav povsod, se je tudi na nemških tleh s prvimi naselitvami začela oblikovati kulturna krajina. Z uveljavljanjem prvih oblik vladavin se je tudi tu opustil sistem skupne lastnine, ki se je v 10. stoletju spremenil v fevdalni sistem. Pričela se je individualna obdelava kmetijskih površin, ki so bile v lasti vladarjev, cerkve in plemstva, obdelovali pa so jih tlačani. Z uvedbo zemljiških gospostev so tudi tu obdelovalci zemlje dobili trajno in dedno pravico užitka. Zaradi slabega dostopa do obdelovalne zemlje so imeli vsi kmetje svoje površine na enem delu, s povečanjem prebivalstva pa so pridobivali nove površine na novem območju. Zato se je tudi tu posest drobila iz enakih razlogov kot pri nas.

Obdobje med leti 1400 – 1800 je bilo na podeželju precej stabilno. To je spodbudilo rast prebivalstva, s tem pa večanje kmetijskih gospodarstev, ki so postajala še bolj drobna. Leta 1467 je vojvoda Ludwig der Reiche s Spodnje Bavarske prepovedal nadaljnjo delitev parcel. V drugi polovici tega obdobja sta na poslabšanje razmer na podeželju zelo vplivali tridesetletna vojna in pojav kuge. Proti koncu obdobja so se že začele kazati nekatere demokratične prakse, kot so pravica do volitev, večinski sistem in skupno oblikovanje ciljev (<http://www.naan.de>).

Sledilo je obdobje emancipacije (1800 - 1861), ki so ga vodile ideje razsvetljenstva in francoske revolucije. Odpravilo se je tlačanstvo in kmetje so lahko prosto razpolagali s svojim premoženjem ter bili v celoti odgovorni za svoja dejanja. Ustanavljati so se začele kmetijske šole in združenja za razvoj kmetijske panoge. Leta 1861 je bil na pobudo kmetijske zveze sprejet prvi kmetijski zakon, ki pa ni imel dolgoročnih učinkov (<http://www.naan.de>).

V obdobju industrializacije, ki je sledilo do leta 1918, so se zgodile velike tehnološke in družbene spremembe. Z razširitvijo prometne infrastrukture se je povečala mednarodna konkurenca in pahnila kmetijstvo v krizo, ki jo je bilo moč rešiti le s protekcionizmom. Po prvi svetovni vojni se je povečala potreba po oskrbi s hrano in kmetijska proizvodnja se je okrepila. Leta 1886 je bil sprejet učinkovit zakon o prestrukturiranju zemljišč ("Die Flurbereinigung betreffend"), s katerim so bili postavljeni temelji postopka komasacije na Bavarskem. Tako je bilo do leta 1923 začelih več kot 1000 postopkov komasacije. Dopolnitev zakona iz leta 1922 je prinesla veliko izboljšav in večjo enakopravnost. Vodenje postopka se je decentraliziralo, lastniki nepremičnin so se lahko združevali v komasacijske skupnosti, upoštevati se je začel javni interes. V obdobju med vojnama je kmetijska politika težila k

okrepitvi proizvodnje in zagotovitvi samozadostne oskrbe v primeru vojne. Da bi pospešili komasacije in s tem izgradnjo prometne infrastrukture, so bili nekateri ukrepi poenostavljeni in uveljavila se je politika prisile (<http://www.naan.de>).

Po drugi svetovni vojni je bila Nemčija v globoki splošni krizi. V ospredju je bilo povečanje donosa kmetijske dejavnosti za odpravo pomanjkanja hrane, zato je bilo pomembno pridobivanje obsežnih kmetijskih površin. V ta namen je bila izdana potrebna pravna dokumentacija. Izšla sta:

- Zakon za obnovitev bavarskega zakona o komasaciji (1946)
- Zakon o komasaciji kmetijskih zemljišč

Ta zakona sta bila podrobnejša in učinkovitejša od prejšnjih. Čeprav so se že pojavila razmišljanja o varovanju okolja in ohranjanju krajine, v praksi niso imela nobenega pomena. V zakonu o komasaciji kmetijskih zemljišč, ki je izšel kasneje, leta 1953, je ostal glavni cilj spodbujanje kmetijske in gozdarske proizvodnje, nekaj ukrepov pa je bilo namenjenih tudi širšemu krajinskemu načrtovanju. Do leta 1960 je bilo v Nemčiji zaključenih približno 4700 postopkov komasacije, v obdobju 1960 – 1970 pa je bilo na novo začetih še okoli 4800. Nova različica zakona o komasaciji kmetijskih zemljišč iz leta 1976 se skuša prilagoditi spreminjajočim se ciljem kmetijske politike. Glavni cilj ostaja donosnejša kmetijska proizvodnja, hkrati pa se skušajo zaščititi naravni temelji življenja. Uveljavijo se novi vidiki, ki vključujejo obnovo vasi, izboljšanje delovnih in življenjskih razmer ter sonaravne ukrepe (<http://www.naan.de>).

Današnji zakon o komasaciji kmetijskih zemljišč izhaja iz zakona iz leta 1953, ki je bil kasneje še nekajkrat dopolnjen, zadnji dodatek pa je dobil leta 2008.

## 5.2 Pravne podlage

Temeljni nemški zakon o komasaciji, na katerem sloni današnja zakonodaja, je bil izdan 14. julija leta 1953 in je stopil v veljavo 1. januarja 1954.

Postopek komasacije v urbanih območjih je zakonsko opredeljen v Gradbenem zakoniku (Baugesetzbuch - BauGB), ki je bil prvotno izdan leta 1960.

15. marca 1976 je bil izdan današnji Zakon o komasaciji (Flurbereinigungsgesetz - FlurbG), ki je postal veljaven 1. aprila 1976. Zakon je sestavljen iz trinajstih poglavij, ki dajejo podrobna navodila za izvedbo komasacijskega postopka:

- temelji komasacije,

- udeleženci in njihove pravice,
- preoblikovanje komasacijskega območja,
- posebni predpisi,
- pospešeni zložbeni postopek,
- prostovoljna menjava zemljišč,
- povezanost postopka komasacije, postopka pospešene zložbe in prostovoljne menjave,
- stroški,
- splošni predpisi,
- pomožni pravni postopek,
- zaključek postopka komasacije,
- skupnost udeležencev po zaključku postopka komasacije,
- zaključne in prehodne določbe.

### **5.3 Postopek komasacije**

Komasacija je uradno voden postopek s sodelovanjem vseh lastnikov zemljišč na komasacijskem območju, nosilcev javnih zadev in strokovnega zastopstva. Dežele smatrajo uvedbo komasacije kot poseben nujen ukrep. Pri tem določijo komasacijske organe in višje komasacijske organe ter njihovo delovno področje (Prosen, 1999).

Stroške upravne organiziranosti v postopku nosi dežela, stroške izvedbe skupnost lastnikov, posebne stroške pa predlagatelj oz. povzročitelj. Lastniki tretjih zemljišč, ki ne spadajo v komasacijsko območje, imajo pa od komasacije bistvene prednosti, morajo poravnati ustrezni del izvedbenih stroškov glede na nove prednosti. Opravila za izvedbo komasacije so oproščena pristojbin in davkov, razen, če gre za pridobitev oz. odtujitev nepremičnine (Prosen, 1999).

## PRIPRAVLJALNA DELA

- **Informiranje udeležencev** o komasaciji in odločitev zanjo.
- **Določitev komasacijskega organa**, ki vodi komasacijo (dežela, okrožje) - **okrožni komasacijski organ**.
- **Informiranje nosilcev javnih interesov:**
  - kmetijsko poklicno zastopstvo,
  - pristojni deželni ograni za planiranje,
  - občina in zveza občin,
  - druge organizacije in organi za kmetijstvo, ki pripadajo pristojnim deželnim uradom.
- **Obvestiti ali informirati:**
  - zvezne in deželne organe,
  - občine in zveze občin ter druge javne organe o načrtovanem postopku komasacije,
  - informiranje udeležencev (načrt komasacije, stroški).
- **Sklep (odredba) o komasaciji**
  - javni razglas o komasaciji (vpogled 2 tedna):
    - komasacijsko območje (določitev);
      - spremembe območja (**majhne komasacijski organ**),
      - spremembe območja (**večje**, ponovni sklep in informiranje),
      - ustavitev postopka (nesmotrnost, poplačilo del iz javnih sredstev),
    - **ustanovitev skupnosti udeležencev** (ob sklepu in je javnopravna institucija).

## PREOBLIKOVANJE KOMASACIJSKEGA OBMOČJA

- **Ugotavljanje vrednosti starih zemljišč.**
- **Razgrnitev rezultatov (pojasnitev, ugovori ...).**
- **Priprave za načrt komasacije:**
  - določitev in ureditev mej na obodu komasacijskega območja,
  - zaslišanje o planskih željah,
  - načrt o skupnih in javnih objektih in razgrnitev,
  - opredelitev in obravnava načel za nadomestila;
    - ukinitvev pravic - služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljišču, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča,
    - načela za komasacijo in posebnosti (skupna lastnina, nasadi ...),
    - komasacija in naselje.
- **Načrt komasacije, razgrnitev, ugovori:**
  - odredba o izvedbi komasacijskega načrta
  - razglasitev
  - potek uvajanja v posest (načela)



### VZPOSTAVITEV NOVEGA STANJA

- **potek uvajanja v posest**
  - načela, začasna uvedba
  - varstvo pravic tretjega (užitek, zakup)
- **popravek javnih knjig** ob dokončnosti komasacije (zemljiška knjiga, kataster)
- **poravnava stroškov**
- **končna ugotovitev**

### POSEBNI PREDPISI

- **gozdna zemljišča**
- **pospešena zložba zemljišč**
  - postopek pospešene zložbe
  - vrednotenje
  - načela zložbe
  - načrt zložbe in razgrnitev
- **prostovoljna menjava zemljišč**
  - med lastniki zemljišč, nega krajine, varstvo narave
  - lahko več zemljišč
  - upravni postopek (komasacijski organ)

Preglednica 2: Pregledni prikaz del v postopku komasacije v Nemčiji.

Z zakonom so določena podrobna določila o postopku komasacije, ki ga v splošnem lahko razdelimo na tri dele:

- pripravljalna dela,
- preoblikovanje komasacijskega območja,
- vzpostavitev novega stanja.

#### 5.3.1 Pripravljalna dela

V fazi pripravljalnih del se natančno opredeli udeležence v postopku in njihovo združevanje. Izdata se sklep in odredba o uvedbi komasacije, začasno se omeji lastništvo ter določi in uredi meje oboda komasacijskega območja.

### 5.3.1.1 Udeleženci in združevanje udeležencev

Udeleženci v postopku komasacije so lastniki zemljišč zajetih v komasacijo, občine in združenje občin, druge javnopravne institucije, vodne in zemljiške zveze, nosilci pravic na zemljiščih, prejemniki novih zemljišč in lastniki tretjih zemljišč, ki so dolžni prispevati za vzdrževanje in izvedbo trajnih mejnih obeležij. Določi jih komasacijski organ na podlagi vpisov v zemljiški knjigi ali posestvanja. V kolikor je posest sporna ali pa posestnik ne obstaja, lahko komasacijski organ za čas spora upravičencu postavi zastopnika. Enako velja če posestnik ne obstaja. **Lastnik in zakupnik** – enaka (uporabniki ali lastniki zemljišč). Imetnike pravic in še vse morebitne udeležence, ki niso razvidni iz zemljiške knjige, se lahko glede na javno objavo pozove, da prijavijo in dokažejo svoje pravice v roku 3 mesecev.

**Drugi udeleženci** – kamor spada zemljišče:

- a) občine in združenje občin;
- b) lastniki skupnih in javnih naprav, kjer se mora zagotoviti zemljišča za javne naprave, kot so: javne poti, ceste, objekti železnice, tramvajske proge in druge zadeve javnega prometa, objekti za oskrbo z vodo, energijo, čistilne naprave, kanalizacijo, protivetrno zaščito, klimatske in požarnovarnostne naprave, naprave za zaščito pred emisijami, igrišča in športne naprave, ter naprave, ki služijo varstvu narave, negi krajine in rekreaciji, se lahko v komasacijskem postopku zagotovi razmeroma malo zemlje;
- c) vodne in zemljiške zveze (vplivi na vodna zemljišča);
- d) nosilci pravic na zemljiščih v komasacijskem območju ali pravic na teh pravicah ali osebnih pravic, ki daje posest ali uporabo na teh zemljiščih ali omejuje uporabo teh zemljišč;
- e) lastniki katerih zemljišča ne spadajo v komasacijsko območje, so pa dolžni prispevati k stroškom za vzdrževanje ali izvedbo ali so soudeleženi pri ureditvi trajnih mejnih obeležij na meji komasacijskega območja.

**Vsi naštetih udeleženci (predvsem lastnik in zakupnik)** ustanovijo skupnost udeležencev. Ta nastane s sklepom o komasaciji in je **javnopravna institucija**, ki je pod nadzorom komasacijskega organa. Skupnost skrbi za skupne interese in zadeve ter za finančne transakcije. Dežele lahko prenesejo tudi druge naloge s komasacijskega organa na skupnost udeležencev.

**Skupnost udeležencev lahko pridobi od udeležencev članarino v denarju** (denarni prispevki) ali v stvareh, delu, uslugah ali v drugih dajatvah (stvarne dajatve), če so to **stroški v interesu udeležencev**. Prispevki udeležencev so odvisni od vrednosti njihovih novih zemljišč, razen, če ni v načrtu

komasacije določeno drugače. Dokler niso izdelana merila za obvezo za plačilo, določi komasacijski organ začasna merila za prispevek, po katerih se pobira predujem – **denar – jamstvo zemljišč**.

Udeleženci izmed svojih članov izvolijo **upravni odbor** skupnosti udeležencev, ki je sestavljen iz več članov in vodi poslovanje zbora udeležencev. Komasacijski organ določi število članov. Člani so izbrani na volitvah v odbor. Za vsakega člana upravnega odbora je treba izvoliti ali imenovati tudi namestnika. Predstavljajo - **Združenje skupnosti udeležencev**.

Več zborov udeležencev se lahko združi v združenje, ki je javnopравни organ pod nadzorom komasacijskega organa. Višji komasacijski organ ga lahko pooblasti za prevzem predhodnih del in pridobivanje zemljišč za namen komasacije. Nadalje se lahko več združenj združi v zvezo združenj, ki je pod nadzorom najvišje deželne oblasti, pristojne za komasacijo in zavzame mesto posameznih združenj (Prosen, 1999).

#### **Informiranje o komasaciji:**

1) Nosilci javnih interesov:

- kmetijsko poklicno zastopstvo,
- pristojni deželni organi za planiranje,
- občina in zveza občin in
- druge organizacije in organi, ki pripadajo za kmetijstvo pristojnim deželnim uradom.

2) Seznaniti :

- zvezne organe, dežele,
- občine in zveze občin ter druge javne organe o načrtovanem postopku komasacije.

#### **5.3.1.2. Sklep in odredba o komasaciji**

Sklep o uvedbi komasacije izda in utemelji višji komasacijski organ. V sklepu se določi komasacijsko območje, ime in sedež skupnosti udeležencev, poziv za prijavo neznanih pravic in določitev sprememb rabe. Sklep je treba javno razglasiti v vseh občinah, katerih zemljišča so vključena v komasacijo, če je potrebno pa tudi v sosednjih občinah.

Pred odredbo o komasaciji je o zadevi potrebno temeljito informirati vse udeležence v postopku. Za namen priprave in izvedbe komasacije imajo pooblaščen iz komasacijskega organa pravico do vstopa in opravljanja potrebnih del na zemljiščih. Komasacijski organ lahko tudi izda začasno odredbo o komasaciji, če smatra, da je iz nujnih razlogov pred izvedbo ali za pripravo komasacijskega načrta

kakorkoli potrebno urediti posest. Postopek komasacije se uvede z odredbo o komasaciji (Prosen, 1999).

Komasacijsko območje:

1. Določeno že na začetku (ob informiranju udeležencev). Določi ga lahko komasacijski organ, planski dokument glede na potrebe.
2. Spreminjanje območja odredi komasacijski organ – spremembo je potrebno poslati le lastnikom zemljišč. Za večje spremembe (kaj to pomeni ni precizno določeno) se ponovno uvede sklep.

### **5.3.1.3. Začasna omejitev lastništva**

Po objavi sklepa o komasaciji začnejo veljati naslednje omejitve (Prosen, 1999):

- vrsta rabe zemljišč se lahko brez soglasja komasacijskega organa spreminja le v obsegu rednega gospodarjenja,
- zgradbe, vodnjake, jarke in podobne naprave je dovoljeno postaviti, odstraniti ali bistveno spreminjati le s soglasjem komasacijskega organa,
- sadno drevje, jagodičje, trto, hmelj, posamezna drevesa, žive meje, poljske in obrežne drevnine je dovoljeno odstraniti le v izjemnih primerih, če niso prizadeti interesi urejanja, predvsem varstvo narave in nege krajine, ob soglasju komasacijskega organa.

### **5.3.1.4 Ureditev mej oboda komasacijskega območja**

V komasacijsko območje spadajo vsa zemljišča v območju, razen če so izrecno izključena. Območje lahko obsega eno ali več občin in je omejeno tako, da je možno doseči namen komasacije. Pred izdelavo komasacijskega načrta je potrebno dokončno urediti meje oboda komasacijskega območja in se pogovoriti z udeleženci o njihovih željah glede nadomestila. Z načrtom je dovoljeno spremeniti občinske meje, v kolikor je to potrebno in če s tem soglašata prostorska skupnost (Prosen, 1999).

### **5.3.1.5 Ustavitev postopka komasacije**

Komasacija se lahko ustavi, edino ob ugotovitvi, da ni smotrna. Za poplačilo že izvedenih del poskrbi komasacijski organ (javna sredstva).

## **5.3.2 Preoblikovanje komasacijskega območja**

Območje komasacije se ob upoštevanju konkretne krajinske strukture na novo oblikuje in sicer v

skladu z usklajenimi interesi udeležencev kot tudi interesi splošnega kultiviranja in razvoja podeželja ter ob upoštevanju splošne javne koristi.

**Komasacijski organ** izdelava v sodelovanju s kmetijskimi poklicnimi zastopstvi in z udeleženi organi in organizacijami, predvsem pa od pristojnih uradov za kmetijstvo imenovanimi svetovalci za komasacijo, splošne smernice za smotno novo oblikovanje območja komasacije. Pri tem upošteva rezultate pred-planiranja in zakonodaje.

### 5.3.2.1 Postopek ugotavljanja vrednosti

Pri ugotavljanju vrednosti zemljišč gre predvsem za ugotavljanje razmerja vrednosti zemljišč posameznega udeleženca glede na vrednost celotnega komasacijskega sklada zemljišč. Na osnovi vrednostnega razmerja se kasneje med vse udeležence razdeli nova zemljišča. Za določitev velikosti zemljišč se upošteva stanje v zemljiškem katastru. Vrednost praviloma ugotavljajo za to usposobljeni izvedenci, če pa so potrebna posebna strokovna znanja, se v cenitev vključijo priznani strokovni izvedenci (Prosen, 1999).

- 1) Vrednostno razmerje se za **kmetijska zemljišča** določi glede na rabo zemljišča, ne glede na lego in oddaljenost od kmetijskega gospodarstva. Cenitev se opravi v skladu z Zakonom o cenitvi kmetijskih zemljišč. Po potrebi se določi bistvene sestavne dele zemljišča in pravice, ki trajno vplivajo na njegovo vrednost.
- 2) **Zazidljiva in stavbna zemljišča ter gradbene naprave** se ovrednoti na podlagi tržne vrednosti. Ločeno se oceni tržno vrednost deleža zemljišča in deleža objekta, če gre za pozidano zemljišče. Sprememba vrednosti, do katere bi prišlo zaradi izvedbe komasacije, se ne upošteva.

Ugotovitve vrednotenja zemljišč se udeležencem razgrnejo in pojasnijo na razpravi. Udeleženci imajo možnost do ugovorov, ki jih obravnava komasacijski organ. Končne ugotovitve se nato javno objavijo.

### 5.3.2.2 Zemljišča za skupne in javne naprave

V kolikor to terja namen komasacije, je potrebno na območju komasacije zagotoviti zemljišča za skupno oz. javno uporabo; to so ceste, poti, vode, in druge dobrine ali naprave. Obstoječe naprave se lahko spremenijo, prestavijo ali vključijo v projekt. Za naprave, ki služijo javnemu prometu ali drugim javnim interesom se zagotovi razmeroma malo zemlje.

**Komasacijski organ izdelava načrt o skupnih in javnih objektih, ki ga na javni razpravi obravnava z nosilci javnih interesov, vključno s kmetijskimi poklicnimi zastopstvi.** Načrt potrdi višji komasacijski organ, sklep o odobritvi pa se vroči nosilcu projekta in upravnemu odboru zbora udeležencev. Načrt ni potreben v primeru nepomembnih sprememb in razširitev.

(Prosen, 1999).

Skupnost udeležencev postavi skupne objekte. Ti se s sprejemom načrta komasacije dodelijo v last skupnosti udeležencev, ta pa jih vzdržuje. Če občina soglaša, se lahko dodelijo tudi njej in tako postane vzdrževalec. Zemljišča, ki so bila po starem stanju v skupni lasti, se lahko razdelijo med udeležence ali pa se na novo oblikujejo kot solastnina (Prosen, 1999).

### 5.3.2.3 Načela za razdelitev zemljišč (nadomestila)

Pomembno je, da vsak udeleženec za svoja vložena zemljišča dobi nadomestna zemljišča v enaki vrednosti. Neizogibna odstopanja je treba poravnati v denarju. Pri vrednosti se upošteva odbitek zemljiškega prispevka za skupne in javne objekte, ki je sorazmerno enak deležu vloženi zemljišč (Prosen, 1999).

- 1) Pri novi delitvi se upošteva gospodarsko usmerjenost in ostale okoliščine, ki vplivajo na pridelek in izkoriščanje zemljišč.
- 2) Zemljišča morajo biti v čim večjih kosih in dostopna po poteh; kolikor je mogoče je treba narediti nujne osuševalne jarke.
- 3) Če je mogoče, morajo nova zemljišča posameznega lastnika glede vrste rabe, lastnosti, oddaljenosti od kmetijskega gospodarstva ali krajevne lege, ustrezati prejšnjemu stanju zemljišč.
- 4) Če je zaradi nadomestila treba spremeniti celotno strukturo posameznega gospodarstva, morajo s tem soglašati udeleženci, saj so nosilci izvedbenih stroškov.
- 5) Skupnost udeležencev je dolžna dosedanjim lastnikom poravnati nadomestilo za izgubo nasadov, kmetijskih naprav in drugih ureditev.
- 6) Začasno razliko med vrednostjo starih zemljišč in vrednostjo dodeljenih zemljišč, kakor tudi druge začasne izgube posameznih udeležencev, ki bistveno presegajo obseg enakih izgub pri ostalih udeležencih, je treba poravnati z denarjem ali na drug način.
- 7) V komasacijsko območje pripadajoča zemljišča, ki so po starem običaju v skupni lasti, se lahko razdelijo.

- 8) Če to zahteva namen komasacije, so lahko ukinjene služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljišču, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča ali omejena uporaba zemljišča.
- 9) Če pisno soglašajo, lahko dobijo udeleženci namesto zemljiških nadomestil delno ali v celoti primerno denarno nadomestilo. Ko je bilo soglasje že obravnavano, ga ni več možno preklicati, po izplačilu nadomestila pa ni več možno zahtevati njegove spremembe.

Za namen komasacije se lahko spremenijo nekatera posebna zemljišča (jezera, športni objekti, pokopališča, zavarovana območja, ...) ob pridobljenih soglasjih lastnikov oz. pristojnih organov. Ukinjene so lahko tudi nekatere stvarne pravice, za katere morajo upravičenci dobiti ustrezno nadomestilo, razen če s komasacijo te pravice postanejo nepotrebne (Prosen, 1999).

#### **Komasacija in naselje:**

- 1) Če je udeleženec lastnik stavbnih zemljišč, se lahko dodeli zemljišče, ki mu pripada po načrtu komasacije, ob njegovem soglasju, v last enemu ali po delih večjemu številu bodočim graditeljem.
- 2) Komasacijski organ lahko v načrtu komasacije razdeli hipoteko, s katero so obremenjena stavbna zemljišča, s posameznimi deleži na dodeljena zemljišča, če so bila ta dodeljena različnim bodočim graditeljem, in sicer glede na vrednost, ki jim pripada po načrtu komasacije. Upnik ne more ugovarjati razdelitvi.
- 3) Po nastopu novega pravnega stanja jamči pridobitelj zemljišča (bodoči graditelj) za osebno terjatev na podlagi razdeljene hipoteke, toliko, kolikor le-ta ustreza obremenitvi njegovega zemljišča s hipoteko. Pravice upnika do dotedanjega lastnika usahnejo.

#### **5.3.2.4 Načrt in izvedba načrta komasacije**

Pred izdelavo načrta komasacije mora komasacijski organ, če je to potrebno, zagotoviti postavitve stalnih mejnih znakov na meji komasacijskega območja. Pred izdelavo načrta komasacije se je treba pogovoriti z udeleženci glede njihovih želja v zvezi z nadomestilom. Potrebno je urediti občinske in druge administrativne meje.

Komasacijski organ v komasacijskem načrtu na kratko predstavi rezultate postopka. Vključeni so načrti poti in voda, nege krajine, skupnih in javnih naprav. Prikazano je staro parcelno stanje, pravice udeležencev in nadomestila zanje ter ureditev drugih pravnih razmerij. Zabeležijo se zemljiškoknjižni lastniki ali drugi upravičenci. Načrt komasacije mora odobriti višji komasacijski organ (Prosen, 1999).

## **Razgrnitev načrta komasacije in postopek ugovora**

Udeležencem mora biti posredovan del načrta, kjer so razvidna njihova nova zemljišča, površine ter razmerje med vloženim delom in celotnim nadomestilom. Načrt komasacije se razgrne udeležencem in se jim obrazloži novo razdelitev zemljišč. Udeleženci lahko podajo ugovore na razgrnjeni načrt, ki jih smiselno obravnava komasacijski organ. Ugovore, ki ostanejo nerešeni po zaključku obravnave, predloži komasacijski organ višjemu komasacijskemu organu (Prosen, 1999).

### **Izvedba načrta**

Odredbo o izvedbi komasacijskega načrta izda komasacijski organ po tem, ko je postal načrt komasacije dokončen. Odredbo o izvedbi in trenutek prevedbe v nov pravni položaj je treba javno objaviti in razgrniti na vpogled komasacijskim udeležencem. Komacacijski organ z dejansko prevedbo ustvari nov pravni položaj, tako namreč določi prehod posesti in koriščenje novih zemljišč. Prevedbena določila (novo stanje) morajo biti razgrnjena udeležencem na vpogled pri občinskih upravah komasacijskih občin ali pri upravnih odborih zbora udeležencev. Razgrnitev mora biti javno objavljena. **Izvedba komasacijskega načrta se lahko odredi pred njegovo dokončnostjo**, če je komasacijski organ preostale ugovore predložil višjemu komasacijskemu organu (Prosen, 1999).

### **5.3.3 Vzpostavitev novega stanja**

Vzpostavitev novega stanja je zadnja faza v postopku, kjer se izvede potek uvajanja v posest, obravnava se varstvo pravic tretjih in denarna nadomestila, popravijo se vpisi v javnih evidencah ter se izda končna ugotovitev.

#### **5.3.3.1 Potek uvajanja v posest**

Komasacijski organ lahko odloči o začasni uvedbi v posest in svojo odločitev javno razglasi. Začasna uvedba v posest pomeni, da lahko začnejo udeleženci koristiti dodeljena nadomestila že pred trenutkom, ki je določen v odredbi o izvedbi komasacijskega načrta.

Začasno uvedbo v posest se lahko odredi, če:

- so bile na teren prenesene nove posestne meje in že obstajajo dokončni podatki o površini in vrednosti novih zemljišč ter
- je določeno razmerje nadomestil za vse udeležence.



O novi razdelitvi polja je treba obvestiti udeležence in jo na zahtevo na kraju samem razložiti. Začasna uvedba v posest je lahko omejena na dele komasacijskega območja.

Dokončna posest, upravljanje in koriščenje novih zemljišč preide na udeležence s trenutkom, ki je določen v odredbi o izvedbi načrta komasacije. Takrat tudi prenehajo pravni učinki začasne uvedbe v posest. Če bi na pridelkih ali drugih delih obstajalo posebno pravno razmerje, velja prejemnik kot lastnik novih zemljišč. Predvsem pridelki novih zemljišč stopijo v pravnem razmerju na mesto pridelkov starih zemljišč. Komasacijski organ lahko določi drugače (Prosen, 1999).

### **5.3.3.2 Varstvo pravic tretjega in denarna nadomestila**

Stvarne pravice, pravna razmerja in krajevno pogojene obveznosti se prenesejo na nova zemljišča. Nadomestno zemljišče nadomesti glede pravic stara zemljišča in na ta pripadajoče pravne razmere, če se ne razveljavijo (služnosti, realna bremena in podedovane pravice na zemljišču, kakor tudi osebne pravice do posesti ali uporabe zemljišča ali omejena uporaba zemljišča). Posebna določila veljajo za **užitek** in zakup.

V primeru užitka mora uživalec plačati primeren del prispevkov, ki bremenijo lastnika. Pri zakupnih razmerjih se razlika v vrednosti med starim in novim zemljiščem izenači z zvišanjem ali znižanjem zakupnine. Zakupno razmerje se lahko tudi prekine. O izpolnjevanju obveznosti užitka in poravnavi ali prekinitvi zakupnega razmerja odloča na zahtevo komasacijski organ (Prosen, 1999).

V primeru, da je bilo udeležencu izplačano samo denarno nadomestilo, so upniki in upravičenci do preužitka ali podedovanih pravic odvisni od slednjega. Če pravice niso sporne in se obe strani strinjata, lahko komasacijski organ odredi zboru udeležencev, da izplača denar upravičencem. Če so pravice sporne ali si strani nista enotni glede izplačila, pa lahko komasacijski organ odredi, da se denar deponira pri pristojnem sodišču v dobro vseh upravičencev. Denarna nadomestila mora imeti zbor udeležencev pripravljena do porabe in naložena na posebnem bančnem računu za namen komasacije. V primeru delnega denarnega izplačila nadomestila udeležencu, imajo upravičenci pravico do denarnega nadomestila, le če ga zahtevajo v roku enega meseca po odločbi o nadomestilu (Prosen, 1999).

### **5.3.3.3 Popravek javnih knjig**

Komasacijski organ po nastopu novega pravnega stanja zahteva vpise popravkov v javnih knjigah. Listine o komasacijskem postopku hrani občina ali njen nadzorni organ. Če je bilo v komasacijsko

območje zajetih več občin, določi komasacijski organ občino za hrambo listin (Prosen, 1999).

Za vpis v zemljiško knjigo je potrebno priložiti potrdilo o nastopu novega pravnega stanja in overovljen izpis iz načrta komasacije, ki izkazuje (Prosen, 1999):

- lastnike zemljišč v komasacijskem območju,
- stara zemljišča in pravice ter njihova nadomestila,
- dodelitev zemljišč ter skupne in javne naprave,
- pravice, ki ugašajo, se prenašajo ali novonastale pravice.

Komasacijski organ preda potrebno dokumentacijo za popravek zemljiškega katastra pristojnemu organu. **Do popravka zemljiškega katastra velja načrt komasacije kot uradna evidenca zemljišč.**

#### **5.3.3.4 Končna ugotovitev**

Postopek se zaključi s končno ugotovitvijo komasacijskega organa, da je izvedba komasacije potekala v skladu z načrtom in da udeleženci nimajo več pravice do morebitnih zahtev v postopku komasacije. Ugotovi tudi, če so naloge skupnosti udeležencev zaključene. Končno ugotovitev se javno objavi, upravni odbor skupnosti udeležencev pa ima pravico do ugovora pri višjem komasacijskem organu. Z vročitvijo dokončne končne ugotovitve skupnosti udeležencev je komasacijski postopek končan. Če so naloge skupnosti udeležencev spoznane kot zaključene, ta preneha obstajati (Prosen, 1999).

#### **5.3.4 Posebni predpisi**

##### **5.3.4.1 Gozdna zemljišča**

Zemljiška posest so tudi gozdna zemljišča. Veljajo posebni predpisi (Prosen, 1999):

- 1) V vseh primerih je kmetijsko poklicno zastopstvo enako gozdarskemu poklicnemu zastopstvu.
- 2) Za vključitev strnjene gozdne površine, večje od deset hektarov, je potrebna privolitev gozdarskega nadzornega organa.
- 3) Za večja gozdna zemljišča, ki ne potrebujejo zlozbe in od komasacije nimajo nobene bistvene koristi, se prispevki ne zaračunajo.
- 4) Če je treba določiti vrednost lesnega sestojja, se uporabijo pravila za izračunavanje vrednosti gozda.

- 5) Od objave sklepa o komasaciji do odredbe o izvedbi, je potreben za sečnje, ki presegajo okvire predpisanega gospodarjenja, pristanek komasacijskega organa; pristanek pa se lahko da le v soglasju z gozdarskim nadzornim organom.
- 6) Če so bile sečnje opravljene v nasprotju s predpisom, mora tisti, ki je sekal les, posekane ali razredčene predele po navodilih ponovno zasaditi v skladu s predpisi.
- 7) Strnjena gozdna površina, ki je večja od treh hektarjev, se sme spremeniti le s pristankom lastnika ali gozdnega nadzornega organa.
- 8) Če se gozdna površina dodeli drugemu, je treba dati nadomestilo za rastoči les, po možnosti v višini vrednosti lesa.
- 9) Za delitev gozdnih zemljišč, ki so v skupni lasti in za ukinitve služnosti je potreben pristanek gozdarskega nadzornega organa.

#### **5.3.4.2 Poenostavljeni in pospešeni zložbeni postopek pri razvoju podeželja**

Ta postopek se lahko uvede (Prosen, 1999):

- 1) da omogočimo ali izpeljemo ukrepe za razvoj podeželja, še posebej ukrepe agrarnega strukturnega izboljšanja, poselitve, prenove vasi, urbanistične ukrepe, ukrepe varstva okolja, sonaravnega razvoja voda, varstva narave in nege krajine ali oblikovanja podobe naselja ali krajine,
- 2) pri odpravljanju splošnih slabosti na kultiviranem prostoru, ki nastanejo ali so obstajali s postavitvijo, spremembo ali odstranitvijo infrastrukturnih naprav ali drugih ukrepov,
- 3) za odpravo konfliktov rabe zemljišč,
- 4) za izpeljavo potrebne preureditev zemljiške posesti v zaselkih, majhnih občinah, območjih s samotnimi kmetijami kot tudi občinah z že izvedeno komasacijo.

Poenostavljeni postopek komasacije lahko sproži ali udeleženec komasacije ali udeleženec v postopku. Komasacijski organ s sklepom določi območje komasacije, ki je lahko omejeno na zemljiško posest ali dele posesti določenih lastnikov. Sklepni del odločbe je potrebno poslati sodelujočim v prepisu ali javno objaviti. Ustanovitev upravnega odbora skupnosti udeležencev lahko izostane. V tem primeru je za naknadne spremembe zložbenega območja potrebno soglasje skupnosti udeležencev. Če se postopek izkaže za neprimernega, lahko komasacijski organ v soglasju z višjim komasacijskim organom odredi prekinitve postopka.

Vrednotenje se opravi po enostavnem načinu, rezultati vrednotenja pa se lahko razgrnejo skupaj z načrtom komasacije. Izdelavo načrta poti in voda s spremljevalnim načrtom nege krajine se lahko

opusti. V tem primeru se odgovarjajoči ukrepi vključijo v načrt komasacije. Načrtovanja nosilcev javnih zadev lahko ostanejo neupoštevana.

Načela za zložbo:

- razdrobljeno posest se velikopotezno zloži,
- po možnosti se zamenjajo cele parcele,
- nova izvedba poti in voda ter izboljšanje tal naj bo omejena na nujne ukrepe.

Načela za nadomestila ostanejo enaka kot pri postopku komasacije in se po možnosti določajo sporazumno z udeleženci. Na mesto načrta komasacije vstopi načrt zložbe, pri čemer se smiselno uporabijo določila o načrtu komasacije (meje občin se ne smejo spreminjati). Odredbo o izvedbi, začasni izročitvi v posest in o prevedbi je treba udeležencem poslati v prepisu ali javno objaviti. Izvedba zložbe ne izključuje kasnejše izvedbe postopka komasacije.

#### 5.3.4.3 Prostovoljna menjava zemljišč

Postopek prostovoljne menjave zemljišč se lahko izvede za izboljšanje agrarne strukture podeželskih zemljišč ali iz razlogov varstva narave in nege krajine. Postopek vodi komasacijski organ v soglasju s pravnimi lastniki podeželskih parcel, ki so z menjavo prizadeti. Pri postopku ustrezno veljajo predpisi o komasaciji, razen predpisov o skupnosti udeležencev, postopku vrednotenja, načelih za nadomestilo, začasni izročitvi v posest ter določanju namestnika.

Pogoj pri izvedbi prostovoljne menjave je, da partner pri menjavi pisno zaprosi ali da vlogo na zapisnik pri komasacijskem organu. Za morebitno ustavitev postopka je pristojen komasacijski organ (Prosen, 1999).

Načela menjave zemljišč:

- zemljiško posest se velikopotezno zamenja,
- po možnosti se menjajo cele parcele,
- preprečijo se ukrepi gradnje poti in voda ter izboljšanja tal,
- načrt poti in voda ter načrt nege krajine lahko izostane.

Na mesto komasacijskega načrta stopi načrt menjave, ki ga je treba na razpravi obravnavati z menjalnimi partnerji. Če glede načrta ni doseženo soglasje, se prostovoljna menjava ne opravi in komasacijski organ odredi ustavitev postopka. Če je soglasje doseženo se menjalnim partnerjem in prizadetim pravnim lastnikom dostavi prepis iz načrta, ki jih zadeva. Po neizpodbitnosti načrta za

menjavo uredi komasacijski organ njegovo izvedbo in odredbo javno objavi ali pošlje v prepisu prizadetim pravnim lastnikom. Končna ugotovitev ni potrebna, postopek se zaključi s popravkom vpisov v javnih knjigah.

Stroški za izvedbo menjave padejo v breme menjalnim partnerjem v skladu z načrtom menjave.

Izvedba prostovoljne menjave zemljišč ne izključuje kasnejše izpeljave pospešenega postopka zlozbe ali postopka komasacije.

## 6 PRIMERJAVA POSTOPKA KOMASACIJE

V prejšnjih dveh poglavjih smo obravnavali postopek komasacije kot ga določajo zakoni v obeh državah. Vsebine po posameznih državah včasih niso povsem primerljive, zato bomo v tem poglavju poskušali pokazati skupne točke in nekatere posebnosti v postopku v posamezni državi. Glavni namen primerjave je podati bistvene značilnosti komasacijskih postopkov, vsebin in načinov izvajanja.

Najprej bomo podali nekaj osnovnih statističnih podatkov o obeh državah, nato pa bomo postopek komasacije primerjali glede na namen in sklope del, kot smo jih obravnavali v samem postopku.

Geografski položaj držav in statistični podatki:



Slika 2: Geografski položaj Nemčije in Slovenije.

PODATKI	SLOVENIJA	NEMČIJA
Velikost [km <sup>2</sup> ]	20.273	357.021
Št. prebivalcev [mio]	2,5	82,5
Poseljenost [preb./km <sup>2</sup> ]	100	230
Kmetijske površine[%]	30,5	52,5
Gozdne površine [%]	63,3	30,1
Pozidane površine [%]	2,8	13,2
Ostale površine [%]	3,4	4,2
Povprečna velikost kmetijskega gospodarstva [ha]	6,3	45,3

Preglednica 3: Statistični podatki o državah (<http://www.stat.si>, <http://www.destatis.de>).

### 6.1 Namen in cilji komasacije

Glavni nameni in cilji komasacije	Slovenija	Nemčija
Izboljšanje parcelne strukture kmetijskih in zazidljivih zemljišč	+++	+++
Izboljšanje parcelne strukture gozdnih zemljišč	0	+
Ureditev vasi	0	+++
Povečanje velikosti kmetij	++	+++
Pridobivanje zemljišč za javne potrebe	+	+++
Preoblikovanje stanovanjskih površin v vaseh	0	++
Izboljšanje cestne mreže v komasacijskem območju	+	+++
Izboljšanje vodne mreže na komasacijskem območju	+	+++
Izvedba okoljevarstvenih projektov ter projektov pri zaščiti narave.	0	+++
Promocija regionalnih razvojnih projektov	0	+++
Realizacija sprejetega izvedbenega akta	+++	+++
Podpora planiranju	+	+
Preoblikovanje lastniške strukture	0	0
Vključenost lastnikov in sodelovanje v postopku	++	0
Legenda: (0) nepomembno, (+, ++, +++) stopnja pomembnosti v postopku komasacije.		

Preglednica 4: Vrednotenje različnih namenov in ciljev komasacije (Vitikainen, 2004).

Iz preglednice lahko razberemo, da je tako v Sloveniji kot v Nemčiji primarni namen komasacije izboljšati parcelno strukturo zemljišč in realizirati sprejete izvedbene akte. V nobeni od držav ni namen komasacije preoblikovanje lastninske strukture, ampak je to zgolj posledica. Glede na pretekla

dogajanja in dejstvo, da ima Nemčija že dolgoletne izkušnje s postopkom in njegovimi posledicami, lahko sklepamo, da so ravno negativne posledice povod za širše urejanje prostora z uporabo komasacije. Razvidno je, da so v Nemčiji med primarnimi in tudi zakonsko določenimi cilji ureditev vasi, okoljevarstveni vidiki in izboljšanje infrastrukture, kar je pri nas še precej neupoštevano. V Sloveniji so pravne osnove za celostno ureditev prostora določene zelo splošno, kar gotovo vpliva na slabšo realizacijo takšnega načina urejanja. Tudi v poselitvenem območju je postopek komasacije v Nemčiji že utečena praksa, kar pri nas še ni.

## 6.2 Izvedba in značilnost postopka

Najprej bomo predstavili pregledno primerjavo bistvenih delov in značilnosti komasacijskega postopka med državama.

Glavne značilnosti postopka	Slovenija	Nemčija
Zakonodaja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o kmetijskih zemljiščih,</li> <li>- Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč,</li> <li>- Zakon o urejanju prostora,</li> <li>- Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flurbereinigungsgesetz,</li> <li>- Baugesetzbuch</li> </ul>
Način izvajanja komasacije	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uvedena komasacija (ob minimalnem % soglasij lastnikov),</li> <li>- prostovoljna komasacija</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- samo uvedena komasacija</li> </ul>
Pobuda za izvedbo Komasacij	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lastniki zemljišč,</li> <li>- upravni organ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- upravni organ</li> </ul>
Potrebni deleži strinjanja lastnikov zemljišč	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pri uvedeni 67 %</li> <li>- pri prostovoljni popolno soglasje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soglasje lastnikov ni pogoj</li> </ul>
Organiziranost lastnikov zemljišč	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pri uvedenih je predpisan komasacijski odbor iz vsaj treh predstavnikov lastnikov zemljišč,</li> <li>- pri pogodbenih ni posebnih določil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- združevanje v skupnosti in združenja</li> </ul>
Vloga upravnega organa (UO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UO sodeluje pri uvedeni komasaciji;</li> <li>- pri prostovoljni sodelovanje UO ni obvezno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obvezno sodelovanje UO, je pobudnik in izvajalec komasacije</li> </ul>
Komasacijska komisija	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strokovno komisijo pri uvedeni komasaciji določi UO vsakič znova</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UO določi strokovno komisijo, ki je stalna</li> </ul>
Izvezanje površin za javne potrebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- po potrebi sorazmerno glede na vloženi delež</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- da, sorazmerno glede na vloženi delež</li> </ul>



Financiranje komasacije	- lastniki, občina v zameno za javne površine, država, drugi viri	- za kmetijske površine lastniki sami, - na poselitvenem območju občina
Vrednotenje zemljišč	- na območju občinskega lokacijskega načrta tržna vrednost, - za kmetijska zemljišča način ni eksplicitno določen, predpiše ga minister za kmetijstvo	- na območju občinskega lokacijskega načrta tržna vrednost, - za kmetijska zemljišča cenitev v skladu z Zakonom o cenitvi kmetijskih zemljišč
Merilo delitve komasacijskega sklada	- prostovoljna: merilo odvisno od dogovora med lastniki zemljišč, - uvedena: na podlagi razmerja vrednosti (in do 15 % odstopanja v površini), možna tudi druga merila, s katerimi se strinjajo vsi komasacijski udeleženci	- na osnovi vrednosti vloženih zemljišč – izstopna vrednost je enaka vstopni
Izravnave po izvedbi Komasaacije	- finančne izravnave	- finančne izravnave
Finančne olajšave	- oprostitev plačila prometnega davka in upravnih taks	- oprostitev plačila prometnega davka in upravnih taks
Pritožbe	- pritožbe se lahko podajajo sproti na vse faze komasacije in v 15. dneh od izdaje odločbe o komasaciji, vendar pritožba zoper odločbo o novi delitvi zemljišč ne zadrži izvedbe	- Pritožba ni možna na uvedbo komasacije, lahko pa se lastniki pritožijo na novo delitev zemljišč in finančne izravnave, vendar pritožba ne zadrži izvedbe

Preglednica 5: Primerjava postopka (Foški, 2009)

Iz preglednice 3 je razvidno, da se bistvene razlike v postopku pojavijo v fazi pripravljanih del oz. uvedbe postopka. V Sloveniji ločimo dva načina izvajanja komasacije in sicer pogodbeno ter upravno komasacijo, v Nemčiji pa je predpisan le upravni način. Za uvedbo komasacije v Nemčiji ni predpisan potreben delež soglasij lastnikov zemljišč na komasacijskem območju, kar je pri pogodbeni komasaciji ključno, saj mora biti strinjanje lastnikov 100 %. V Sloveniji vložijo zahtevo za uvedbo postopka lastniki zemljišč ali z njihovim pooblastilom izvajalec komasacije, v Nemčiji pa dežele uvedbo smatrajo kot poseben nujen ukrep in se nanjo ni mogoče pritožiti. V obeh državah pa morajo biti izpolnjeni predpogoji, da je ureditev zemljišč predvidena v planskih aktih, da je postopek rentabilen in da se z njim izboljša parcelno stanje.

Vodenje postopka je v Sloveniji v primeru upravne komasacije dodeljeno posebni strokovni komisiji, ki se jo ustanovi za vsak komasacijski postopek znova. Pri pogodbeni komasaciji je vodenje

komasacije v domeni izbranega geodetskega podjetja (razen upravnega dela, ki ga vedno vodi geodetska uprava). V Nemčiji je za vodenje postopka postavljen komasacijski oz. višji komasacijski organ, ki je v ta namen stalen. Zelo pomembno vlogo pri sodelovanju ima v Nemčiji tudi skupnost udeležencev, ki jo zakon določa podrobneje kot pri nas.

Informiranje udeležencev o postopku se v Sloveniji izvede pred izdajo odločbe o uvedbi komasacije predvsem zaradi pridobivanja čim večjega števila soglasij lastnikov zemljišč. V Nemčiji je kljub nepotrebnim soglasjem lastnikov zakonsko določeno, da se pred odredbo o komasaciji na ustrezen način informira predvidene udeležene lastnike zemljišč o samem postopku in predvidenih nastalih stroških. V Nemčiji stroške komasacije na območju občinskega lokacijskega načrta krije občina v zameno za površine za javne potrebe, pri komasaciji kmetijskih zemljišč pa je strošek izvedbe naložen lastnikom. Čeprav je omogočena omejena finančna podpora s strani države in Evropske Unije, v Sloveniji nimamo zakonsko predpisanega in zagotovljenega sistemskega vira financiranja komasacij, kar lahko vpliva na nepriljubljenost postopka in nezaupanje med lastniki zemljišč.

V fazi preoblikovanja komasacijskega območja je postopek v obeh državah precej podoben. Zelo pomembno vlogo pri sami organizaciji in izvedbi imajo geodetska podjetja. Urejene meje oboda komasacijskega območja so v obeh državah pogoj za nadaljnje izvajanje postopka. Nato je potrebno opredeliti obstoječe stanje, ga ovrednotiti in podrobno opredeliti komasacijski sklad in razmerje vloženih deležev posameznih lastnikov. Če to zahteva namen komasacije, se lahko v Nemčiji spremenijo zemljišča s posebnim pomenom in rabo.

Vrednotenje zazidljivih površin temelji na tržni vrednosti, kmetijskih zemljišč pa v splošnem temelji na naravni proizvodni sposobnosti zemljišč. Za vrednotenje se v Nemčiji lahko uporabijo tudi predhodno obstoječe ocenjene vrednosti, če so del podatkov uradne evidence. Načela za nadomestila so natančno opredeljena tako v slovenski kot nemški zakonodaji. Nemška zakonodaja podrobneje opredeljuje varstvo pravic tretjih pri dodelitvi nadomestil in ureditvi pravnih razmerij, pridobivanje zemljišč za javne potrebe, izgradnjo in vzdrževanje skupnih naprav, načrt poti, voda in nege krajine. Merilo nove dodelitve v obeh državah temelji na vrednosti zemljišč, vendar se v Sloveniji delitev opravi na podlagi vrednostnega razmerja vloženega deleža glede na celoten komasacijski sklad, v Nemčiji pa je določeno, da je vrednost novo dodeljenih zemljišč enaka vrednosti vloženih zemljišč posameznega lastnika. To v praksi pomeni, da se v Sloveniji celoten komasacijski sklad razdeli nazaj med vlagatelje, v Nemčiji, pa se lahko ob morebitnem bistvenem povečanju vrednosti zemljišč z dodatnimi ukrepi, vrednost sklada poveča in se presežek nameni za skupne oz. javne potrebe.

V fazi preoblikovanja komasacijskega območja je za zmanjšanje nestrinjanj in nadaljnjih pritožb zelo pomembno sodelovanje z lastniki in zbiranje ter upoštevanje njihovih pripomb in predlogov. Za primere morebitnih sodnih postopkov v zvezi s komasacijo imajo v Nemčiji pri višjem upravnem sodišču vzpostavljen poseben senat za komasacijo oz. komasacijsko sodišče. Tudi sam postopek uporabe pravnega sredstva je v nemškem zakonu o komasacijah podrobno opredeljen.

Postopek komasacije se v Nemčiji uspešno izvaja tudi za namen pridobivanja površin za gradnjo infrastrukturnih objektov. Pri nas se v ta namen komasacija še ni izvajala, se pa je, predvsem v Prekmurju, s komasacijo uredilo zemljišča ob novih infrastrukturnih objektih. Komasaacija za namen določanja gradbenih parcel že obstoječim objektom in preoblikovanja funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih zgradb je v Sloveniji posebnost, saj se izvaja z namenom ureditve lastniško pravnih razmerij. To je posledica Zakona o razlastitvi iz leta 1957, ki je omogočal razlastitev zemljiških kompleksov na območjih predvidenih za gradnjo in pustil neurejena zemljiško pravna razmerja.

Komasacijski postopek se vedno zaključi s prenosom novega parcelnega stanja v naravo ter z odločbo o novi razdelitvi zemljišč, ki je podlaga za vzpostavitev novega stanja v zemljiških evidencah. Zakonodaja v obeh državah opredeljuje poravnava stroškov in finančno izravnava morebitnih odstopanj pri novi dodelitvi. V Sloveniji mora geodetsko podjetje, ki je izvajalo dela, ob izdaji odločbe o novi razdelitvi izdelati tehnično poročilo o poteku komasacijskega postopka. V Nemčiji pa se postopek konča s z javno objavo končne ugotovitve komasacijskega organa.

## 7 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi smo predstavili postopek komasacije, njegove zgodovinske in pravne podlage ter prikazali tehnične značilnosti izvedbe v Sloveniji in Nemčiji ter jih primerjali. Navedene razlike so odraz zgodovinskih, družbenih in ekonomskih vplivov v državah. Nemčijo smo si izbrali, ker ima dolgoletne izkušnje z uporabo komasacije kot instrumentom za preurejanje zemljišč.

V obeh državah se komasacija izvaja za namen preureditve kmetijskih zemljišč ter zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta, vendar imajo s slednjim v Nemčiji bistveno več izkušenj. Ko govorimo o načinu izvedbe komasacije, zasledimo v Sloveniji upravni in pogodbeni način, v Nemčiji pa se uporablja samo upravni oz. uvedeni postopek. Bistveno razliko smo zasledili pri uvedbi postopka, ki se v Nemčiji smatra kot poseben nujen ukrep, za katerega ni potrebno soglasje lastnikov vključenih zemljišč. Gre za t.i. prisilno komasacijo, na katero ni možnosti pritožbe. V Sloveniji je komasacija prisilna le za določen del lastnikov, ki ne sme biti večji od ene tretjine oz. petine vseh udeležencev. Prisilne komasacije imajo sicer prednost, da jih lahko upravni organ uvede vedno, ko jih smatra za smiselne, vendar lahko kot negativno posledico pustijo nezadovoljstvo med udeleženci. Problem komasacije v obeh državah je tudi financiranje, ki je zakonsko naloženo lastnikom zemljišč. Finančna sredstva lahko sicer namenja tudi država, občina, evropska skupnost ali pa se sredstva pridobijo v zameno za javne površine, vendar to ni dolgoročen sistemski vir. Zaradi nedorečenega financiranja so lahko komasacije nepriljubljene med lastniki zemljišč, kar lahko povzroči dolgotrajnost in zavlačevanje postopka.

O kakšnih drugi večjih prednostih oz. slabostih v postopku med državama ne moremo govoriti. Ugotovili smo, da je v obeh državah bistveno, da se s komasacijo izboljša parcelna struktura zemljišč ter njihova funkcionalnost in donosnost, vendar je v Nemčiji velik poudarek na hkratnem celostnem preurejanju prostora. Upoštevan je interes posameznika, celotne družbe in okoljskih ter naravovarstvenih vidikov. S takšnim pristopom se bomo v prihodnosti verjetno vse pogosteje srečevali tudi v Sloveniji, saj se že nakazuje problematika negativnih vplivov komasacije na kulturno krajino. V pripravi pa imamo tudi že pravno podlago za tovrstne spremembe, ki se zgleduje po vzoru severnih držav.

## VIRI

Borec, A. 1997. Stanje in nadaljnji razvoj komasacij z vidika sonaravnega urejanja kmetijskega prostora ter zasnove sonaravne ureditve Spodnje Ščavniške doline. Magistrsko delo. Ljubljana, UL FGG: 130 str.

Cerjak, M., Prosen, A. 2001. Komascija v zadnjem desetletju, razvoj agrarnih operacij in Evropska unija. V: Filipič, M. (ur.). Posestna sestava in kmetijska politika, Bled, november 26–27, 2001. (XVI. tradicionalni posvet Kmetijske svetovalne službe Slovenije). Ljubljana, Kmetijska svetovalna služba: str. 64-77.

Foški, M. 2009. Vrednotenje komasacije zemljišč za namen gradnje v Sloveniji v mednarodnem kontekstu. Geodetski vestnik 2, 53: 253–275.

Lisec, A., Pintar, M. 2005. Vpliv komasacij kmetijskih zemljišč na kmetijsko krajino. Seminar na podiplomskem študiju. Ljubljana, UL BF: 27 str.

Prosen, A. 1999. Zakon o komasaciji. Prevod zakona ZRN. Ljubljana, UL FGG: 44 str.

Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Ljubljana, Geodetski vestnik 1&2, 47: 64–74.

Van der Molen, P., Lemmen, C.H.J. in Uimonen, M. 2005. Modern land consolidation: multipurpose approach for sustainable development. GIM international: the global magazine for geomatics 19, 1: str. 51–53.

Vitikainen, A. 2004. An Overview of Land Consolidation in Europe, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research 1, 1: str. 25–44.

Zakon o evidentiranju nepremičnin državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE), UL RS, št. 52/00: str. objave 6921–6936.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), UL RS, št. 47/06: str. objave 5029–5056.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP), UL RS, št. 110/02: str. objave 13057–13084.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), UL RS, št. 33/2007: str. objave: 4585–4602.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), UL RS, št. 59/96: str. objave: 5132–5149.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C), UL RS, št. 43/2011:  
str. objave 5681–5690.

Zakon o graditvi objektov (ZGO), UL RS, št. 110/02: str. objave 13084–13132.

Pravilnik o izvajanju komasacij kmetijskih zemljišč, UL RS, št. 95/04: str. objave 11512–11516.

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta, UL RS, št. 21/04:  
str. objave 2446–2452.

#### INTERNETNI VIRI:

<http://www.gesetze-im-internet.de> (13. 6. 2011) – internetna verzija nemške zakonodaje.

<http://www.naan.de> (15. 6. 2011) – komasacija v Nemčiji skozi zgodovino.

<http://www.stat.si> (15. 6. 2011) – spletna stran Statističnega urada RS.

<http://www.destatis.de> (23. 6. 2011) – spletna stran statističnega urada Nemčije.

<http://www.gu.gov.si> (24. 6. 2011) – spletna stran Geodetske uprave RS.

<http://www.mkgp.gov.si> (24. 6. 2011) – spletna stran Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS.