

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

V zbirki je izvorna različica izdajatelja.

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

University
of Ljubljana
Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is a publisher's version PDF file.

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

Ferlan, M., Lisec, A., Čeh, M., Šumrada, R. 2009. Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami za javno korist. *Geodetski vestnik* 53, 2: 276-290.

http://www.geodetski-vestnik.com/53/2/gv53-2_276-290.pdf

PRIDOBITEV LASTNINSKE PRAVICE NAD NEPREMIČNINAMI ZA JAVNO KORIST

ACQUISITION OF REAL PROPERTY FOR PUBLIC BENEFIT

Miran Ferlan, Anka Lisec, Marjan Čeh, Radoš Šumrada

UDK: 332.22:347.232

POVZETEK

Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami je moč družbene skupnosti, da pridobi nepremičnino, tudi brez soglasja njenega lastnika ali uporabnika, za namen javne koristi. Pri tem se ne more zanašati na nepremičninski trg, da pridobi zemljišča/nepremičnine tam in takrat, ko in kjer jih skupnost potrebuje za javno korist. V veliko državah po svetu mora država oziroma lokalna skupnost najprej poskušati kupiti nepremičnine za javno korist v »dobri veri«, šele nato lahko uporabi institucijo prisilnega odkupa oziroma razlastitve. Prispevek obravnava možne načine pridobitev lastninske pravice na nepremičninah za dosego javne koristi v Sloveniji, kot so prisilni odkup, razlastitev in pridobitev služnosti v javnem interesu, ter vlogo geodeta v teh postopkih.

KLJUČNE BESEDE

zemljišče, nepremičnina, javna korist, prisilni nakup, razlastitev, kompenzacija

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.02

ABSTRACT

Acquisition of real property is the power of a government to acquire land, also without the consent of its owner or occupant, for the public benefit. In such cases, any government cannot rely on real property markets alone to ensure that land/real property is acquired when and where it is needed. Several countries worldwide assume that the state or local government should attempt to purchase the required real property in good faith before it exercises its power of compulsory acquisition/expropriation. The paper describes various possible ways of real property ownership appropriation with the stated purpose of establishing public interest, i.e. an expropriation, compulsory acquisition and establishment of easements for public interest in Slovenia. At the end, the possible role the Slovene surveyor in these procedures is discussed.

KEY WORDS

land, real property, public benefit, compulsory purchase, expropriation, compensation

1 UVOD

Današnji družbeni razvoj zahteva tako na državni kot na regionalni in lokalni ravni javno infrastrukturo in javne storitve, ki so podlaga za zagotavljanje varnosti in blaginje, družbenega in gospodarskega napredka ter za varovanje in ohranjanje naravnega okolja. Eden izmed prvih korakov pri zagotavljanju javne infrastrukture in storitev je pridobitev potrebnih zemljišč oziroma nepremičnin, za kar morajo poskrbeti vladne institucije (FAO, 2008). Državne institucije in institucije lokalne ravni poskušajo zemljišča oziroma nepremičnine za namene javne koristi praviloma pridobiti z odkupom na trgu nepremičnin ali na podlagi posebnega sporazumnega

odkupa. Zgodi pa se, da lastnik ne želi prodati zemljišča oziroma nepremičnine. V takih primerih, ko ni na voljo alternativnih nepremičnin, pravni sistem največkrat daje državi ali lokalni skupnosti možnost za prisilni odvzem nepremičnin v javno korist, ki se pogosto navaja tudi kot prisilni odkup ali razlastitev.

Pri tem se pojavi vprašanje varovanja pravice do zasebne lastnine, ki je opredeljena v večini osnovnih ustavnih aktov demokratičnih držav. Prisilen odvzem nepremičnine zagotovo zahteva ravnovesje in kompromisno odločanje med javnim interesom na eni strani ter zagotavljanjem varnosti zasebne lastnine posameznikom na drugi strani. Zagotavljanje tega ravnovesja mora omogočati ustrezen pravni okvir, ki bi moral glede na stališča organizacije FAO (2008) izhajati iz dejstva, da je mogoče zemljišče oziroma nepremičnino pridobiti prisilno le takrat, ko se izkaže javna korist in ko ne obstajajo druge možnosti, pri tem pa morajo biti postopki prisilnega odvzema transparentni, javna dobrobit izkazana, zagotovljena mora biti tudi pravična odškodnina oziroma kompenzacija.

Pridobitev lastninske pravice za javno korist pomeni prenos lastninske pravice posamezne fizične ali pravne osebe v korist družbene skupnosti kot celote, v sodobni obliki pa lahko tudi omejitve lastninske pravice za potrebe služnosti, izjemoma tudi zasebnih družb. Navadno se postopki razlastitve (ekspropriacije) izvajajo za potrebe obsežnih in pomembnih infrastrukturnih objektov (izgradnja prometnic, energetskih vodov, telekomunikacij itd.), ob komasaciji ali arondaciji zemljišč, pri naravnih nesrečah in splošni ogroženosti ter tudi v določenih posebnih primerih, kot je denimo prisilna poravnava ali sankcionirana prodaja. Okoliščine za odvzem ali omejitev lastninske pravice in uvajanje služnosti v korist določene družbene skupnosti na račun posameznika se razlikujejo med pravnimi sistemi (državami), na splošno pa se postopki izvajajo predvsem v naslednjih primerih (Denyer-Green, 2005):

- razlastitev (prisilni odkup) v javno korist, kjer bo nova vrednost rabe nepremičnin zaradi javne koristi večja od dosedanje, vendar pa skladno z načrtovanjem rabe zemljišč in ob povračilu ustrezne kompenzacije, ki se navadno določa na podlagi verjetne tržne vrednosti nepremičnine in morebitnih stroškov z razlastitvijo;
- razlastitev zaradi sodnega sklepa, prodaje hipotek, stečaja ali neplačevanja davčnih obveznosti (obvezna prodaja - izvršba);
- razlastitev zaradi neustreznega vzdrževanja nepremičnine (propadanje stavb, spomenikov, naravnih ali kulturnih znamenitosti, onesnaževanje okolja itd.);
- razlastitev zaradi potreb sanacije posledic naravnih nesreč, za zagotavljanje varnosti v primeru vojne ogroženosti itd.;
- razlastitev zaradi spremembe dolgoročnega najemnega v lastniško razmerje;
- posredne kompenzacije zaradi omejitev v zvezi z načrtovanjem ali spremenjene rabe oziroma višje sile itd. *oziroma kot ocena neposredne in/ali posredne povzročene škode.*

Poglavitni razlog za težavnost izvedbe razlastitve je, da upravičeni kupec za realizacijo skupne koristi navadno hitro oziroma nujno potrebuje točno določeno zemljišče oziroma nepremičnino. Kupec je pri takšni razlastitvi zaradi monopolne ponudbe izpostavljen tveganju za potencialno

izjemno visoko ceno, kar poleg zapletenosti tovrstnih rešitev pogosto povzroča tudi nepotrebno visoke transakcijske stroške (Kalbro, 2007). Mednarodne študije in razprave na področju pridobivanja nepremičnin za javno korist, ki so bile v preteklih letih izvedene predvsem v okviru Organizacije za prehrano in kmetijstvo pri Združenih narodih FAO (angl. United Nations Food and Agricultural Organisation), Svetovne banke (angl. World Bank) in Mednarodne Zveze Geodetov FIG (angl. International Federation of Surveyors), so pokazale na potrebo po poenotenju postopkov odvzema in določanja odškodnine upravičencem. Pri tem so izpostavljeni predvsem transparentnost postopkov, nizki stroški postopkov in učinkovitost oziroma optimizacija časovnega okvira postopkov ter pravična odškodnina upravičencem (glej Viitanen in Kakulu, 2008). Za potrebe mednarodne primerjave in morebitne optimizacije postopkov na podlagi dobrih praks v tujini je treba na prvi stopnji jasno določiti postopke pridobivanja nepremičnin v javno korist. V članku so predstavljene in obravnavane slovenske pravne razmere na področju odvzema lastninske pravice, pri čemer smo se osredotočili na pridobivanje zemljišč oziroma nepremičnin v javno korist (prisilni odkup). Ostale možnosti razlastitve v članku nadalje niso podrobneje obravnavane.

Podobno kot v drugih demokratičnih državah je tudi v Sloveniji zagotovljena pravica do zasebne lastnine (Ustava Republike Slovenije, 1991). Vsak lastnik, bodisi fizična ali pravna oseba, ima pravico do nemotenega razpolaganja z nepremičninami, ki jih ima v lasti. Prisiliti lastnika, da se proti svoji volji odpove nepremičnini, je tako vsekakor opazen vdor v zasebno lastnino. Osnovni pogoj za tovrsten poseg pri prepričevanju lastnika, da se odpove lastništvu ali da sprejme omejitve pri uporabi nepremičnine, je v večini držav EU predvsem v namenu, ki mora biti v nespornem »javnem interesu«, kar pa v Sloveniji ni jasno opredeljena kategorija (glej Vugrin, 2005). V slovenskem pravu je nejasno opredeljena presoja sorazmernosti tovrstnih posegov v zasebno lastnino (in pogosto je oškodovan tudi lastnik). Presoja sorazmernosti temelji na presoji stroškov in koristi in naj bi izhajala iz opredelitev javnega interesa, finančnih stroškov, družbenih nevesčnosti in posredne prizadetosti lastnikov. Bolj pogosto bi bilo treba podrobneje poučiti prostorske razmere, da bi zaželeno rešitev lahko dosegli tudi z nadomestnimi zemljišči ali ustrezno menjavo zemljišč, kar je v svojem delu izpostavila tudi Štritof-Brusova (2006).

Za legitimno izvedbo tovrstnih postopkov mora biti tudi namen razlastitev koristen oziroma »dobičkonosen« s širšega družbenega vidika. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice v javno korist je dopustna pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. V prispevku so prikazane razne izvedbene možnosti in dejavno vključevanje geodetov v same postopke pridobivanja zemljišč v javno korist v Sloveniji. Zaradi nujnosti poznavanja zakonodaje in ustrezne uporabe geodetskih zbirk podatkov so posamezni postopki tudi ustrezno razčlenjeni in podrobneje predstavljeni z diagrami. Pri tem smo uporabili poenoteni jezik za modeliranje UML (angl. Unified Modelling Language). UML je industrijski standard združenja OMG (angl. Object Management Group), katerega uporabo za opredeljevanje, prikaz in dokumentacijo sestave diskretnih sistemov smo v svojih predhodnih objavah že prikazali za primere transakcij nepremičnin (glej Šumrada, 2006; Liseč, Ferlan in Šumrada, 2007; Ferlan in Šumrada, 2008; Liseč et al., 2008).

2 LASTNINSKA PRAVICA NA NEPREMIČNINAH V SLOVENIJI

V klasičnem lastninskem sistemu je nepremičnina praviloma samo zemljišče oziroma, še natančneje, zemljiška parcela in vse, kar je z zemljiščem trajno povezano. V slovenski pravni red, ki je v dobi družbene lastnine zanemarljivo to klasično načelo, je uveljavitev tega načela prinesel že Zakon o temeljnih lastninsko-pravnih razmerjih (ZLTR, 1980). Za področja, ki jih ZLTR ni pokrival, so sicer še naprej veljala določila Občega državnega zakonika (ODZ) še iz obdobja Avstrijske monarhije (1811), če niso bila v nasprotju s takrat veljavnim pravnim redom. Slovenija je ob osamosvojitvi na področju nepremičnin prevzela v svoj pravni red ZTLR. Pomembno novost na področju urejanja stvarnih pravic na nepremičninah je prinesel Stvarnopravni zakonik SPZ (2002), ki je po avstrijskem ODZ iz leta 1811 prva celovita določba stvarnega prava na slovenskih tleh (Tratnik, 2002). Načelo povezanosti zemljišča in objekta, ki ga določa tudi SPZ, je podlaga za celotno ureditev nepremičninskega prava, skupaj z načini pridobitve in prenehanja lastninske pravice. SPZ je v skladu z obravnavanim načelom povezanosti objekta z zemljiščem prinesel novo opredelitev nepremičnine, ki jo enači z zemljiščem oziroma z odmerjenim prostorskim delom zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, vse druge stvari so premečnine. Pomembni izjemi od navedenega načela povezanosti zemljišča in objekta sta etažna lastnina in stavbna pravica.

Ključna pravica na zemljiščih je lastninska pravica, ki v slovenski zakonodaji pomeni imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati ter z njo razpolagati (Stvarnopravni zakonik, 2002). Lastninska pravica, ki zavzema osrednje mesto med stvarnimi pravicami, ni neomejena pravica, temveč jo posamezne države navadno delno omejujejo zaradi javnega interesa in tudi zaradi zasebnega interesa. Ustava Republike Slovenije določa, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastninske pravice, ter tudi omejitve, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Na nepremičnini se lahko pridobi lastninska pravica na podlagi (Stvarnopravni zakonik, 2002):

- pravnega posla,
- dedovanja,
- zakona ali
- odločbe državnega organa.

Lastninska pravica se lahko omeji z zakonom ali po volji lastnika. Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom in dedovanjem sta običajna pridobitna načina. Manj poznana je pridobitev lastninske pravice z zakonom, ki pomeni, da pravica nastane že s samim nastopom določenega dogodka. Za pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa velja, da se lastninska pravica pridobi z njihovo pravnomočnostjo ali dokončnostjo (Tratnik in Vrenčur, 2008), vendar pa se mora v vsakem primeru lastninska pravica zaradi publicitetnega učinka vpisati v zemljiško knjigo, ki v Sloveniji zagotavlja pravno varstvo nosilcem pravic na nepremičninah.

Že z Ustavo Republike Slovenije je določeno, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji. Najbolj očitna oblika uveljavljanja javnega interesa in socialne funkcije je razlastitev. Odvzame ali omeji se lahko le proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon. Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (2002) natančno določa

pogoje za razlastitev nepremičnine, Zakon o izvršbi in zavarovanju ZIZ (2007) pa podrobneje govori o izvršbi na nepremičninah. Za pridobitev ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini v javno korist se pri nas štejejo:

- prisilni odkup,
- razlastitev (obvezna prodaja) in
- začasni ukrep služnosti v javno korist.

Ti pridobitni načini sodijo na področje upravnega ali izvršilnega prava. Gre za dolgotrajne in pogosto tudi zapletene postopke, ki jih vodijo državni upravni organi in sodišča. V naštetih primerih je pomembna določitev poštene odškodnine, ki je utemeljena na tržni vrednosti nepremičnin in jo določijo sodni izvedenci, cenilci ali ocenjevalci vrednosti nepremičnin. To je podlaga za določitev odškodnine upravičencem, ob upoštevanju raznih stroškov, ki nastanejo s samim postopkom oziroma posegom.

3 PRIDOBITEV NEPREMIČNIN V JAVNO KORIST V SLOVENIJI

Večji posegi v prostoru, ki so povezani z večjimi investicijskimi vložki, in na drugi strani terminskimi načrti izvedbe projektov, kot je primer gradnja avtocestnega križa, so pogosto odvisni tudi od uspešnosti oziroma učinkovitosti pridobivanja potrebnih zemljišč oziroma nepremičnin. Pomena učinkovitega in transparentnega postopka pridobivanja nepremičnin pa ne smemo zanemariti niti pri manjših projektih v javno korist, kot je gradnja objektov v javno korist, na primer šole, bolnišnice itd. Postopek pridobivanja ali omejitve lastninske pravice na nepremičninah v javno korist v Sloveniji praviloma poteka v več stopnjah. V prvi fazi poskuša upravičenec (država ali lokalna skupnost) pridobiti nepremičnino, za katero je izkazana javna korist pridobitve, in je torej že sprejet prostorski načrt, oziroma javna korist izvira iz zakona, na podlagi sporazumne sklenitve kupo-prodajne pogodbe za določeno odškodnino. Če ni mogoče doseči sporazumne rešitve in ni na voljo alternativnih nepremičnin, sledi postopek razlastitve.

3.1 Sklenitev kupo-prodajne pogodbe

Sklenitev kupo-prodajne pogodbe za namen javne koristi se izvede kot predhoden prosti (prisilen) nakup zemljišča oziroma nepremičnine, ki ga zakon sicer imenuje sporazum med strankama. Glede na Zakon o graditvi objektov ZGO-1 (2002) se mora gradnja izvajati na gradbeni parceli, katere lastnik je tudi nosilec investicije, kar je osnovni pogoj za pričetek gradnje. Širše sicer govorimo, da mora imeti investitor pravico graditi na zemljišču. Med pogoje za izvajanje gradnje sodi namreč tudi zagotovljena stavbna pravica, ki pa mora biti usklajena s prostorskimi akti (države, občine).

Pri nakupu na prostem trgu javne koristi ni treba izkazovati, izhodiščno prodajno ceno pa določi prodajalec, največkrat glede na razmere na trgu in okoliščine konkretne prodaje. Racionalen kupec ima možnost pogajanja in ne bo pripravljen plačati več, kot bi na trgu stala nepremičnina, ki ima podobne lastnosti in ponuja podobne koristi kot obravnavana. Pri pridobivanju nepremičnin za javno korist se pogosto srečamo s primeri, ko za izvedbo določenega posega v prostor v javno korist potrebujemo točno določena zemljišča oziroma nepremičnine. Sorazmerno hitro

pridobivanje točno določene nepremičnine omogoča lastniku (imetniku lastninske pravice) opazno močnejši položaj kot kupcu, zato je lahko pogajanje o ceni odkupa zadevne nepremičnine dokaj zapleten postopek. Če pogajanja o odkupni ceni oziroma kompenzaciji za spremembo lastninske pravice niso uspešna, sledi postopek razlastitve in govorimo o obveznem (prisilnem) odkupu. Razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice na nepremičninah je po zakonu mogoča za naslednje namene (Zakon o urejanju prostora, 2002):

1. za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture;
2. za gradnjo, rekonstrukcijo, rušitve ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
3. za gradnjo, rekonstrukcije in rušitve ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
4. za gradnjo rekonstrukcijo in rušitev socialnih in neprofitnih stanovanj ter
5. na podlagi drugih zakonov, kjer se izvede omejitev ali odvzem lastninske pravice:
 - zaradi izvajanja monitoringa glede na Zakon o varstvu okolja (2006),
 - zaradi varstva naravnih vrednot ali za doseg namena ustanovitve zavarovanega območja glede na Zakon o ohranjanju narave (2004),
 - zaradi nepremičnine, ki ima status spomenika glede na Zakon o varstvu kulturne dediščine (2008),
 - zaradi pridobitve rudarske pravice glede na Zakon o rudarstvu (2004) itd.

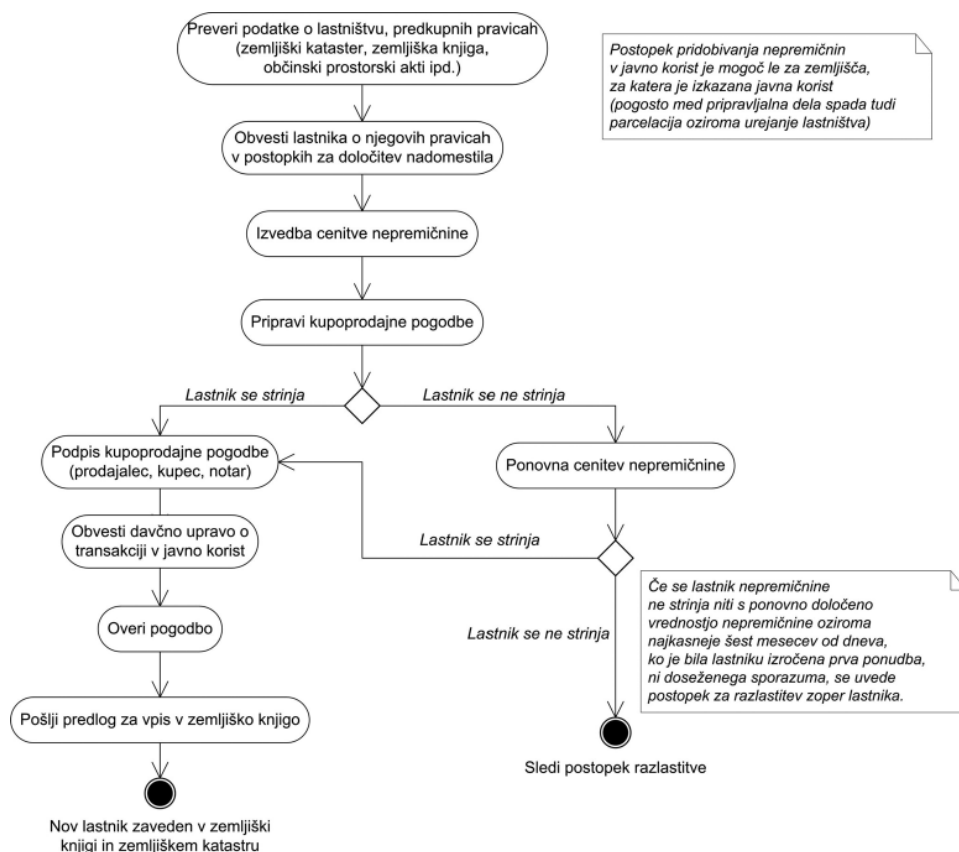
Pri prisilnem odkupu se lahko odkupijo celotne parcele ali pa se zahteva parcelacija zemljišč. Pri tem velja omeniti, da pri parcelaciji za potrebe posegov v prostor za javno korist nenavzočnost sicer predpisano vabljenih lastnikov oziroma upravljavcev v postopku urejanja parcelnih mej, ali njihovo nestrinjanje s predlogom urejenih ali novih meja, ne zadrži postopka za izvedbo sprememb v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Navadno se odkupi le del zemljišč, in sicer tisti, s katerim je povezan posamezen poseg v prostor. Za vsako nepremičnino posebej je treba pridobiti in proučiti zemljiškoknjžni izpisek in potrdilo o namenski rabi zemljišča, s katerim se skladno s prostorskimi akti izkazuje status zemljišča.

Presoje vrednosti nepremičnin in druga pripravljala dela se lahko pričnejo takoj ob uveljavitvi ustreznega planskega akta. Po izvršeni parcelaciji zemljišča v skladu s planskim aktom, oziroma najkasneje v 60 dneh po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji, se lastnikom nepremičnin, ki so potrebne za poseg v prostor, predlaga sklenitev pogodbe zaradi odkupa njihove nepremičnine, oziroma ustrezna nadomestna nepremičnina. Investitor je dolžan lastnika nepremičnine, še pred začetkom dogovarjanja za sklenitev kupo-prodajne pogodbe za doseg javne koristi, poučiti o vseh njegovih pravicah v postopku za določitev nadomestila. Vse lastnike zadevnih zemljišč je tako treba povabiti na razgovor, na katerem se jim predstavi poseg in se jih seznanji z vsebino pogodbe in cenitve. Pri sklepanju kupo-prodajnih pogodb se pogosto pojavijo težave zaradi neurejenih lastninsko-pravnih razmerij v zemljiški knjigi, postopkov dedovanja ipd., ki postopek

pridobivanja nepremičnin v javno korist navadno podaljšajo.

Podpisano pogodbo je treba skladno z Zakonom o davku na promet nepremičnin (2006) posredovati v potrditev Davčni upravi Republike Slovenije, ki potrdi, da je prenos zemljišč v javnem interesu oproščen plačila davka na promet nepremičnin. Pri nakupu kmetijskih zemljišč skladno z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih (2003) sledi posredovanje vloge na pristojno upravno enoto, da ta odobri sklenitev pravnega posla brez javne objave in javne ponudbe. Če obstaja na nepremičnini predkupna pravica občine, je treba pri pristojni občini pridobiti še potrdilo, da predkupne pravice ne uveljavlja. Po pridobitvi vseh navedenih potrdil morajo lastniki zemljišč svoj podpis na pogodbi overiti pri notarju.

Pri »sporazumnem« nakupu je pomembno oblikovanje ustrezne vrednosti za nepremičnino. Če se lastnik nepremičnine strinja s cenitvijo oziroma preveritvijo cenitve, se podpiše kupo-prodajna pogodba za doseg javne koristi, ki jo skleneta »kupec« in lastnik nepremičnine. Podpisana in overjena kupo-prodajna pogodba ter zavedba pogodbe v davčnih evidencah sta pogoj za vpis v zemljiško knjigo (slika 1).



Slika 1: Diagram dejavnosti izvajalca odkupov pri pridobivanju nepremičnin v javno korist – primer sklenitve kupo-prodajne pogodbe

3.1.1 Vrednost nepremičnine

Pri prisilni prodaji ali razlastitvi je pomembna vrednost nepremičnine, ki se doseže s pogajanjem in temelji na strokovni presoji. Vrednost nepremičnine lahko opredelimo kot njeno uporabnost ali koristnost, katere presoja je lahko subjektivna. Ločimo več vrednosti nepremičnin, kot so fizična, socialna, estetska, politična in ekonomska vrednost. Vrednost nepremičnin za sklenitev kupo-prodajne pogodbe na območjih veljavnih prostorskih načrtov za namen javne koristi določajo zapriseženi sodni cenilci gradbene, kmetijske ali gozdarske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij (glede na dejansko in namensko rabo zemljišč oziroma nepremičnin), katerih namen je objektivna presoja vrednosti nepremičnin. Medtem ko je bilo na območju današnje Slovenije dolgo v praksi administrativno določanje vrednosti nepremičnin tudi za namen pridobivanja nepremičnin za javno korist, se danes uporablja več načinov tržnega vrednotenja nepremičnin, in sicer:

- *stroškovni pristop - nabavnovrednostni način*, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje podobne nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo,
- *pristop donosa oziroma dohodkovni pristop*, poznan tudi kot način kapitalizacije donosa, pri katerem se vrednost nepremičnine presoja na podlagi dohodka, ki ga lahko prinaša, in
- *pristop primerljivih prodaj*, pri katerem se za presojo uporabijo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

Po izdelanem cenitvenem poročilu mora izvajalec odkupov pripraviti kupo-prodajno pogodbo, ki se glasi na ime zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine oziroma zakonitega dediča. Lastnik nepremičnine je upravičen do ustrezne odškodnine oziroma enakovredne nadomestne nepremičnine. Odškodnina poleg vrednosti nepremičnine praviloma zajema tudi stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so stroški selitve, izgubljeni dobiček za čas selitve, morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine itd. Če se lastnik nepremičnine ne strinja z ugotovljeno presojo vrednosti, jo je mogoče preveriti z alternativnimi ocenjevalci vrednosti.

Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, ko je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo. Cena, dosežena v takšnih okoliščinah, ne izpolnjuje opredeljene tržne vrednosti, odvisna bo od narave pritiska na prodajalca ali razlogov, zakaj ni bilo mogoče ustrezno trženje. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo izražala posebne okoliščine in ne tistih za hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, dosežena v prisilni prodaji, bo le slučajno povezana s tržno vrednostjo ali katerokoli drugo podlago, kot je opredeljeno v Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2007). Poleg strokovnega standarda določitve vrednosti nepremičnine se upošteva tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je dejanska podlaga za razlastitev, ter dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb.

3.1.2 Nadomestna nepremičnina

Pri iskanju ustreznega nadomestnega kmetijskega zemljišča oziroma gozda za kmetijske proizvajalce, ki opravljajo kmetijsko dejavnost kot osnovno dejavnost, sodeluje Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Pri iskanju nadomestne nepremične se upoštevajo želje lastnika, za katerega je treba nepremičnino pridobiti. Pri sporazumu za nadomestilo v naravi je treba nadomestne nepremičnine predhodno poiskati na trgu, oziroma upoštevati ponudbo za nepremičnino, ki jo predlaga sam lastnik nepremičnine. Z nadomestno nepremičnino se njegove obstoječe razmere ne smejo bistveno poslabšati. Če si je lastnik nepremičnine, ki jo je treba pridobiti, sam našel ustrezno nadomestno nepremičnino, se ta nepremičnina odkupi in se lastninska pravica prenese na lastnika, če je s cenitvijo ugotovljena njuna enakovrednost. Če je vrednost nadomestne nepremičnine manjša od ocenjene vrednosti nepremičnine lastnika, se lastniku izplača razlika v gotovini oziroma, nasprotno, lastnik plača razliko v vrednosti obeh nepremičnin.

3.2 Razlastitev

Če se tudi po ponovni preveritvi cenitve oziroma najpozneje po preteku šestih mesecev, ko je bila prodajalcu vročena prva ponudba o odškodnini za nepremičnino, ne doseže sporazum o odkupu oziroma nadomestitvi njegove nepremičnine, se uvede postopek razlastitve zoper lastnika nepremičnine. Razlastitev je dovoljena v korist občine na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta ali občinskega prostorskega načrta ali skladno z državnim prostorskim načrtom (Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPN, 2007). Razlastitev je dopustna, če javne koristi, določene z zakonom, ni mogoče doseči drugače (odkup) in je za dosego javne koristi nujno potrebna ena ali več nepremičnin. Razlastitev ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena. Pri razlastitvi se obvezno plača odškodnina za odvzeto nepremičnino, ki obsega vrednost nepremičnine ter neposredne in posredne stroške, povezane z razlastitvijo. Glede na navedene namene prisilnega odkupa in razlastitve se lahko lastninska pravica na nepremičnini tudi omeji s pravico uporabe za določen čas. Pravica uporabe za določen čas se izvaja podobno kot razlastitev.

Postopek za razlastitev se izvede v dveh korakih. Najprej se odloči o uvedbi postopka za razlastitev, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi, na podlagi česar se omeji promet z nepremičnino. V drugem delu postopka se izda odločba o razlastitvi, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca. Najpozneje v petnajstih dneh po pravnomočnosti te odločbe upravni organ pozove razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu. Če v dveh mesecih po pozivu ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

3.2.1 Razlastitveni predlog

Postopek razlastitve se začne z vlogo zahteve razlastitvenega upravičenca na upravno enoto, na območju katere leži zadevna nepremičnina. Fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve, nastopa v vlogi razlastitvenega zavezanca. Razlastitveni upravičenec

(država ali občina) sme vložiti predlog za razlastitev v roku tridesetih dni po vročitvi ponudbe za odkup nepremičnine, če mu ni uspelo pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe. Zahtevi za razlastitev je treba priložiti:

- ponudbo s poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine, predlog pogodbe in cenitve z dokazilom o vročitvi, preveritev cenitve s predlogom pogodbe in dokazilom o vročitvi ter vse druge dopise, ki jih je izvajalec odkupov stranki vročil skupaj s ponodbami za odkup;
- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige,
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev,
- razlastitveni elaborat in roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev.

Vsebino razlastitvenega elaborata lahko delimo na obvezne in neobvezne dele. Obvezne vsebine izhajajo iz zakona in imajo naslednje dele:

- izrecna utemeljitev javne koristi,
- ugotovitev, da občina ali država ne razpolagata z drugo ustrezno nepremičnino za dosego namena,
- območje predlagane razlastitve ne presega svoje meje, določene s planskim izvedbenim aktom (možnost zlorabe),
- določen mora biti tudi natančen obseg in seznam razlaščenih nepremičnin; če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije.

Kot neobvezni deli elaborata se lahko dodajo utemeljitve ali druge pojasnjevalne vsebine ukrepa razlastitve, ki upravnemu organu zagotovijo več podatkov, na podlagi katerih se lažje odloči za uvedbo razlastitve. Razlastitvenemu predlogu se lahko doda tudi elaborat vrednotenja nepremičnin in primerjave vrednotenja. Prav tako se lahko priloži zahteva fizične ali pravne osebe, da se odkupi tudi preostali del njegovih nepremičnin, ker bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj nepremičnina izgubila gospodarski pomen.

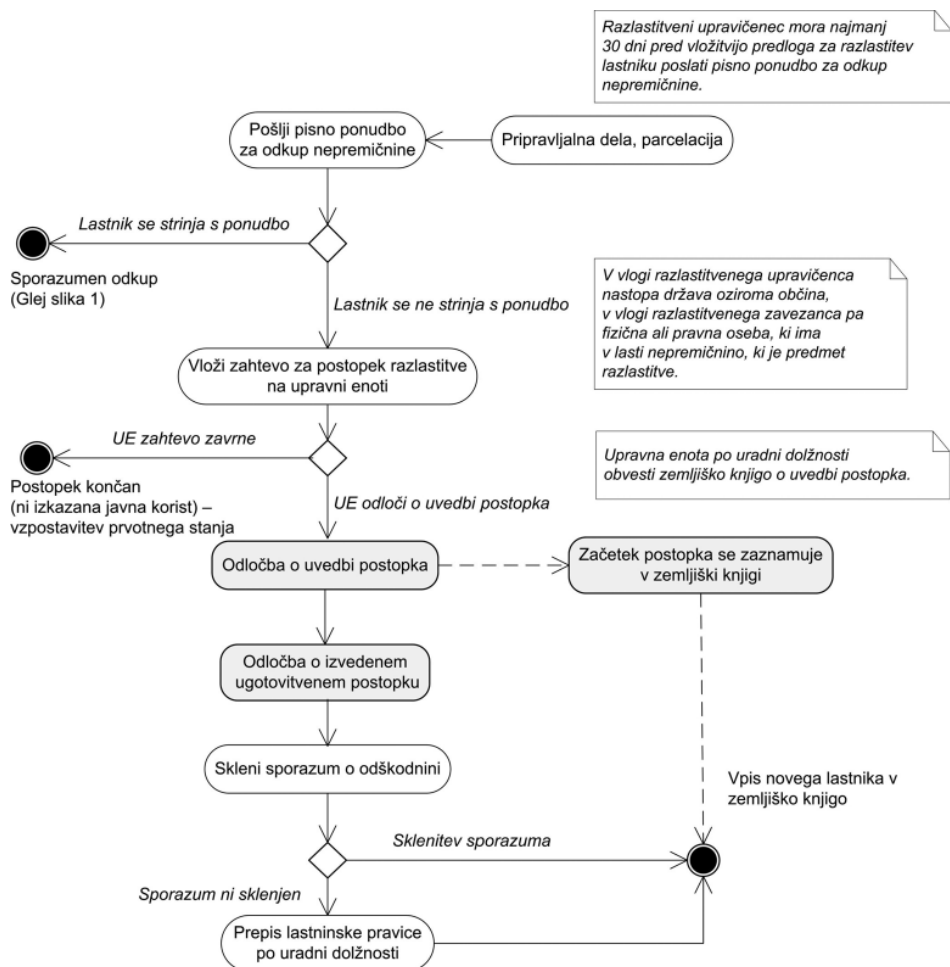
3.2.2 Izvedba postopka razlastitve

Upravni organ izda ob začetku postopka odločbo o uvedbi razlastitve po izvedenem ugotovitvenem postopku. V izreku odločbe mora biti razvidno tudi, kako so urejene druge stvarne pravice na nepremičnini, kot so najemne pogodbe, zakupne pogodbe in/ali hipoteke. Odločba se ne omejuje le na prenos lastninske pravice. Upravni organ mora obvestiti zemljiškoknjižno sodišče o postopku razlastitve in kot dokument dodati odločbo državnega organa, ki pa še ni pravnomočna. V zemljiški knjigi se razlastitev zaznamuje, da se vnaprej zavaruje položaj razlastitvenega upravičenca (države ali občine). Zaznamba se opravi po uradni dolžnosti in onemogoča naknadne vpise, kot so denimo sprememba lastninske pravice, hipoteka itd. Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno dokončan, lastnik ne sme trgovati z nepremičnino ali jo bistveno spreminjati, lahko pa se v tem času odloči za prodajo nepremičnine razlastitvenemu upravičencu.

Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na nepremičninah s pravnomočno odločbo

o razlastitvi po uradni dolžnosti. Izjema so nujni postopki, ki zahtevajo hitro pridobitev nepremičnin. Upravni organ v takšnem primeru odloča o zadevi prednostno in pritožba zoper to odločbo ne zadrži prenosa lastninske pravice. Zaznamba razlastitvenega postopka se po uradni dolžnosti izbriše. Z odločbo o razlastitvi po uradni dolžnosti se določijo tudi roki, v katerih je razlastitveni upravičenec dolžan pričeti izvajati posege, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana.

Lastniku pripada za razlašeno nepremičnino ustrežna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. Odškodnina obsega tržno vrednost nepremičnine in stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so selitev, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine. Odškodnina obsega tudi škodo zaradi prenehanja najemnih ali zakupnih pogodb. Najpozneje v petnajstih dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma o nadomestilu za sklenjen dogovor v obliki notarsko overjene listine. V sporazumu morata



Slika 2: Diagram dejavnosti pri postopku razlastitve za namen pridobivanja nepremičnin v javno korist.

stranki določiti predvsem način (obliko) in višino odškodnine ter rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščen nepremičnino. Če se stranki ne sporazumeta in postane odločba o razlastitvi pravomočna, se prepis lastninske pravice na razlaščenih nepremičninah opravi po uradni dolžnosti. S pravomočno odločbo upravnih organov in sodišč o razlastitvi pridobi namreč država ali občina pravico za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (slika 2).

Če se s postopkom ali ceno razlastitveni zavezanec ne strinja, se lahko zoper odločbo o razlastitvi pritoži na upravno sodišče. Postopek razlastitve je namreč upravni postopek. Po določbi 96. člena Zakona o urejanju prostora (2002) odločajo o zahtevah za razlastitev v upravnem postopku na I. stopnji upravne enote ter na drugi stopnji ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev. Če razlastitveni upravičenec v danem roku ne začne graditi ali izvajati drugih dejavnosti, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec pri upravnem organu zahteva vrnitev nepremičnine. Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec sporazumeta o vrnitvi nepremičnine v naravi, odloča o tem postopku upravni organ. Če je vrednost navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

3.3 Služnost v javno korist

Po enakem postopku, kot se pripravlja in sklepa razlastitvene pogodbe za odkup zemljišč, se pripravlja in sklepa tudi služnostne pogodbe. Prav tako se z lastniki zemljišč sklepajo odškodninski sporazumi, če je lastnikom nepremičnin na zemljiščih povzročena škoda zaradi izvajanja posegov v prostor. Služnost je omejena stvarna pravica, ki omogoča imetniku upravičeno uporabo ali uživanje tuje stvari. Zavezuje lastnika obremenjene stvari, da nekaj dopusti ali opusti na svoji stvari, česar mu kot lastniku sicer ne bi bilo treba. Osebnosti služnosti zaradi drugačnih povodov ne obravnavamo. Pri stvarnih služnostih gre vedno za dve nepremični stvari, gospodujočo in služečo, kjer je imetnik pravice služnosti vsakokratni lastnik gospodujoče nepremičnine. Poleg vrste načel glede služnosti je najpomembnejše, da se mora služnost izvrševati tako, da čim manj obremenjuje služečo stvar, ter da se služnost ne širi.

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno (dostopi do gradbišč pri gradnji) ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist, predvsem ob gradnji omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ter za njihovo nemoteno obratovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina ali izvajalec javne službe (koncesionar). Da se zagotovi javnost pravice, se mora tudi služnost glede na namen vpisati v zemljiško knjigo. Kot služnostni upravičenec se vpiše vsakokratni operater (koncesionar) infrastrukturnega omrežja.

Glede na namen služnosti v javno korist se vsebina služnosti nanaša na uporabo zemljišča, kot je pravica imeti na ali v zemljišču objekt ali napravo, kar zagotavlja služnostnemu upravičencu nemoteno vzdrževanje ter popravilo objektov in naprav. Včasih so infrastrukturne naprave zelo moteče, saj preprečujejo tudi gradnjo drugih objektov ter postavitve trajnih nasadov itd. Zato lastniki, ki se zavedajo takšnih motenj izvajanja lastninske pravice, redko dovolijo izvajanje služnostne pravice za svoja zemljišča. Upravni organ določi služnosti z odločbo, v kateri se

javna korist ugotavlja podobno kot pri razlastitvi. Če se z lastnikom zemljišča ne doseže sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti, se lahko ustanovitev služnost doseže s prisilno vložitvijo zahteve v upravnem postopku. Zahtevi za prisilno obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je treba priložiti:

- podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb,
- izpisek iz zemljiške knjige,
- izvleček iz planskega akta, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi,
- izrecno obrazložitev javne koristi,
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe,
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi zemljišča. V pogodbi se običajno določi tudi odškodnina, ki obsega nadomestilo za zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

3.4 Vloga geodetov

Geodetski strokovnjaki bi se lahko, po zgledu nekaterih zahodnih in severnih držav EU, dejavnije vključevali v posamezne postopke razlastitev in vzpostavitve služnosti. Za večji obseg dela in postopkov, kjer bi geodet lahko samostojno deloval pri pridobivanju nepremičnin za javno korist, bi morali ustrezno spremeniti tudi zakonodajo. Poleg že poznanih postopkov, v katerih sodelujejo geodeti (priprava podatkov, parcelacija, urejanje parcelnih mej, prenos projektov v naravo, zakoličba objektov ipd.), moramo izpostaviti geodetske zbirke podatkov, ki vsebujejo tudi podatke o geolokacijah izvedenih transakcij z nepremičninami, geometričnih in nekaterih drugih lastnostih nepremičnin, kakor tudi presojo posplošene vrednosti nepremičnin. Ti podatki so podlaga za podporo odločanju pri zgoraj navedenih postopkih pridobivanja zemljišč v javno korist oziroma za vzpostavitev služnosti.

Stvarne služnosti bi, če bi se spremenila zakonodaja, lahko vodila Geodetska uprava, saj je že narava stvarne služnosti omejena na geografsko določen del zemljišča. Določila 19. člena Zakona o zemljiški knjigi (2003) samo nakazujejo rešitev prikaza služnosti s skico ali opisno. Opisen način vpisovanja služnosti za poti, gospodarske javne infrastrukture in druge nepremičnine ni ustrezen in ne zagotavlja dovolj zanesljivosti, saj imajo nekatere nepremičnine zelo razčlenjeno prostorsko obliko in razsežnosti. Če služnosti niso vpisane v zemljiški knjigi, kar se dogaja pogosto, ni izpolnjen pogoj za varstvo javnega (in zasebnega) interesa. Ker je običajno geodet prvi prisoten pri urejanju in evidentiranju nepremičnin ali gradnji infrastrukturnih objektov in naprav, bi lahko že na začetku urejal zadeve glede služnosti brez dolgotrajnih pravnih postopkov ali pa svetoval lastnikom nepremičnin, kako nepremičninske pravice urediti in služnost tudi formalno izvesti.

Z vrisom območja pravice služnosti na obravnavani nepremičnini v zemljiški kataster bi se služnosti tudi izvajale tako, da bi čim manj obremenjevale služečo stvar in se meje območja služnosti ne bi spreminjale. Bolj dosledno bi se upoštevalo načelo, da se služnost ne širi, in se, če je nepotrebna, tudi uradno odpravi. To je zlasti pomembno pri geodetski storitvi parcelacije, kjer bi moral geodet poskrbeti za dostop do novih delov parcel oziroma ustrezno spremeniti

obstoječe omejitve. Posredno bi država imela urejene podatke tudi o bremenih na zemljiščih oziroma nepremičninah (služnosti), kar bi na primer poenostavilo postopke presojanja vrednosti nepremičnin za potrebe njihovega pridobivanja v javno korist.

Podobno kot stvarna služnost bi morala biti urejena stavbna pravica. Vsekakor je treba prostorske meje, znotraj katerih imetnik stavbne pravice lahko uresničuje svoja upravičenja, natančno opredeliti tako v pogodbi kot v predlogu za vpis v zemljiško knjigo, kar sta izpostavila že Tratnik in Vrenčur (2008). Treba bi bilo razmisliti o ustreznih geodetski predstavitvi problema, saj je mogoče ustanoviti več horizontalnih in vertikalnih »paralelnih« stavbnih pravic na nepremičninah. Čeprav stavbna pravica vedno bremeni celotno nepremičnino, se lahko v pogodbi določi točno določen del zemljišča ali celo del stavbe (nadzidava), na katerem se stavbna pravica lahko izvaja.

4 SKLEP

Če primerjamo postopka pridobivanja lastninske pravice (sporazumen odkup ali razlastitev) in pridobivanja služnosti v javno korist, lahko ugotovimo, da je služnost v javno korist manj prisilna oblika poseganja v lastninsko pravico nad nepremičninami za dosego javne korist in včasih tudi bolj sprejemljiva alternativa razlastitvi. Vsi opisani postopki so pogosto dolgotrajni, saj nastopa veliko dejavnikov in akterjev, ki lahko zaradi nasprotujočih si interesov tudi pravno nesporno zavlačujejo postopke. Na večino postopkov in odločb so možne pritožbe, ki se praviloma rešujejo na višji stopnji. V članku ni podrobno obravnavan vidik stroškov tovrstnih postopkov tako z vidika posameznika kot z vidika celotne družbe oziroma njenih institucij. Glede na pravno zapletenost, politično občutljivost in praviloma dolgotrajnost postopkov razlastitve, obvezne prodaje in tudi stvarnih služnosti v javno korist so neposredni in posredni stroški tovrstnih procesov nedvomno vredni posebne dodatne obravnave in analize.

Hkrati velja izpostaviti, da je razlastitev postala predvsem instrument prostorske politike. Če pa jo obravnavamo s stališča zakonodaje, velja, da je tudi močan instrument varovanja okolja - pri tem se moramo zavedati, da ima nepremičnina poleg tržne tudi druge vrednosti. V sodobnem obremenjenem okolju se morda ne dovolj argumentirano vzpostavlja javni interes predvsem na podlagi ugodnega (cenejšega) nakupa nepremičnin.

LITERATURA:

- Denyer-Green, B. (2005). *Compulsory Purchase and Compensation (Paperback). Estates Gazette.*
- FAO (2008). *Compulsory Acquisition of Land and Compensation. FAO Land Tenure Studies, Draft version 1.0. Rome: Food and Agricultural Organization.*
- Ferlan, M., Šumrada, R. (2008). *Modeliranje nepremičninskih transakcij s primeri uporabe. Geodetski vestnik, 52 (1), str. 13-25.*
- Kalbro, T. (2007). *Private Compulsory Acquisition and the Public Interest Requirement, FIG article of the month. (www.fig.net/pub/monthly_articles/september_2007/september_2007_kalbro.html).*
- Lisec, A., Ferlan, M., Lobnik, F., Šumrada, R. (2008). *Modelling the rural land transaction procedure. Land Use Policy, 25 (2), str. 286-297.*
- Lisec, A., Ferlan, M., Šumrada, R. (2007). *Postopek transakcije ruralnih zemljišč v zapisu UML. Geodetski vestnik, 51 (1), str. 23-34.*
- MSOV (2007). *Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti. Osmo izdaja. International Valuation Standards Committee.*

Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS, 17. 10. 2002, št. 87, str. 9559–9583.

Šumrada, R. (2006). Modeliranje nepremičninskih transakcij in UML. Geodetski vestnik, 50 (3), str. 439–450.

Tratnik, M. (2002). Stvarnopravni zakonik z uvodnim pojasnilom. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.

Tratnik, M., Vrenčur, R. (2008). Zemljiškopravno pravo v teoriji in praksi. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS, 28. 12. 1991, št. 33, str. 1373–1386.

Viitanen, K, Kakulu, I. (2008). Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Takings. Helsinki: Helsinki University of Technology.

Vugrin, M. (2005). Definiranje pojma javno dobro. Geodetski vestnik, 49 (3), str. 416–423.

Štritof-Brus, M. (2006). Razlastitve in druge omejitve lastninske pravice. Ljubljana: Planet GV.

Zakon o davku na promet nepremičnin. Uradni list RS, 16. 11. 2006, št. 117, str. 12322–12324.

Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS, 9. 5. 2006, št. 47, str. 5029–4189.

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 21. 9. 2004, št. 102, str. 12358–12407 (sprememba: Uradni list RS, 31. 12. 2007, št. 126, str. 18714–18729).

Zakon o izvršbi in zavarovanju (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 12. 1. 2007, št. 3, str. 209–250 (spremembi: Uradni list RS, 12. 10. 2007, št. 93, str. 12469–12470; Uradni list RS, 10. 4. 2009, št. 28, str. 3965).

Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 9. 6. 2003, št. 55, str. 6456–6471.

Zakon o ohranjanju narave (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 30. 8. 2004, št. 96, str. 11541–11574.

Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS, 13. 4. 2007, št. 33, str. 4585–4602.

Zakon o rudarstvu (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 9. 9. 2004, št. 98, str. 11817–11837 (sprememba: Uradni list RS, 8. 7. 2008, št. 68, str. 9254–9255).

Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR). Uradni list SFRJ št. 6/1980 in 36/1990.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, str. 13057–13083.

Zakon o varstvu kulturne dediščine. Uradni list RS, 15. 2. 2008, št 16, str. 1121–1145 (sprememba: Uradni list RS, 29. 12. 2008, str. 16453).

Zakon o varstvu okolja (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS, 13. 4. 2006, št. 39, str. 4151–4189 (sprememba: Uradni list RS, 11. 7. 2008, št. 70, str. 9570–9588).

Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS, 18. 6. 2003, št. 58, str. 6717–6756 (spremembi: Uradni list RS, 9. 5. 2008, št. 45, str. 5019–5021; Uradni list RS, 10. 4. 2009, št. 28, str. 3965–3966).

Prispelo v objavo: 6. marec 2009

Sprejeto: 29. maj 2009

viš. pred. dr. Miran Ferlan

UL, FGG, Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: miran.ferlan@fgg.uni-lj.si

doc. dr. Anka Lisec

UL, FGG, Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: anka.lisec@fgg.uni-lj.si

asist. dr. Marjan Čeh

UL, FGG, Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: marjan.ceh@fgg.uni-lj.si

izr. prof. dr. Radoš Šumrada

UL, FGG, Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: rados.sumrada@fgg.uni-lj.si