

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



DIPLOMSKA NALOGA

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE STOPNJE GEODEZIJA IN GEOINFORMATIKA

Ljubljana, 2022

Univerza
v Ljubljani

*Fakulteta za
gradbeništvo in
geodezijo*



Kandidat/-ka:

Diplomska naloga št.:

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

Predsednik komisije:



Somentor/-ica:

Član komisije:

Ljubljana, _____

POPRAVKI – ERRATA

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

ZAHVALA

Za strokovne nasvete in pomoč pri izdelavi diplomskega dela se iskreno zahvaljujem mentorju doc. dr. Marjanu Čehu.

Za posredovane podatke, ki sem jih uporabila za izdelavo diplomske naloge, se lepo zahvaljujem Geodetski upravi Republike Slovenije in Območni geodetski upravi Novo mesto. Hvala tudi vsem izvajalcem geodetske stroke, ki so mi pomagali z odgovori na anketni vprašalnik.

Za podporo in motivacijo skozi študijska leta se posebej zahvaljujem svoji družini, prijateljem in sodelavcem iz podjetja Geo Krka d. o. o.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	528.44(043.2)
Avtor:	Lara Novak
Mentor:	doc. dr. Marjan Čeh, univ. dipl. inž. geod.
Naslov:	Analiza instrumenta izravnava meje v funkciji katastrskega preurejanja
Tip dokumenta:	diplomsko delo
Obseg in oprema:	55 str., 33 pregl., 32 sl., 11 graf.
Ključne besede:	zemljiški kataster, izravnava meje, enostranska izravnava meje, obojestranska izravnava meje, elaborat

Izvleček

V diplomski nalogi smo obravnavali instrument izravnave meje v funkciji katastrskega preurejanja. Izravnava meje je katastrski postopek, ki omogoča spremembo geometrije meje parcele na podlagi sporazumne volje med lastniki parcel, med katerimi se opravi izravnava meje. Izravnava meje se ne šteje za pravni promet z nepremičnino, saj je z omejitvijo velikosti oziroma površin sosednjih zemljišč, ki so predmet izravnave katastrske meje, natančno in določno omejena. V sklopu diplomske naloge smo pridobili naključni vzorec elaboratov geodetsko katastrskih storitev, katerih predmet je izravnava meje. Elaborate smo katastrsko analizirali in določili delež enostranskih oziroma obojestranskih izravnav. Pozorni smo bili tudi na možnost prikritega prometa z nepremičninami. Drugi vir podatkov raziskovalnega dela naloge predstavlja anketni vprašalnik, ki smo ga poslali izvajalcem geodetske stroke. Odgovore smo nato analizirali in interpretirali. Po pregledu rezultatov smo ugotovili, da se bolj pogosto izvede enostranska izravnava meje. Prikritega prometa z nepremičninami z majhnim vzorcem dosegljivih podatkov, ki smo jo uporabili za izdelavo diplomske naloge, ne moremo dokazati.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 528.44(043.2)
Author: Lara Novak
Supervisor: Assoc. Prof. Marjan Čeh, PhD
Title: Analysis of the boundary adjustment instrument in the function of cadastral rearrangement
Document type: Graduation Thesis
Notes: 55 p., 33 tab., 32 fig., 11 graph.
Keywords: land cadastre, boundary adjustments, one sided boundary adjustments, both sided boundary adjustments

Abstract

In this Graduation thesis we discussed the instrument of boundary adjustment as a function of cadastral rearrangement. Boundary adjustment is a cadastral procedure which enables an alternation of cadastral boundaries, and it is based on an agreement between the neighbouring owners of the lots in the process. Boundary adjustment is not considered legal trading of real estate properties in Slovenia because it is precisely limited to the size of the area of adjoining property, which is the subject of the cadastral procedure of boundary adjustment. For a research part of this Graduation thesis, we acquired a random sample of reports of geodetic cadastral services in which the subject was exclusively boundary adjustment. We analysed each cadastral report and determined the share of one-sided and both-sided boundary adjustments. We also considered the possibility of veiled trading of real estate properties. In the second part of the research work, we analysed and interpreted answers on a questionnaire that contractors of the geodetic profession filled out. After synthesis of the results, we confirmed the hypothesis that one-sided boundary adjustment is more common. Our Graduation thesis cannot verify the hypothesis of the veiled trading of real estate properties in Slovenia. Research has proven that the analyses of cadastral reports are a more reliable source of information than the questions.

KAZALO

POPRAVKI – ERRATA.....	I
ZAHVALA.....	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
KAZALO	V
KAZALO SLIK.....	VII
KAZALO PREGLEDNIC.....	VIII
KAZALO GRAFIKONOV.....	IX
OKRAJŠAVE IN SIMBOLI	X
1 UVOD	1
1.1 CILJI IN TEZE	1
1.2 METODOLOGIJA	2
2 TEORETIČNA IZHODIŠČA	3
2.1 GEOMETRIČNA TEORIJA IZRAVNAVE MEJE.....	3
2.1.1 Tuja literatura.....	4
2.2 ZAKONODAJA	5
2.2.1 Zakon o zemljiškem katastru – ZZemK.....	5
2.2.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE	5
2.2.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN.....	6
2.2.4 Zakon o katastru nepremičnin – ZKN	7
3 ANALIZA.....	9
3.1 ANALIZA KATASTRSKIH ELABORATOV.....	9
3.1.1 IDPOS 6229.....	10
3.1.2 IDPOS 6135.....	11
3.1.3 IDPOS 6323	12
3.1.4 IDPOS 6180.....	13
3.1.5 IDPOS 6044.....	14
3.1.6 IDPOS 6165.....	15
3.1.7 IDPOS 6942.....	16
3.1.8 IDPOS 6133	17
3.1.9 IDPOS 6625.....	18
3.1.10 IDPOS 6166	19
3.1.11 IDPOS 6070	20
3.1.12 IDPOS 7317	21
3.1.13 IDPOS 6095	22
3.1.14 IDPOS 6911	23
3.1.15 IDPOS 6161	24
3.1.16 IDPOS 6195	25
3.1.17 IDPOS 6447	26
3.1.18 IDPOS 6134	27

3.1.19	IDPOS 6205	28
3.1.20	IDPOS 6340	29
3.1.21	IDPOS 6260	30
3.1.22	IDPOS 7130	31
3.1.23	IDPOS 6758	32
3.1.24	IDPOS 6046	33
3.1.25	IDPOS 6237	34
3.1.26	IDPOS 6488	35
3.1.27	IDPOS 6474	36
3.1.28	IDPOS 6333	37
3.1.29	IDPOS 6082	38
3.1.30	IDPOS 6208	39
3.2	SINTEZA REZULTATOV ANALIZ KATASTRSKIH ELABORATOV	40
3.2.1	Enostranska ali obojestranska izravnava meje	40
3.2.2	Maksimalna izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnavo meje	40
3.2.3	Izvedba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema	41
3.3	ANALIZA PO METODI SPRAŠEVANJA – ANKETNI VPRAŠALNIK	43
3.3.1	Podobnost med mejno ugotovitvenem postopkom (MUP) in postopkom izravnave meje ..	43
3.3.2	Informiranost strank o postopku izravnave meje	44
3.3.3	Izvedba postopka izravnave meje	45
3.3.4	Mnenje o novem ZKN	47
4	RAZPRAVA	49
5	ZAKLJUČEK	51
VIRI		53

KAZALO SLIK

Slika 1: Potek meje pred izravnavo.....	3
Slika 2: Potek meje po izravnavi.....	3
Slika 3: Skica izravnave meje med parcelama št. 941/9 in 942 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6229).	10
Slika 4: Skica izravnave meje med parcelama št. 1278/4 in 1278/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6135).	11
Slika 5: Skica izravnave meje med parcelama št. 2771/7 in 2771/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6323).	12
Slika 6: Skica izravnave meje med parcelama št. 1525 in 1526/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6180).	13
Slika 7: Skica izravnave meje med parcelama št. 167/4 in 167/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6044).	14
Slika 8: Skica izravnave meje med parcelama št. 338/1 in 339/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6165).	15
Slika 9: Skica izravnave meje med parcelama št. 1053/4 in 1055/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6942).	16
Slika 10: Skica izravnave meje med parcelama št. 78/1 in 150 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6133).	17
Slika 11: Skica izravnave meje med parcelama št. 873/13 in 873/14 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6625).	18
Slika 12: Skica izravnave meje med parcelama št. 473/10 in 473/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6166).	19
Slika 13: Skica izravnave meje med parcelama št. 725/29 in 725/28 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6070).	20
Slika 14: Skica izravnave meje med parcelama št. 1689/137 in 1689/950 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7317).	21
Slika 15: Skica izravnave meje med parcelama št. 905/1 in 905/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6095).	22
Slika 16: Skica izravnave meje med parcelama št. 1522/3 in 1522/5 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6911).	23
Slika 17: Skica izravnave meje med parcelama št. 797/11 in 797/8 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6161).	24
Slika 18: Skica izravnave meje med parcelama št. 2414 in 2416 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6195).	25
Slika 19: Skica izravnave meje med parcelama št. 1085/3 in 1055/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6447).	26
Slika 20: Skica izravnave meje med parcelama št. 335/10 in 761 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6134).	27
Slika 21: Skica izravnave meje med parcelama št. 670/7 in 670/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6205).	28
Slika 22: Skica izravnave meje med parcelama št. 543/12 in 543/14 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6340).	29
Slika 23: Skica izravnave meje med parcelama št. 485/4 in 485/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6260).	30
Slika 24: Skica izravnave meje med parcelama št. 2253/10 in 2253/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7130).	31
Slika 25: Skica izravnave meje med parcelama št. 476/13 in 496/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6758).	32
Slika 26: Skica izravnave meje med parcelama št. 169/1 in 169/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6046).	33
Slika 27: Skica izravnave meje med parcelama št. 1891/10 in 1891/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6237).	34
Slika 28: Skica izravnave meje med parcelama št. 88/2 in 88/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6488).	35
Slika 29: Skica izravnave meje med parcelama št. 1195/9 in 1195/10 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6474).	36
Slika 30: Skica izravnave meje med parcelama št. 94/61 in 1390/4 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6333).	37
Slika 31: Skica izravnave meje med parcelama št. 402/8 in 402/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6082).	38
Slika 32: Skica izravnave meje med parcelama št. 446/2 in 481/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6208).	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Podatki izravnave meje med parcelama št. 941/9 in 942 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6229).....	10
Preglednica 2: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1278/4 in 1278/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6135).....	11
Preglednica 3: Podatki izravnave meje med parcelama št. 2771/7 in 2771/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6323).....	12
Preglednica 4: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1525 in 1526/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6180).....	13
Preglednica 5: Podatki izravnave meje med parcelama št. 167/4 in 167/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6044).....	14
Preglednica 6: Podatki izravnave meje med parcelama št. 338/1 in 339/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6165).....	15
Preglednica 7: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1053/4 in 1055/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6942).....	16
Preglednica 8: Podatki izravnave meje med parcelama št. 78/1 in 150 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6133).....	17
Preglednica 9: Podatki izravnave meje med parcelama št. 873/13 in 873/14 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6625).....	18
Preglednica 10: Podatki izravnave meje med parcelama št. 473/10 in 473/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6166).....	19
Preglednica 11: Podatki izravnave meje med parcelama št. 725/29 in 725/28 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6070).....	20
Preglednica 12: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1689/137 in 1689/950 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7317).....	21
Preglednica 13: Podatki izravnave meje med parcelama št. 905/1 in 905/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6095).....	22
Preglednica 14: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1522/3 in 1522/5 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6911).....	23
Preglednica 15: Podatki izravnave meje med parcelama št. 797/11 in 797/8 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6161).....	24
Preglednica 16: Podatki izravnave meje med parcelama št. 2414 in 2416 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6195).....	25
Preglednica 17: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1085/3 in 1055/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6447).....	26
Preglednica 18: Podatki izravnave meje med parcelama št. 335/10 in 761 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6134).....	27
Preglednica 19: Podatki izravnave meje med parcelama št. 670/7 in 670/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6205).....	28
Preglednica 20: Podatki izravnave meje med parcelama št. 543/12 in 543/14 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6340).....	29
Preglednica 21: Podatki izravnave meje med parcelama št. 485/4 in 485/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6260).....	30
Preglednica 22: Podatki izravnave meje med parcelama št. 2253/10 in 2253/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7130).....	31
Preglednica 23: Podatki izravnave meje med parcelama št. 476/13 in 496/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6758).....	32
Preglednica 24: Podatki izravnave meje med parcelama št. 169/1 in 169/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6046).....	33
Preglednica 25: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1891/10 in 1891/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6237).....	34
Preglednica 26: Podatki izravnave meje med parcelama št. 88/2 in 88/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6488).....	35
Preglednica 27: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1195/9 in 1195/10 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6474).....	36
Preglednica 28: Podatki izravnave meje med parcelama št. 94/61 in 1390/4 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6333).....	37
Preglednica 29: Podatki izravnave meje med parcelama št. 402/8 in 402/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6082).....	38
Preglednica 30: Podatki izravnave meje med parcelama št. 446/2 in 481/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6208).....	39
Preglednica 31: Enostranska ali obojestranska izravnava.....	40
Preglednica 32: Izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnava.....	41
Preglednica 33: Uporaba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema.....	41

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Enostranska ali obojestranska izravnava meje.	40
Grafikon 2: Izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnavo meje.	41
Grafikon 3: Uporaba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema.	42
Grafikon 4: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali se vam zdi, da obstaja kakšna podobnost med MUP in izravnavo meje? ...	43
Grafikon 5: Analiza odgovorov na vprašanje: V katerih primerih strankam ponudite postopek izravnave meje?	44
Grafikon 6: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali stranke v naprej vedo za možnost kombinacije ureditve in izravnave meje?	45
Grafikon 7: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali večkrat ponudite izravnavo meje istočasno z ureditvijo meje ali naknadno?	45
Grafikon 8: Analiza odgovorov na vprašanje: Na kakšen način predstavite urejeno mejo na terenu, če v istem postopku mejo uredite in potem izravnate?	46
Grafikon 9: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali večkrat izvedete obojestransko ali enostransko izravnavo meje?	47
Grafikon 10: Analiza odgovorov na vprašanje: Vas bo omejitev 90 % enakosti površine parcel ovirala pri izvajanju postopka izravnave meje?	47
Grafikon 11: Analiza odgovorov na vprašanje: Kaj menite o novi zakonodajni rešitvi za izravnavo meje po ZKN?	48

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

MUP	mejno ugotovitveni postopek
ZENDMPE	Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZKN	Zakon o katastru nepremičnin

1 UVOD

Zemljišča so že dolgo za človeka pomembna dobrina. So prostor, na katerem človek ustvarja in živi, so pomemben naravni vir, v tržnem gospodarstvu pa imajo tudi funkcijo vira kapitala. Kako velik pomen imajo zemljišča za družbo, lahko sklepamo po tem, da so že v starih civilizacijah poznali različne načine evidentiranja zemljišč. Prve primere evidentiranja zemljišč za varovanje raznih interesov in nadzor nad njihovo rabo so poznali že Babilonci in Egipčani. Prve preproste oblike zemljiških evidenc so kasneje prerasle v bolj kompleksne sisteme (Zupan, 2014).

Danes je glavna evidenca za evidentiranje prostorske razsežnosti in mej zemljišč pri nas zemljiški kataster. Namen tega se je skozi razvoj družbe spreminjal. Zemljiški kataster, ki ga uporabljamo danes, se je razvijal več tisočletij. Začetki sistema zemljiškega katastra na slovenskih tleh segajo v leto 1817, ko je bil sprejet Zakon o zemljiškem davku. Zaradi začetka delovanja tega zakona so vzpostavili stabilni kataster, ki je bil namenjen stabilnemu zagotavljanju prihodkov države z davki. V tem času je bil katastrsko izmerjen velik del območja današnje Republike Slovenije, z izjemo dela ozemlja na Goriškem, to območje je bilo izmerjeno pod francosko okupacijo, ter Prekmurja, kjer so izmero izvedli v okviru katastrske izmere ogrskega dela avstrijskega cesarstva. Stabilni kataster danes poznamo tudi pod imenom franciscejski kataster, po imenu tedanjega vladarja. Katastrski načrti in opisni del katastra so kasneje vzdrževali in posodabljali z različnimi katastrsko geodetskimi postopki (Krivic, 2019).

Leta 1883 je začel veljati Zakon o vzdrževanju zemljiškega katastra. Od takrat naprej se mora za vsak postopek, s katerim so se spremenili podatki sistema zemljiškega katastra, izdelati elaborat. S tem so dosegli sledljivost in zgodovinski pregled vseh sprememb. Vsi elaborati so danes shranjeni v elektronski obliki. Večina podatkov zemljiškega katastra v Sloveniji pa kljub posodabljanju podatkov še vedno temelji na prvi, tako imenovani grafični izmeri geometrije zemljišč iz 19. stoletja (Krivic, 2019).

V diplomski nalogi bomo podrobno preučili instrument izravnave meje, ki je eden od katastrskih postopkov, s katerim lahko spremenimo potek že urejene meje. V slovenski zakonodaji se je postopek izravnave meje prvič pojavil leta 2000, ko je začel veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Z novim Zakonom o katastru nepremičnin, ki se je začel uporabljati 4. aprila 2022, so se pogoji za postopek izravnave meje spremenili, kar je med izvajalci geodetske stroke povzročilo precej slabe volje.

V letih obstoja katastrskega postopka izravnave meje so se izvajali različni načini uporabe tega zemljiškega instrumenta. Uporabljal se je tudi v primerih, ko se niti ni izvedla »izravnava« lomljene meje, ampak le izmenjava delov sosednjih zemljišč in posledično spremembe površine katastrskih parcel. S tem pa je lahko nastopil sum na prikrit promet z nepremičninami. Do začetka uporabe novega zakona ZKN aprila 2022 je bil zakon ZEN zelo ohlapen in je v resnici to dopuščal.

1.1 CILJI IN TEZE

Cilj diplomske naloge je teoretično in strokovno katastrsko preučiti instrument izravnave meje in z analizo pridobljenih katastrskih podatkov preveriti dve hipotezi.

H1: Postopek izravnave meje je pogostejše uporabljen za namen:

- a) enostranske izmenjave delov sosednjih zemljišč (eden dobi, eden izgubi), kot za
- b) vzajemno izmenjavo delov sosednjih zemljišč (vsak nekaj dobi, nekaj izgubi).

H2: Instrument izravnave meje se uporablja tudi za prikrit promet z nepremičninami.

Hipotezi bomo preverjali s pomočjo raziskovalne metodologije, ki je podrobneje opisana v nadaljevanju.

1.2 METODOLOGIJA

Pri izvedbi diplomske naloge smo v analitičnem delu uporabili dve različni metodi raziskovanja. Metodo analize dokumentov in metodo spraševanja – anketni vprašalnik.

V prvem delu smo analizirali in interpretirali naključni vzorec katastrskih elaboratov izravnave, ki nam ga je zagotovila Geodetska uprava Republike Slovenije. Katastrski postopki, ki so dokumentirani v elaboratih, so bili izvedeni po celotnem območju Republike Slovenije.

Zaradi varovanja osebnih podatkov smo pri vseh primerih zakrili imena in priimke lastnikov ter na ta način prilagodili grafične prikaze, prevzete iz obravnavanih elaboratov.

Rezultate analize katastrskih elaboratov smo predstavili v Preglednicah. Za vsak obravnavan primer katastrske storitve smo proučili podatke o vrsti rabe zemljišča, velikosti katastrske parcele pred izvedbo izravnave mej, površino izravnane območja in površino parcele po izravnavi. Pri vsakem primeru smo izračunali tudi največjo dopustno spremembo glede na kriterije, ki so zakonsko opredeljeni.

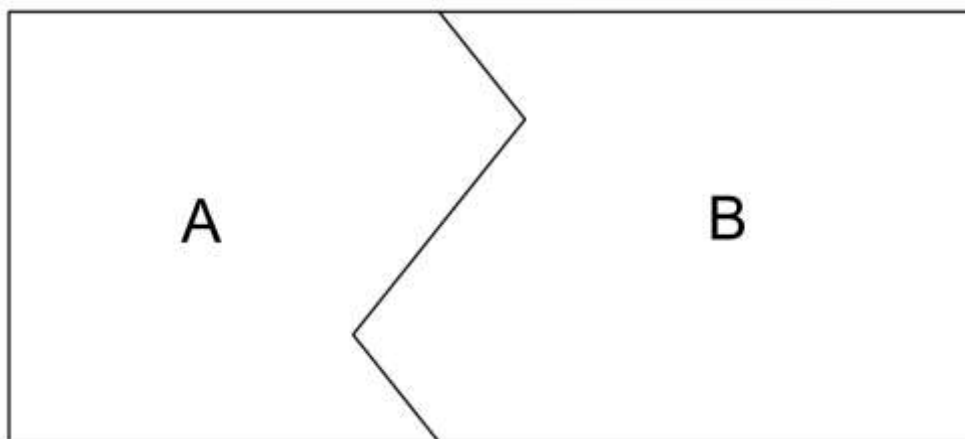
V drugem delu izvedbe diplomske naloge smo analizirali odgovore na spletni anketni vprašalnik. Zagotovljena je bila anonimnost vprašalnika. Vprašalnik smo zasnovali v pripravljalni fazi naloge in povabili izvajalce geodetskih storitev k izpolnjevanju. Vprašalnik smo poslali 40 izvajalcem geodetske stroke, prejeli smo 17 odgovorov, ki smo jih analizirali in interpretirali. Odzivnost na anketni vprašalnik je bila 43-odstotna. Rezultate ankete smo predstavili v strnjenem besedilu in grafih.

2 TEORETIČNA IZHODIŠČA

V prvem poglavju smo predstavili diplomsko nalogo in zastavljeni hipotezi ter opisali metodologijo, ki smo jo uporabili pri izvedbi. Sledi poglavje, vezano na teoretična izhodišča izravnave meje ter opis pretekla ter veljavne zakonodaje na področju izravnave meje.

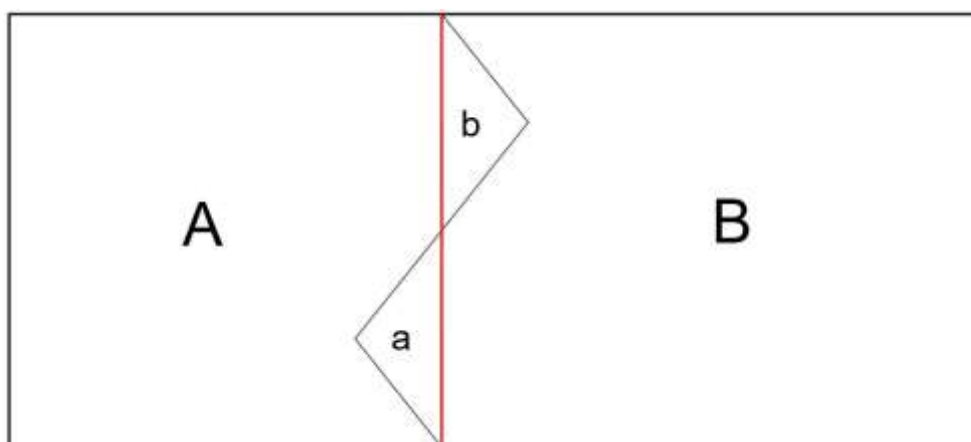
2.1 GEOMETRIČNA TEORIJA IZRAVNAVE MEJE

Izravnava meje je katastrskih postopek, s katerim se spremeni potek urejenega dela meje med parcelama. Na izmišljenem primeru bomo izravnavo meje shematično prikazali s skicami in obrazložitvijo.



Slika 1: Potek meje pred izravnavo.

Na sliki 1 sta prikazani dve parceli, parcela A in parcela B. Med parcelama poteka meja, ki je lahko manj funkcionalna v smislu izrabe zemljišč. Za bolj funkcionalno uporabo zemljišč se odločimo za izravnavo meje. Pred izravnavo je površina parcele A znašala 1000 m^2 in površina parcele B 1250 m^2 .



Slika 2: Potek meje po izravnavi.

Izvedli smo izravnavo. Na sliki 2 je z rdečo barvo prikazan potek nove, izravnane meje med parcelama A in B. Pri izravnavi sta se izmenjala dva dela, ki sta na skici označena z a in b. Parcela A pridobi površino dela a, in izgubi površino dela b, parcela B pa pridobi površino dela b in izgubi površino dela a. Površini obeh izmenjanih delov znašata 50 m^2 . Tako je vsaka izmed parcel izgubila in pridobila 50 m^2 površine. Iz tega sledi, da se površini parcel A in B nista spremenili, spremenili sta se le obliki parcel.

Površini parcel pred izravnavo:

$$P_A (\text{pred izravnavo}) = 1000 \text{ m}^2$$

$$P_B (\text{pred izravnavo}) = 1250 \text{ m}^2$$

Površini parcel po izravnavi:

$$P_A (\text{po izravnavi}) = P_A (\text{pred izravnavo}) + P_a - P_b = 1000 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$$

$$P_B (\text{po izravnavi}) = P_B (\text{pred izravnavo}) + P_b - P_a = 1250 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 1250 \text{ m}^2$$

Določitev razlike med izmenjanima deloma površin v postopku izravnave meje:

$$P_i = P_a - P_b = 50 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2$$

2.1.1 Tuja literatura

Tudi v tujini se uporablja postopek izravnave meje, vendar zanj uporabljajo drugačne pojme. Na splošno v angleškem jeziku postopek izravnave meje imenujejo »Boundary adjustment«. To besedno zvezo bi v slovenščino prevedli kot »prilagoditev meje«. V angleški literaturi je ta pojem opredeljen kot prenos nepremičnine z listino na ustreznega lastnika sosednje nepremičnine za namen prilagoditve mejne črte in ne za namen ustvarjanja dodatne parcele (Law Insider Inc., 2022).

Tudi na Švedskem poznajo pojem izravnave meje, postopek pa je opredeljen podobno kot pri nas. Gre za spremembo poteka meje med dvema parcelama, pri tem vsaka od parcel v postopku nekaj površine pridobi, nekaj pa izgubi. Na Švedskem morajo biti vse spremembe v poteku mej parcel, ki so rezultat parcelacije ali izravnave, odobrene s strani katastrskih oblasti. Avtor v članku obravnava ekonomski vidik sosednjih nepremičnin v povezavi z geometričnimi lastnostmi zemljišč. Navaja, da za vsak potek meje med sosednjima parcelama obstaja nek optimalen položaj. Ta optimalni položaj izhaja iz tega, da sta si sosednji parceli kot nepremičninski enoti podobni v vrednosti. Iz tega sledi, da ni nujno, da je neko zemljišče vredno več, če ima večjo površino (Kalbro, 2005).

V angleški literaturi Velike Britanije smo zasledili pojem »Agreed Boundaries«, ki bi ga v slovenščino lahko prevedli »soglasna meja«. Opredelitev tega pojma je zelo podobna opredelitvi izravnave meje pri nas. Prav tako kot pri nas je poudarjeno strinjanje lastnikov sosednjih parcel o spremembi. Poleg tega morajo biti spremembe manjše. Ta postopek lahko uporabijo z namenom da mejo izravnavajo, če na terenu, kjer poteka lomljena meja, obstajajo zgrajeni objekti, ki so ravni (Maynard, 2021).

V ameriški literaturi uporabljajo pojem »Boundary adjustment«. Določeno je deset pogojev, ki morajo biti izpolnjeni, da se meje lahko prilagodijo. Po njihovih pravilih je pomembno, da se s postopkom ne ustvari nove parcele ali parcele, ki so manjše od določene minimalne površine. S tem postopkom parcela ne more postati zazidljiva, prav tako se na parcelo ne more prenesti gradbeno dovoljenje (American Legal Publishing, 2022).

Tudi v Avstraliji uporabljajo pojem »Boundary adjustment«. Načrt prilagoditve meja zagotavlja preprosto metodo spreminjanja meja med gradbenimi parcelami in lastnino družbe. Prilagoditve pa morajo biti manjšega obsega (NSW LRS, 2020). Avtorja Park in Williamson v svojem članku navajata potrebo po zagotavljanju uporabe postopka izravnave meje. Velik razlog za to je razlika med dejanskim stanjem mej zemljišč v stvarnosti in podatki o mejah parcel, shranjenih v katastru (Park, Williamson, 2003). S tem problemom se izvajalci geodetske stroke srečujejo tudi v Sloveniji.

2.2 ZAKONODAJA

Zemljiški instrument katastrske zravnavne meje se je v slovenski katastrski zakonodaji prvič pojavil leta 2000, ko je začel veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Pred tem je obstajal mejno ugotovitveni postopek – MUP (Zakon o zemljiškem katastru, 1974), v katerem se je izravnavala meja izvajala implicitno, pri postopku ugotavljanja meje, ne pa kot poseben instrument. Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se lahko izvede izravnavna meja, so se skozi zakone delno spreminjali. Do največje spremembe je prišlo z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), ki se je začel uporabljati aprila 2022.

2.2.1 Zakon o zemljiškem katastru – ZZemK

V zemljiški administraciji katastrskega upravljanja zemljišč je leta 1974 zaradi ustavnih sprememb prišlo tudi do velikih zakonodajnih sprememb. Sprejeti so bili novi zakoni, saj je celotna geodetska dejavnost prešla v pristojnost republik. Med pomembnejše zakone je spadal tudi Zakon o zemljiškem katastru (ZZemK), ki je bil sprejet leta 1974 (Ferlan, 2005).

V ZZemK izravnavna meja kot katastrski postopek ni bila opredeljena, bil pa je opredeljen mejno ugotovitveni postopek. V MUP se je ugotavljala meja med zemljišči različnih lastnikov, ki so jo morali na terenu tudi označiti. Mejaši, lastniki sosednjih zemljišč, katerih meja se je ugotavljala, so na terenu pokazali potek meje, ki so jo dejansko uživali. Mejo so označili s trajnimi mejnimi znamenji (mejniki), nato je oseba, ki je vodila postopek, sestavila zapisnik, ki so ga morala stranke na terenu podpisati. S podpisom so potrdili, da so seznanjeni s potekom označene meje in da se z njim tudi strinjajo. Meja je tako postala »dokončna«, zato je ni bilo mogoče ponovno ugotavljati v katastrskih postopkih. Če se o poteku meje niso strinjali, je uradna oseba postopek prekinila, sporna meja pa se je lahko kasneje uredila v sodnem postopku (Ferlan, 2005).

Pri mejnem ugotovitvenem postopku ni bilo posebnih pravil oziroma omejitev glede izravnave meje. Stranke so na terenu same pokazale potek meje (to je bila v mnogih primerih tudi soglasno dogovorjena izravnavna meja), kar je indicirano v pogostih večjih razlikah med predhodnim in novim podatkom o površinah obravnavanih zemljišč, dokumentiranih v arhivirani katastrski dokumentaciji.

2.2.2 Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE

Zaradi novega načina dela v državi, ustanavljanja zasebnih geodetskih podjetij in želje po vzpostavitvi novih evidenc ter hitrejšem izvajanju postopkov, so se pojavile potrebe po novi zakonodaji. Leta 2000 je začel veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Cilj tega zakona je bilo zagotavljanje kakovostnega in enotnega sistema evidentiranja nepremičnin. Vzpostavili, vodili

in vzdrževali so se zemljiški kataster, kataster stavb, evidence državne mene ter evidence prostorskih enot (Ferlan, 2005).

V prejšnjem zakonu so bili postopki dolgotrajni in omejeni le na zemljiški kataster. Ker so med strankami večkrat povzročali nesoglasja in nezaupljivost v zemljiški kataster, je novi zakon uvedel nekaj sprememb, s katerimi se je izboljšal tudi nadzor nad prometom z nepremičninami. Po novem sta bila zemljiški kataster in kataster stavb osnovni evidenci o zemljiščih in stavbah. Obe evidenci sta zdaj javni, vendar se pri izdajanju podatkov o parcelah varujejo osebni podatki. O vsaki spremembi v zemljiškem katastru je bilo treba izdelati elaborat, upoštevati je bilo treba tudi zanesljivost in natančnost podatkov v zemljiškem katastru (Triglav, 2000).

Z ZENDMPE se je vzpostavilo veliko novih postopkov, s katerimi naj bi bilo možno manjše spremembe mej parcel izvesti v krajšem času. Med te spada tudi postopek izravnave meje. ZENDMPE opredeljuje postopek izravnave meje kot postopek, s katerim se je lahko potek že dokončne meje spremenil, če sta se lastnika strinjala z drugačnim potekom meje in če je meja v naravi potekala tako, da je bila onemogočena ali otežena uporaba zemljišča. Pred izravnavo meje je morala biti meja v upravnem statusu »dokončna«. Upoštevati je bilo treba tudi dva pogoja, in sicer, da se lahko površina parcele z manjšo površino spremeni za največ pet odstotkov, vendar ne za več kot 500 kvadratnih metrov. Vsi lastniki parcel, ki so bili v postopku, so morali podpisati izjavo, da se strinjajo z izravnavo meje. Geodetsko podjetje je izdelalo elaborat, nato pa je geodetska uprava novo mejo vpisala v zemljiški kataster, če je bila izravnavna v skladu z zakonom in je izpolnjevala vse pogoje. Če meja pred izravnavo ni bila v upravnem statusu »dokončna«, se je lahko izravnavna izvedla v istem postopku. V tem primeru je geodetsko podjetje sestavilo enoten elaborat obeh storitev. V naravi pa se je označila le izravnanja meja. Pomemben člen v zakonu je bil tudi ta, da se izravnavna meja ne šteje za pravni promet z zemljišči. To pomeni, da za izmenjano površino ni treba plačati davka (ZENMPE, 2000).

2.2.3 Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN

Leta 2006 je začel veljati Zakon o evidentiranju nepremičnin. Ta zakon je nadomestil ZENDMPE iz leta 2000 in vpeljal nove rešitve za že obstoječe postopke. Z novim zakonom so želeli poenostaviti postopke vpisa nepremičnin v evidence, zagotoviti posodabljanje podatkov z uporabo sodobnih geoinformacijskih metod ter zmanjšati stroške vpisa za lastnike nepremičnin kot tudi za vodenje in vzdrževanje teh podatkov s strani države (Berden, 2006).

ZEN je ohranil dve najpomembnejši nepremičninski evidenci v Republiki Sloveniji, to sta zemljiški kataster in kataster stavb. Dodatno se je ustanovil tudi Register nepremičnin, ki predstavlja zbirko podatkov o nepremičnem premoženju in nudi podatke o fizičnih lastnostih nepremičnega premoženja (Lisec, 2022).

V ZEN se izravnavna meja ni bistveno spremenila. Ob vsaki izravnavi dela meje so se ponovno izračunale površine parcel. Geodetska uprava je po skrajšanem ugotovitvenem postopku odločila o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja izravnane dela meje z odločbo. V izreku odločbe se je navedla parcela, katere del meje je izravnana, sosednje parcele, priloga k odločbi je bil tudi grafični prikaz geometrije izravnane dela meje z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi

številkami. Če so bili izpolnjeni vsi pogoji za izravnavo, se podatke o izravnani meji vnese v informacijski sistem zemljiškega katastra s statusom »urejena meja«, evidentirala se je tudi sprememba površine obravnavanih parcel. Prav tako kot v prejšnjem zakonu se je tudi v tem meja lahko uredila in izravnavala v istem postopku. Če je bilo tako, je geodetsko podjetje izdelalo skupen elaborat za obe storitvi (ZEN, 2006).

2.2.4 Zakon o katastru nepremičnin – ZKN

Zakon o katastru nepremičnin se je začel uporabljati aprila 2022. ZKN je naslednik ZEN (2006) in določa vzpostavitev in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot ter registra naslovov. ZKN je prinesel veliko sprememb v katastrsko geodetsko stroko in sicer združitev sistemov zemljiškega katastra, katastra stavb in register nepremičnin v enotno evidenco katastra nepremičnin, nadgradnje funkcije elektronskega poslovanja, spremembe pri katastrskih postopkih, na novo pa uvaja evidentiranje območij služnosti in stavbne pravice ter povezavo s splošnim prostorskim informacijskim sistemom zemljiške administracije RS (Lisec, 2022).

Tudi na področju izravnave meje je ZKN prinesel kar nekaj sprememb. Po novem zakonu lahko z izravnavo meje lastnika sosednjih parcel spremenita potek že urejene meje glede na spremenjeno dejansko stanje v naravi ali glede na predvidene spremembe zaradi lažje uporabe zemljišč. Kot pri prejšnjih zakonih je izravnavna meja dovoljena, če se površini parcel ne spremenita za več kot pet odstotkov površine manjše parcele, vendar ne za več kot 1000 kvadratnih metrov (prej 500 kvadratnih metrov). ZKN je prinesel dodaten pogoj, ki pravi, da mora po izravnavi vsaka od parcel obsegati najmanj 90 odstotkov zemljišča vpisane parcele v zemljiški kataster iz obdobja pred izravnavo (ZKN, 2021).

V zakonu je tudi nov odstavek, v katerem piše, da se za preizkus izpolnjevanja pogojev, opisanih zgoraj, upošteva površina zemljišča, vpisana v katastru nepremičnin pred prvo izravnavo, če se za isto parcelo izvede izravnavna meja večkrat zaporedoma (ZKN, 2021).

Geodetska uprava odloči o izravnani meji z odločbo. V izreku odločbe se navedejo le parcele, med katerimi je bila izvedena izravnavna. Sestavni del izreka odločbe je tudi grafični prikaz izravnave meje z vpisanimi parcelnimi številkami. Izravnavna meja se vpiše v kataster nepremičnin kot izravnavna meja (ZKN, 2021).

Novi zakon je med inženirji geodezije povzročil močno kritiko, tudi na področju izravnave meje. Z novim pogojem 90 odstotkov enakosti parcel pred izravnavo ter preizkušanjem izpolnjevanja pogojev z upoštevanjem površine parcele, vpisane v kataster pred izravnavo, želi država preprečiti izkoriščanje postopka izravnave meje za prikrit promet z nepremičninami. Ker izravnavna meja ni del pravnega prometa z nepremičninami, se je lahko z več zaporednimi izravnavami ali spremembo oblike parcel izvedel prikrit promet z nepremičninami v prekomernem obsegu.

V naslednjem poglavju so predstavljeni rezultati raziskovalnega, analitičnega dela diplomske naloge.

»Ta stran je namenoma prazna.«

3 ANALIZA

V tem razdelku bomo podrobneje predstavili raziskovalni del diplomske naloge, in sicer analizo naključnega vzorca katastrskih elaboratov, za katerega bomo predpostavili, da je verodostojen reprezentant podatkov celotne populacije storitev izravnave mej zemljišč.

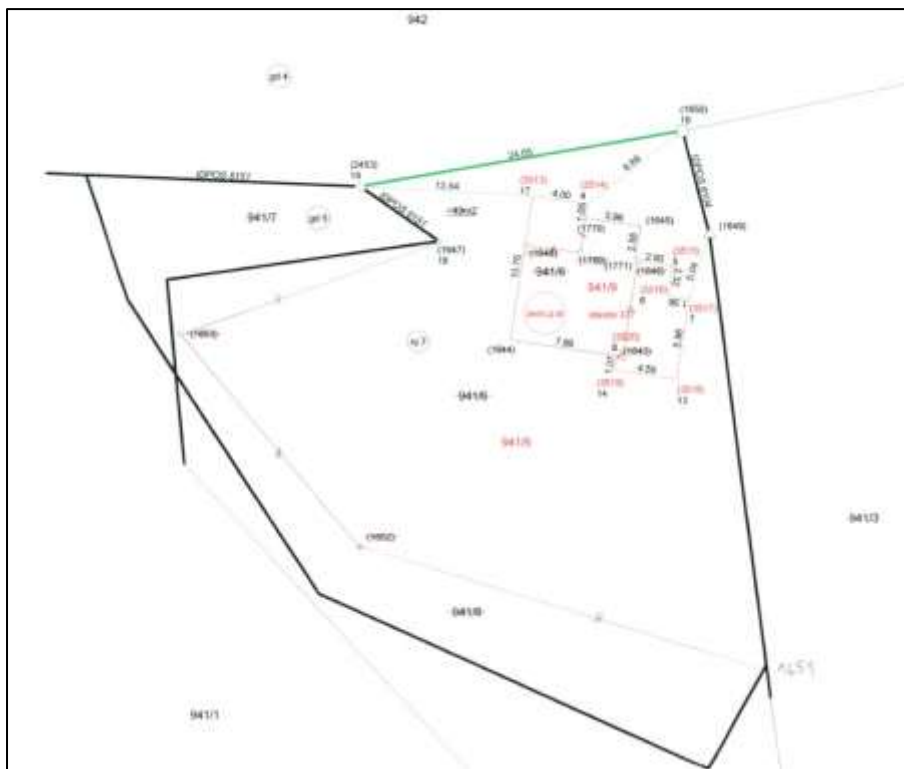
3.1 ANALIZA KATASTRSKIH ELABORATOV

Geodetska uprava Republike Slovenije je za namene raziskave zagotovila primere elaboratov izravnave mej. V vseh primerih je bila meja že predhodno urejena, zato je edini predmet elaboratov izravnava meje. Pregledali smo 30 elaboratov z namenom, da potrdimo ali ovržemo hipotezi diplomske naloge. Elaborat IDPOS 6064 je bil izdelan po ZENDMPE (2000), vsi ostali elaborati so bili izdelani po ZEN (2006).

Termina, ki ju bomo v analizi velikokrat uporabili, sta enostranska in obojestranska izravnava. V stroki ta termina nista velikokrat uporabljena. S pojmom enostranska izravnava bomo opisali primere, pri katerih v postopku izravnave meje vso izravnano površino pridobi le ena od strank v postopku. S pojmom obojestranska izravnava bomo opisali primere, v katerih obe stranki v postopku nekaj površine pridobita in nekaj izgubita.

Pri pregledovanju elaboratov smo bili pozorni tudi na možnost prikritega prometa z nepremičninami. Določili smo tri pogoje, ki bi lahko nakazali možnost na prikrit promet z nepremičninami. Prvi pogoj je enostranska izravnava meje. Drugi pogoj predstavlja maksimalno izkoriščen pogoj dopustne spremembe površine zemljišča (površini parcel v postopku se lahko spremenita za največ 5 % površine manjše parcele oziroma za največ 500 m²). Tretji pogoj pa predstavlja dejstvo, da iz skice ni možno razbrati, da bi se izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.1 IDPOS 6229



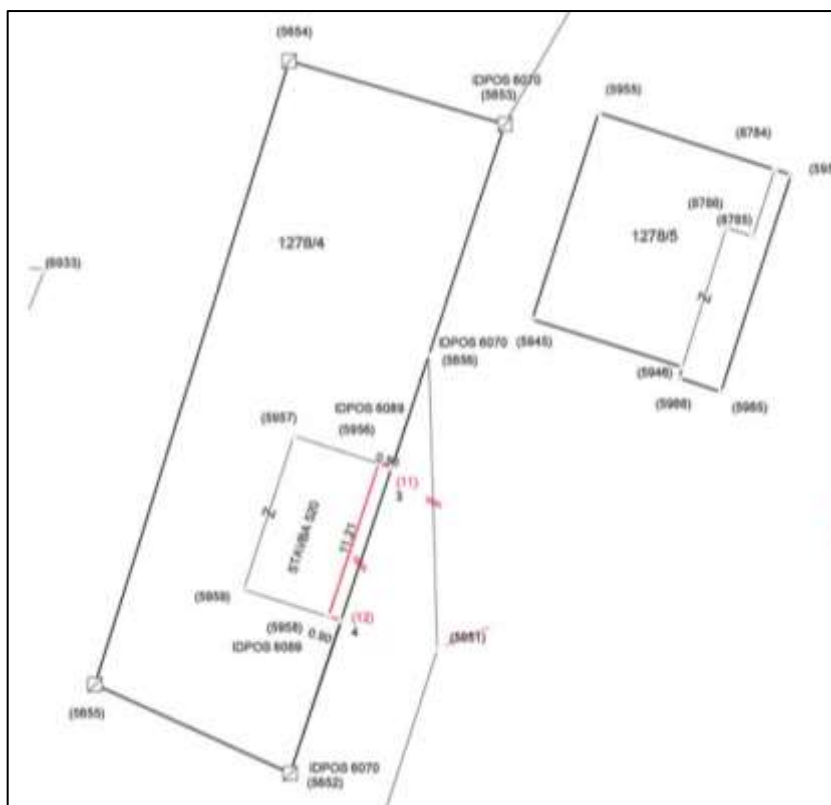
Slika 3: Skica izravnave meje med parcelama št. 941/9 in 942 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6229).

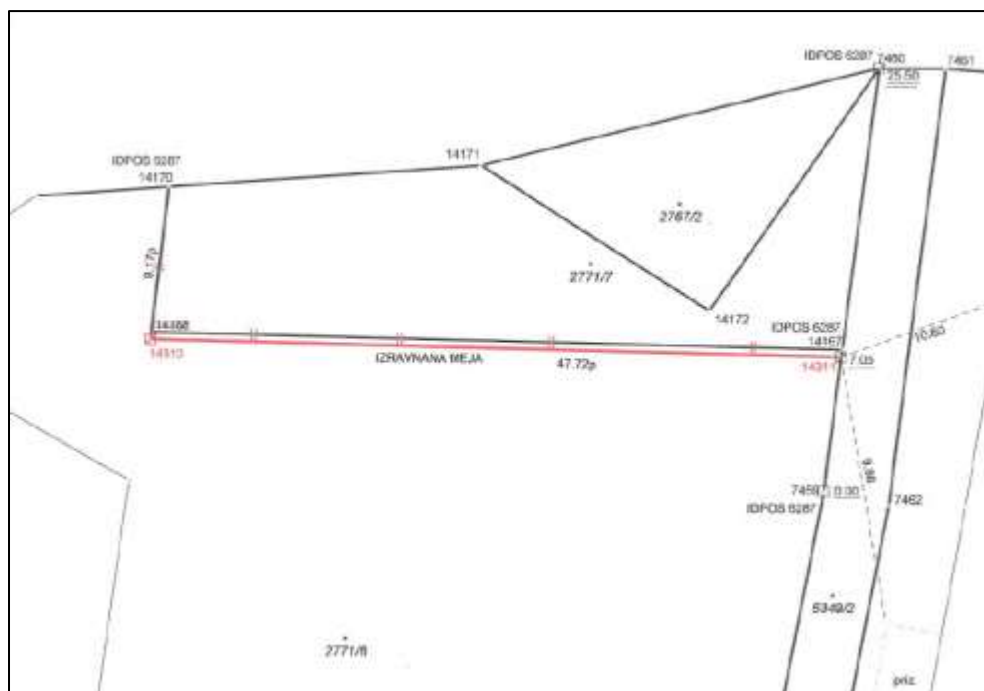
Preglednica 1: Podatki izravnave meje med parcelama št. 941/9 in 942 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6229).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
941/9	ZPS, njiva	1.240	+ 48 – 0 = + 48	1.288
942	gozd	8.308	+ 0 – 48 = - 48	8.260
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 62,00				

V elaboratu IDPOS 6229 se je izvedla izravnava med parcelama št. 941/9 in 942. Pred izravnavo je površina parcele št. 941/9 znašala 1.240 m², parcele št. 942 pa 8.308 m². Iz skice je razvidno, da je na prej obstoječi meji stal vogal hiše, ki je postavljena na parceli št. 941/9. Sklepamo lahko, da so lastniki obeh parcel želeli rešiti ta problem, zato so se odločili za izravnavo. Z izravnavo je lastnik parcele št. 941/9 pridobil 48 m² površine parcele, lastnik parcele 942 pa je izgubil 48 m² površine. Po izravnavi je velikost parcele št. 941/9 znašala 1.288 m², parcele št. 942 pa 8.260 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 941/9, znaša 62,00 m². Iz tega sledi, da je bila izravnava dopustna. Izvedla se je enostranska izravnava, lastnik ene izmed parcel v postopku je pridobil celotno površino izravnave.

3.1.2 IDPOS 6135

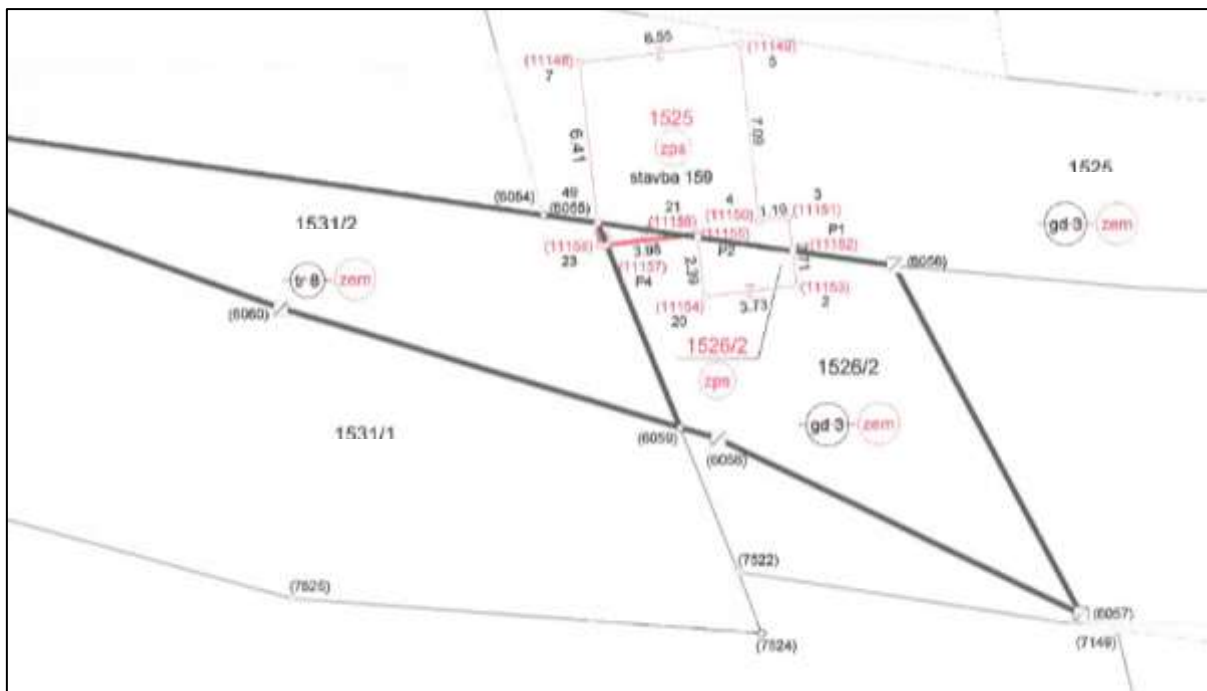




Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
2771/7	travnik	411	+ 21 - 0 = + 21	432
2771/6	travnik	1.777	+ 0 - 21 = + 21	1.756
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 20,55				

V elaboratu IDPOS 6323 gre za enostransko izravnavo med parcelama št. 2771/7 in 2771/6. Pred izravnavo je površina parcele št. 2771/7 znašala 411 m², parcele št. 2771/6 pa 1.777 m². Izravnalo se je območje v velikosti 21 m² v korist parcele št. 2771/7. Po izravnavi je velikost parcele št. 2771/7 znašala 432 m², parcele št. 2771/6 pa 1.756 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 2771/7, znaša 20,55 m². Iz tega sledi, da je bil ta pogoj maksimalno izkoriščen. Izravnava je bila tudi v tem primeru dopustna. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.4 IDPOS 6180



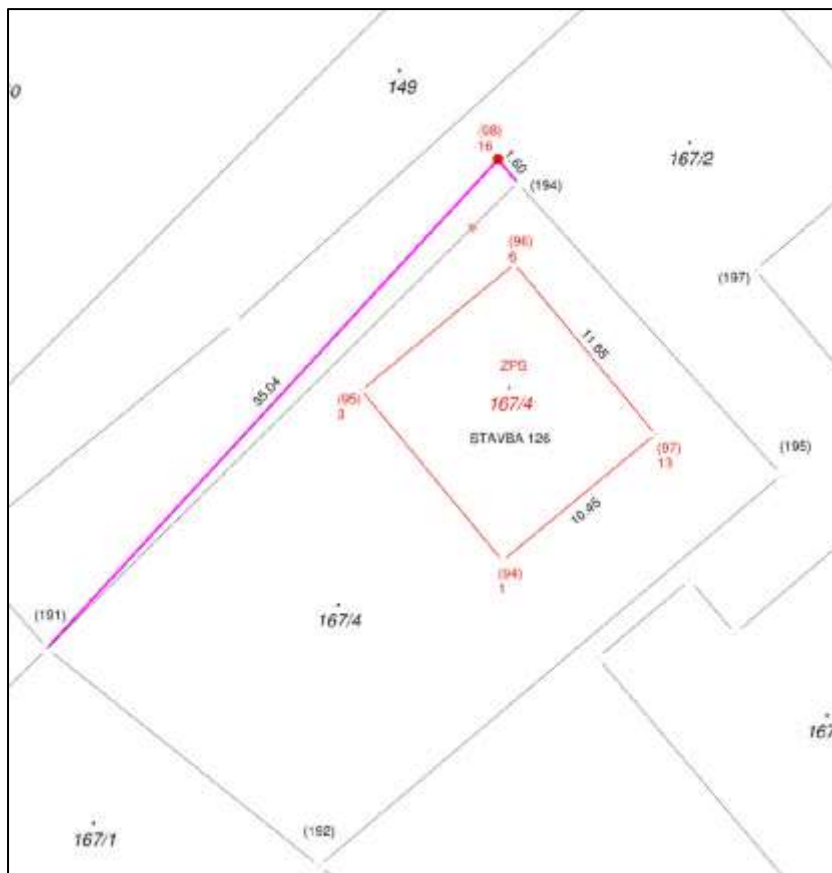
Slika 6: Skica izravnave meje med parcelama št. 1525 in 1526/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6180).

Preglednica 4: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1525 in 1526/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6180).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1525	ZPS, zemljišče	613	+ 2 - 0 = + 2	615
1526/2	ZPS, zemljišče	128	+ 0 - 2 = - 2	126
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 6,40				

V elaboratu IDPOS 6180 je bila izravnava rešitev za podoben primer kot v elaboratu IDPOS 6229. Gre za stavbo, katere eno od oglišč leži na drugi parceli. Obe parceli sta v lasti istega lastnika. Izravnava je bila verjetno potrebna zaradi vrisa stavbe v kataster stavb. Izravnala se je površina 2 m² med parcelama št. 1525 in 1526/2 v korist parcele št. 1525. Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 1526/2, znaša 6,4 m², kar je več kot 2 m², zato je bila izravnava dopustna. Tudi v tem primeru je šlo za enostransko izravnavo, vendar lahko iz skice predvidimo, da se je izravnava izvedla zaradi reševanja problema dela stavbe na sosednji parceli.

3.1.5 IDPOS 6044



Slika 7: Skica izravnave meje med parcelama št. 167/4 in 167/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6044).

Preglednica 5: Podatki izravnave meje med parcelama št. 167/4 in 167/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6044).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
167/4	ZPS, zemljišče	605	+ 27 - 0 = + 27	632
167/2	ZPS, zemljišče	1.870	+ 0 - 27 = - 27	1.843
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 30,25				

V elaboratu IDPOS 6044 gre za izravnavo med parcelama št. 167/4 in 167/2. Izravnal se je del površine, ki meri 27 m² v korist parcele št. 167/4. Pred izravnavo je bila parcela št. 167/4 velika 605 m² in po izravnavi 632 m². Površina parcele št. 167/2 se je z 1.870 m² zmanjšala na 1.843 m². Gre za enostransko izravnavo. Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 167/4, znaša 30,25 m², kar je več od izravnane površine, zato izravnava ustreza vsem pogojem in je dopustna. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.6 IDPOS 6165



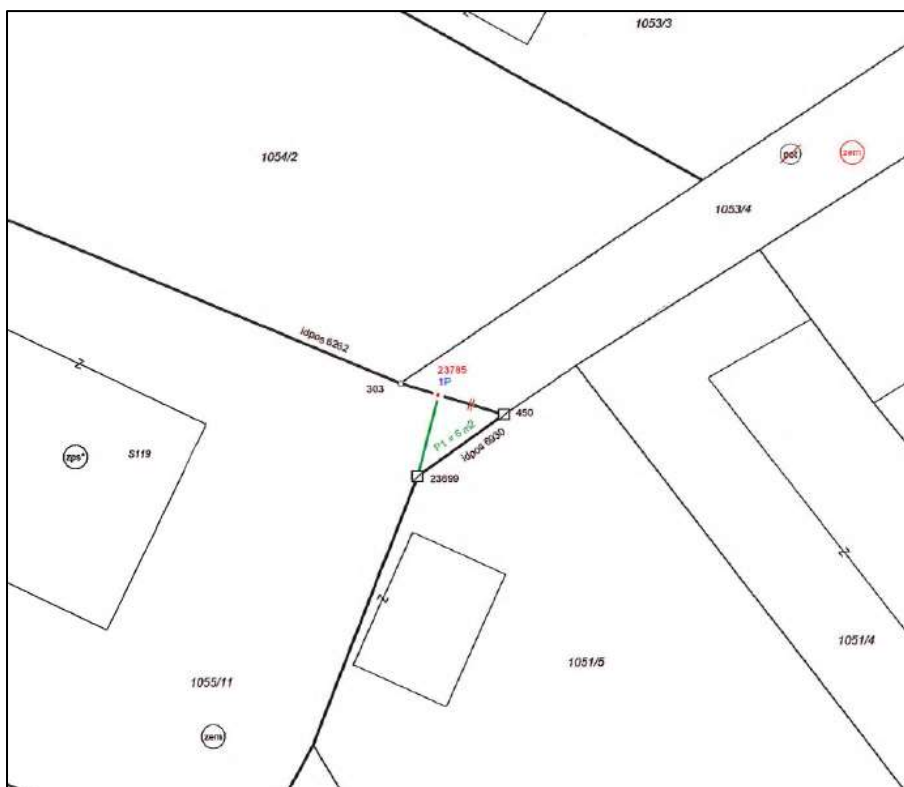
Slika 8: Skica izravnave meje med parcelama št. 338/1 in 339/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6165).

Preglednica 6: Podatki izravnave meje med parcelama št. 338/1 in 339/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6165).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
338/1	ZPS, zemljišče	305	+ 15 - 0 = + 15	320
339/1	ZPS, zemljišče	755	+ 0 - 15 = - 15	740
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 15,25				

V elaboratu IDPOS 6165 se je izravnava izvedla med parcelama št. 338/1 in 339/1. Izravnavalo se je območje površine 15 m² v korist parcele št. 338/1, kar je tudi največja dopustna površina, saj 5 % površine manjše parcele, ki je parcela 338/1, znaša 15,25 m². Pred izravnavo je površina parcele št. 338/1 znašala 305 m² in po izravnavi 320 m². Površina parcele 339/1 se zmanjšala z 755 m² na 740 m². Tudi v tem primeru gre za enostransko izravnavo, pri kateri je bil pogoj maksimalno izkoriščen. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.7 IDPOS 6942



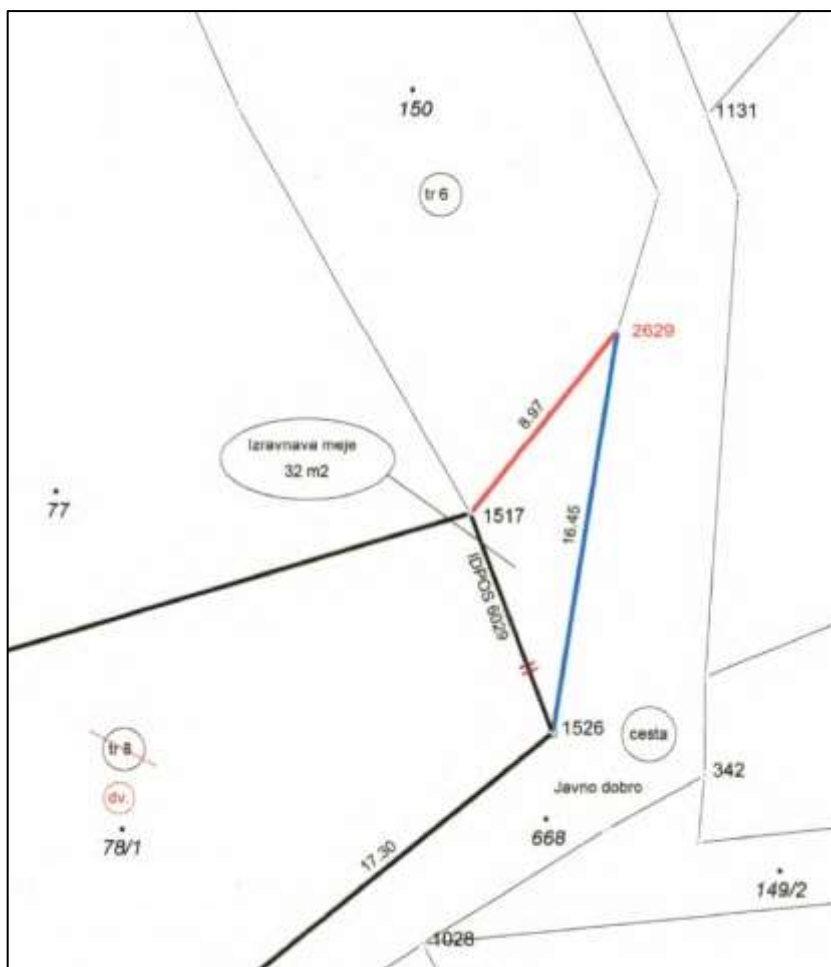
Slika 9: Skica izravnave meje med parcelama št. 1053/4 in 1055/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6942).

Preglednica 7: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1053/4 in 1055/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6942).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavo v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1053/4	zemljišče	116	+ 6 - 0 = + 6	122
1055/11	ZPS, zemljišče	651	+ 0 - 6 = - 6	645
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 5,80				

V elaboratu IDPOS 6942 se je izvedla izravnavo med parcelama št. 1053/4 in 1055/11. Pred izravnavo je površina parcele št. 1053/4 znašala 116 m², parcele št. 1055/11 pa 651 m². Izravnavala se je površina 6 m² v korist parcele št. 1053/4. Tako je po izravnavi površina parcele št. 1053/4 znašala 122 m², parcele 1055/11 pa 645 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 1053/4 znaša 5,80 m², če površino zaokrožimo na celo število 6 m², je izravnavo dopustna. Gre za enostransko izravnavo z maksimalno izkoriščenim pogojem. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnavo izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.8 IDPOS 6133

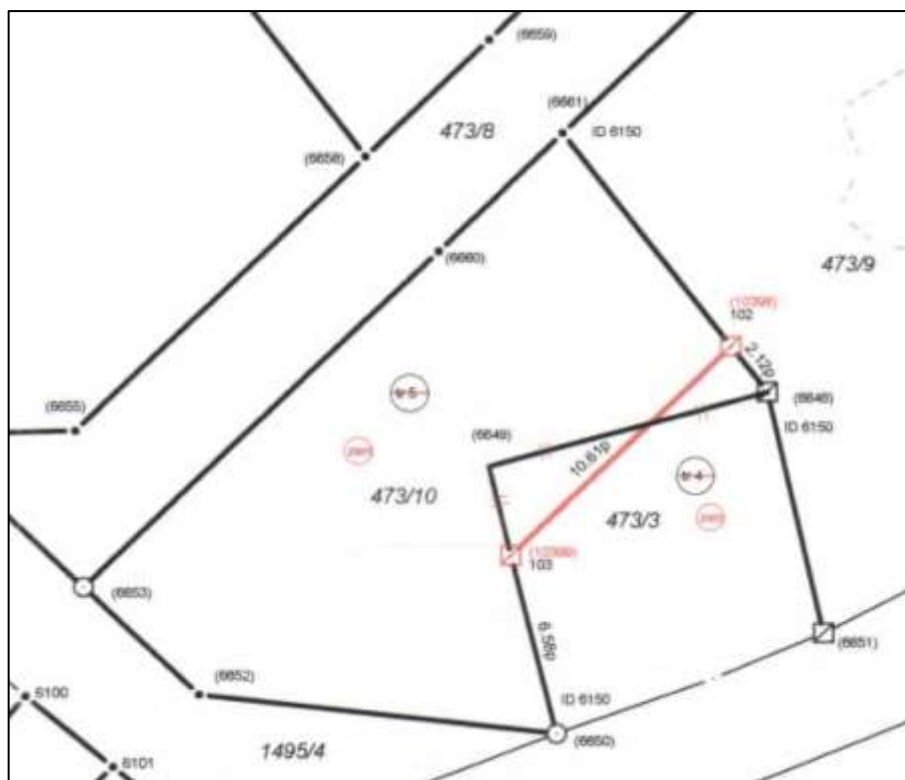


Slika 10: Skica izravnave meje med parcelama št. 78/1 in 150 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6133).

Preglednica 8: Podatki izravnave meje med parcelama št. 78/1 in 150 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6133).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
78/1	ZPS, dvorišče, pašnik	1.075	+ 32 - 0 = + 32	1.107
150	travnik	3.492	+ 0 - 32 = - 32	3.460
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 53,75				

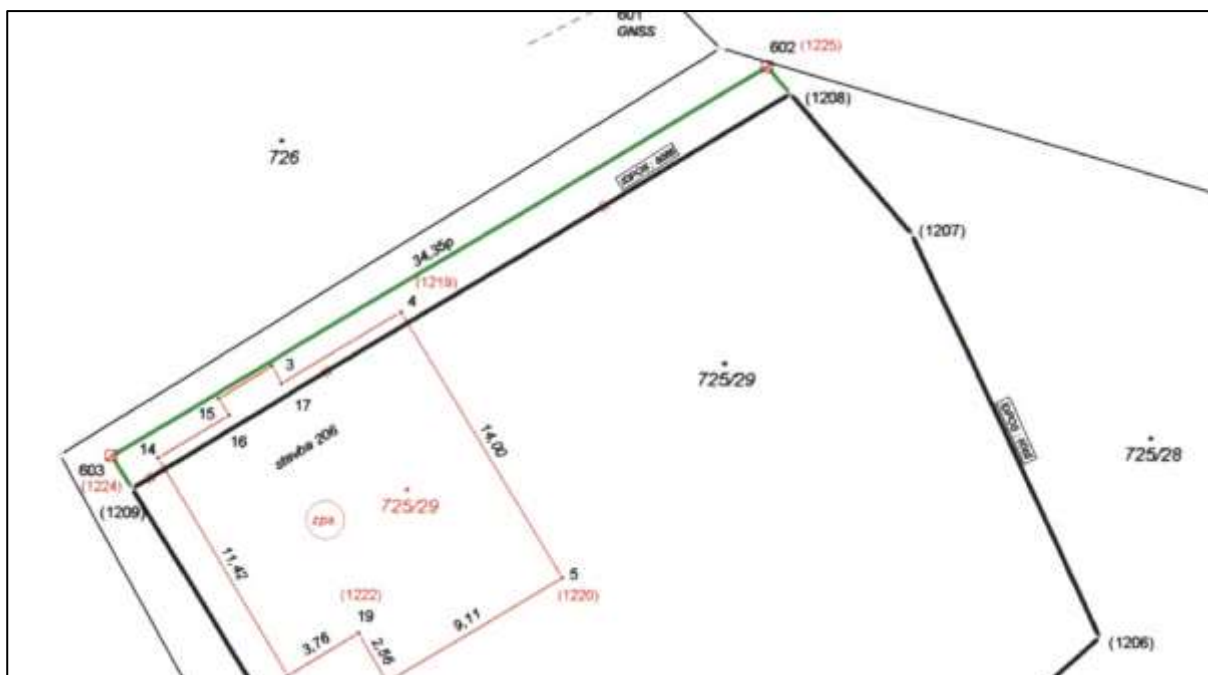
V elaboratu IDPOS 6133 gre za enostransko izravnavo. Izravnava se je izvedla med parcelama št. 78/1 in 150. Pred izravnavo je površina parcele 78/1 znašala 1.075 m², parcele 150 pa 3.492 m². Nato se je izvedla izravnava površine 32 m² v korist parcele št. 78/1. Iz tega sledi, da je po izravnavi površina parcele št. 78/1 znašala 1.107 m², površina parcele št. 150 pa 3.460 m². Največja dopustna sprememba, kar predstavlja 5 % površine parcele št. 78/1, znaša 53,75 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.



Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
473/10	zemljišče	224	+ 9 - 4 = + 5	229
473/3	zemljišče	90	+ 4 - 9 = - 5	85
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 4,50				

Pri elaboratu IDPOS 6166 gre za prvi primer obojestranske izravnave med obravnavanimi primeri iz naključnega vzorca elaboratov. Izravnava se je izvedla med parcelama št. 473/10 in 473/3. Pred izravnavo je površina parcele št. 473/10 znašala 224 m², parcele št. 473/3 pa 90 m². V izravnavi je parcela št. 473/10 pridobila 9 m² in izgubila 4 m² površine. Parcela št. 473/3 je pridobila 4 m² in izgubila 5 m². Iz tega sledi, da se je površina parcele št. 473/10 povečala za 5 m², površina parcele št. 473/3 pa zmanjšala za 5 m². Če gledamo rezultat izravnave, se je na nek način še vedno izvedla enostranska izravnava. Vendar po skici vidimo, da se je potek meje spremenil v verjetno bolj logičen potek za obe stranki. Vseeno pa so izkoristili tudi največjo dopustno spremembo, ki je enaka 5 % površine parcele 473/3 in znaša 4,50 m². Po spremembi je površina parcele št. 473/10 znašala 229 m², parcele št. 473/3 pa 85 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.11 IDPOS 6070



Slika 13: Skica izravnave meje med parcelama št. 725/29 in 725/28 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6070).

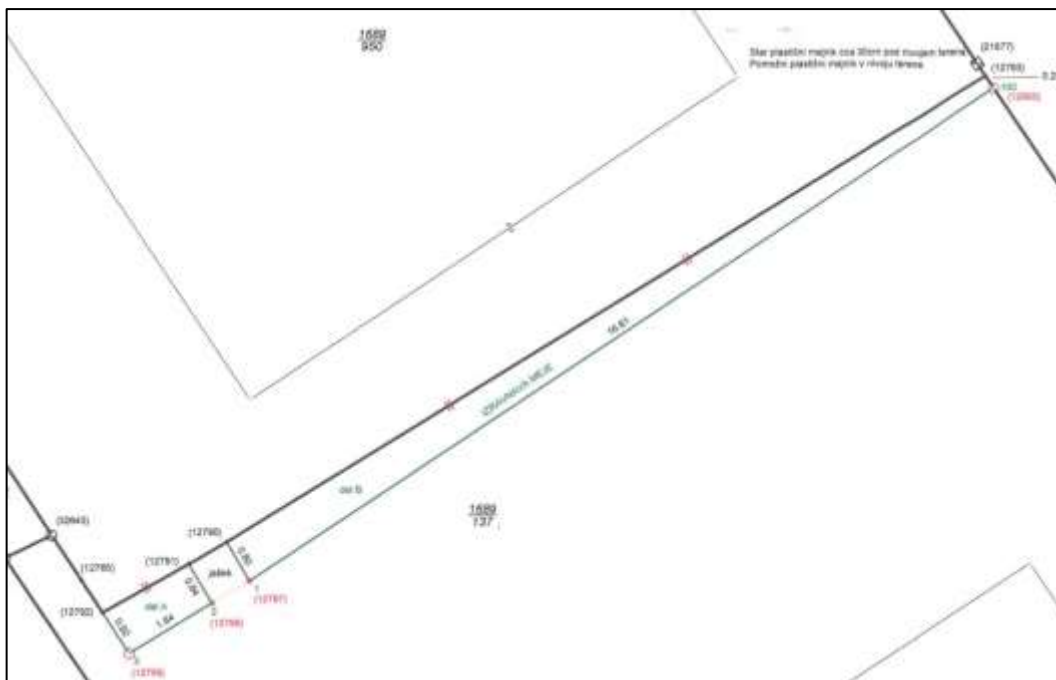
Preglednica 11: Podatki izravnave meje med parcelama št. 725/29 in 725/28 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6070).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavo v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
725/29	ZPS, pašnik	1.257	+ 57 - 0 = + 57	1.314
725/28	pašnik, travnik	11.065	+ 0 - 57 = - 57	11.008
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 62,85				

V elaboratu IDPOS 6070 se je izravnavo izvedla zaradi problema stavbe, katere del stoji na sosednji parceli. Stavba stoji na parceli št. 725/29, ki meji na parcelo št. 725/28. Z izravnavo so problem rešili. Izvedla se je izravnavo površine 54 m². Pred izravnavo je površina parcele št. 725/29 znašala 1.257 m², parcele št. 725/28 pa 11.065 m². Po izravnavi se je površina parcele št. 725/29 povečala za 57 m² in tako znašala 1.314 m². Površina parcele št. 725/28 pa se je zmanjšala za izravnavo površino in na koncu znašala 11.008 m². Največja dopustna sprememba je v tem primeru enaka 5 % površine parcele št. 725/29, kar znaša 62,85 m².

Reševanje problemov, v primerih, ko je stavba ali zgradba postavljena preko meje sosednjih zemljišč oziroma del objekta leži na sosednji parceli, je tudi eden od namenov postopka izravnave meje. S predlaganjem katastrskega postopka izravnave meje se lahko v takšnih primerih reši tudi zemljiški spor.

3.1.12 IDPOS 7317



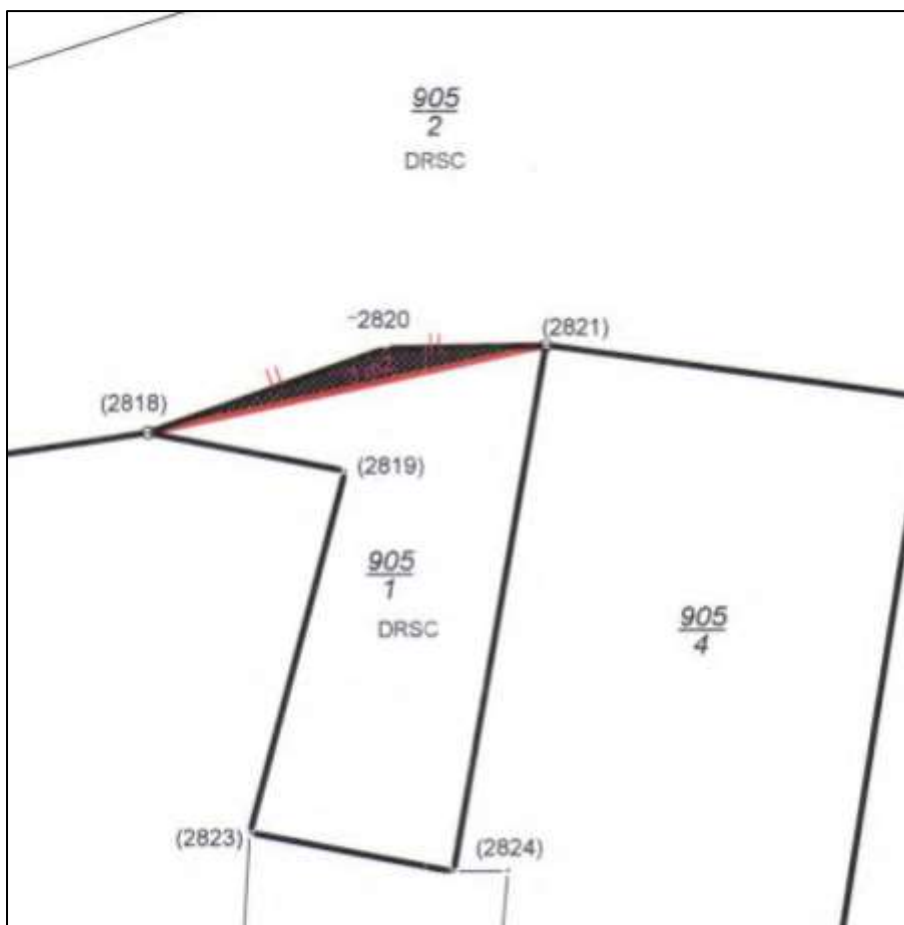
Slika 14: Skica izravnave meje med parcelama št. 1689/137 in 1689/950 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7317).

Preglednica 12: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1689/137 in 1689/950 (prirejeno po elaboratu IDPOS 7317).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1689/137	ZPS, dvorišče	563	+ 0 - 11 = - 11	552
1689/950	ZPS, dvorišče	220	+ 11 - 0 = + 11	231
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 11,00				

V elaboratu IDPOS 7317 gre za izravnavo v dveh delih. Izravnavna se je izvedla med parcelama št. 1689/137 in 1689/950. Pred izravnavo je površina parcele št. 1689/137 znašala 563 m², parcele št. 1689/950 pa 220 m². Prvi del izravnave, na skici označen kot del A, predstavlja površino 2 m², drugi del, del B, pa predstavlja površino 9 m². Iz tega sledi, da se je izravnavala površina 11 m² v korist parcele št. 1689/950. Gre za enostransko izravnavo. Po izravnavi je površina parcele št. 1689/137 znašala 552 m², parcele št. 1689/950 pa 231 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 1689/950, znaša 11,00 m². Vidimo, da se je v tem postopku izravnavala vsa dovoljena površina. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnavna izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.13 IDPOS 6095

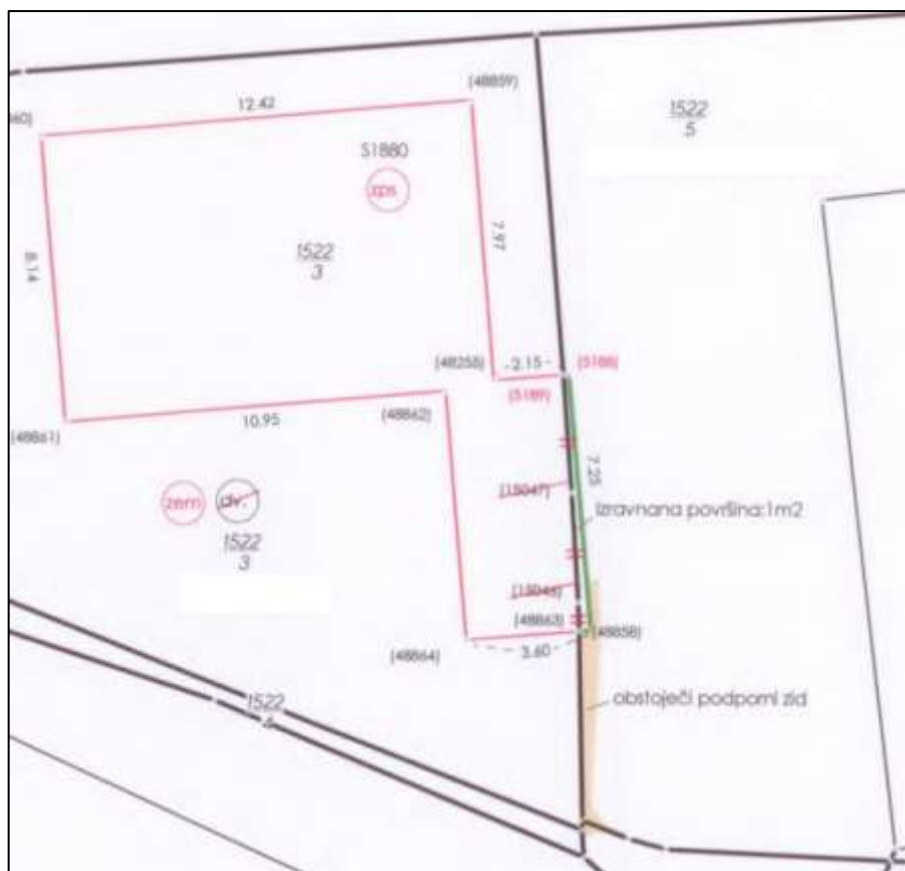


Slika 15: Skica izravnave meje med parcelama št. 905/1 in 905/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6095).

Preglednica 13: Podatki izravnave meje med parcelama št. 905/1 in 905/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6095).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavo v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
905/1	dvorišče	49	+ 0 - 3 = - 3	46
905/2	cesta	19.425	+ 3 - 0 = + 3	19.428
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 2,45				

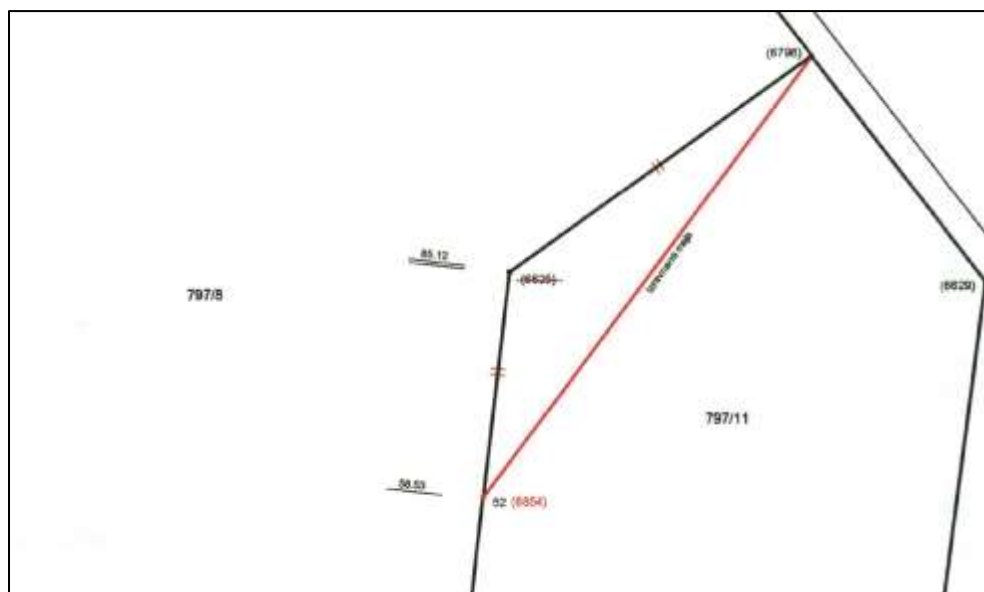
V elaboratu IDPOS 6095 se je izvedla izravnavo med parcelama št. 905/1 in 905/2. Obe parceli sta javno dobro. Pred izravnavo je površina parcele št. 905/1 znašala 49 m², površina parcele št. 905/2 pa 19.425 m². Izravnavala se je površina 3 m² v korist parcele št. 905/2. Z izravnavo so se znebili loma meje med parcelama. Po izravnavi je površina parcele št. 905/1 znašala 46 m², parcele št. 905/2 pa 19.428 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 905/1, znaša 2,45 m². Iz tega sledi, da se je v postopku izravnavo maksimalna dovoljena površina. Tudi v tem primeru je šlo za enostransko izravnavo. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnavo izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.



Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1522/3	ZPS, zemljišče	502	+ 1 - 0 = + 1	503
1522/5	zemljišče	283	+ 0 - 1 = - 1	282
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 14,15				

V elaboratu IDPOS gre za reševanje problema stavbnega objekta, zgrajenega preko meje med zemljišči. Izvedla se je izravnava meje med parcelo št. 1522/3, na kateri stoji objekt, in parcelo št. 1522/5. Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 1522/5, znaša 14,15 m², vendar to v tem primeru ni pomembno, saj so izravnali le površino 1 m² v korist parcele 1522/3, da so rešili problem objekta na meji. Površina parcele št. 1522/3 se je z 502 m² povečala na 503 m². Posledično se je površina parcele št. 1522/5 zmanjšala z 283 m² na 282 m². Izvedla se je enostranska izravnava.

3.1.15 IDPOS 6161



Slika 17: Skica izravnave meje med parcelama št. 797/11 in 797/8 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6161).

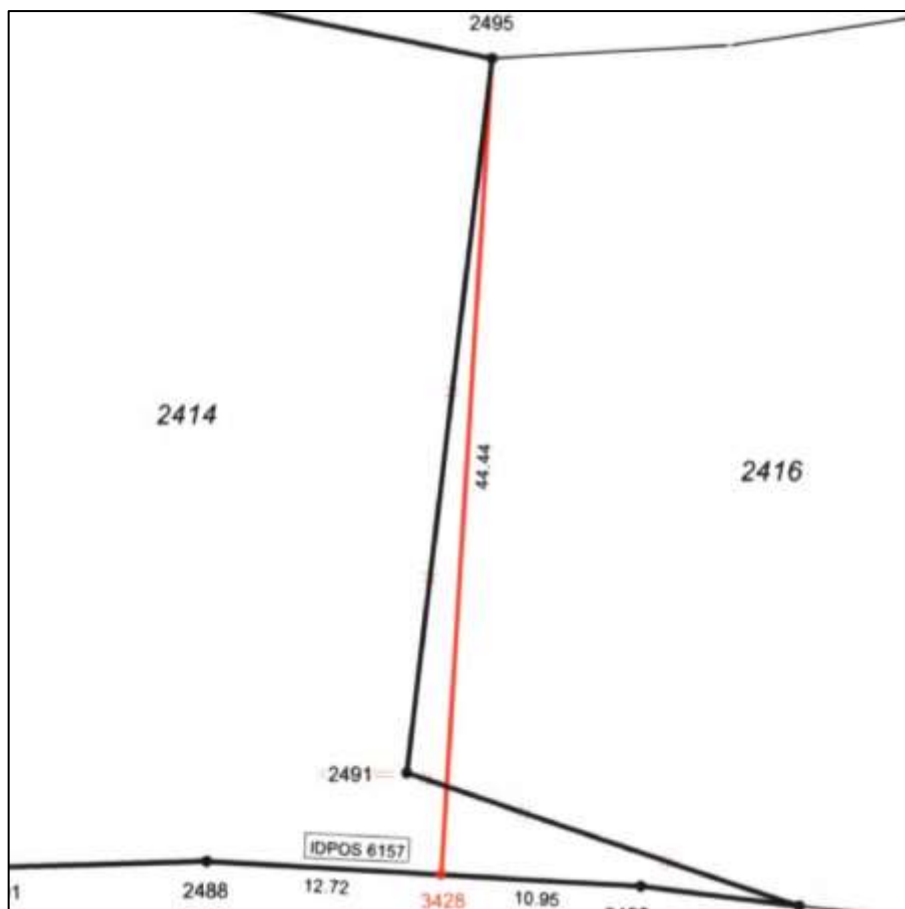
Preglednica 15: Podatki izravnave meje med parcelama št. 797/11 in 797/8 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6161).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
797/11	gozd	13.890	+ 0 - 500 = - 500	13.390
797/8	gozd	22.285	+ 500 - 0 = + 500	22.785
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 694,50				

V elaboratu IDPOS 6161 je šlo za izravnavo večje površine. Izravnava meje se je izvedla med parcelama št. 797/11 in 797/8, katerih vrsta rabe je gozd. Pred izravnavo je površina parcele št. 797/11 znašala 13.890 m², parcele št. 797/8 pa 22.285 m². Izravnala se je površina 500 m², vsa v korist parcele št. 797/8. Po izravnavi je tako površina parcele št. 797/11 znašala 13.390 m², parcele št. 797/8 pa 22.785 m². Vidimo, da je šlo za enostransko izravnavo. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

Največja dopustna sprememba, ki je v tem primeru enaka 5 % površine parcele št. 797/11, znaša 694,50 m². Spomnimo se na definicijo izravnave meje po ZEN, ki pravi, da se površina manjše parcele ne sme spremeniti za več kot 5 %, vendar ne več kakor za 500 m². V tem primeru so morali upoštevati ta drugi pogoj in se je zato izravnala površina 500 m².

3.1.16 IDPOS 6195



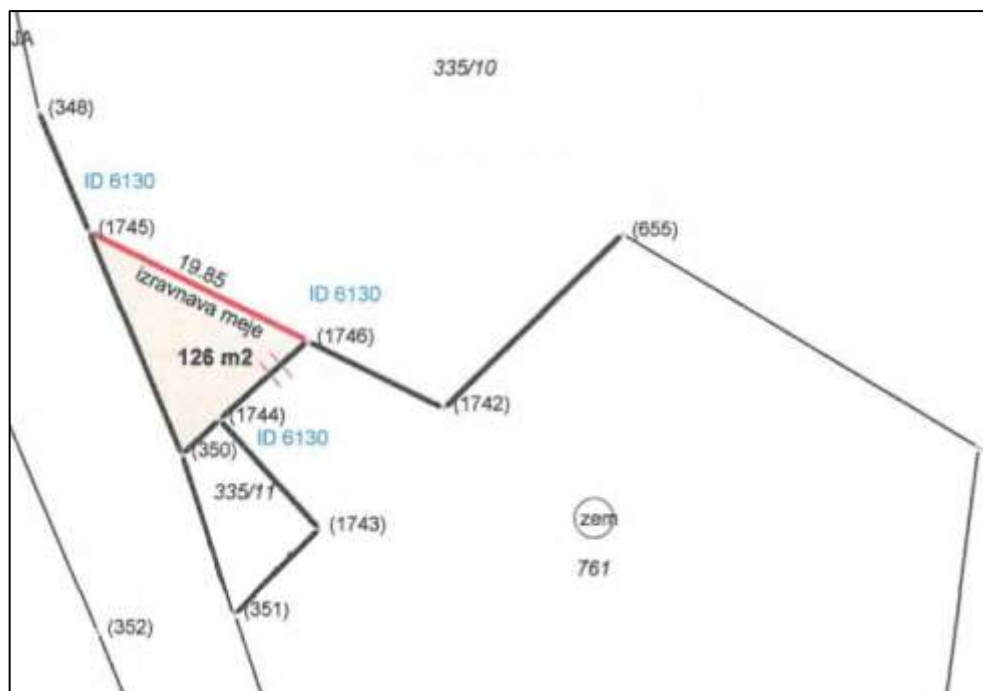
Slika 18: Skica izravnave meje med parcelama št. 2414 in 2416 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6195).

Preglednica 16: Podatki izravnave meje med parcelama št. 2414 in 2416 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6195).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
2414	travnik	1.334	+ 44 - 44 = 0	1.334
2416	gozd	5.625	+ 44 - 44 = 0	5.625
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 66,70				

V elaboratu IDPOS 6195 gre za klasičen primer izravnave meje. Izravnava se je izvedla med parcelama št. 2414 in 2416. Ker je bil potek meje med parcelama geometrijsko nelogičen, so jo s postopkom izravnave izravnali. Pri tem se tudi površina parcel ni spremenila, spremenila se je le njuna oblika. Pred in po izravnavi je površina parcele št. 2414 znašala 1.334 m², parcele št. 2416 pa 5.625 m². Največje dopustno odstopanje, ki je enako 5 % površine parcele št. 2414, znaša 66,70 m². Ta primer prikazuje idealen primer obojestranske izravnave, ki rešuje tudi problem manjše uporabnosti zemljišča pred izravnavo.

3.1.18 IDPOS 6134



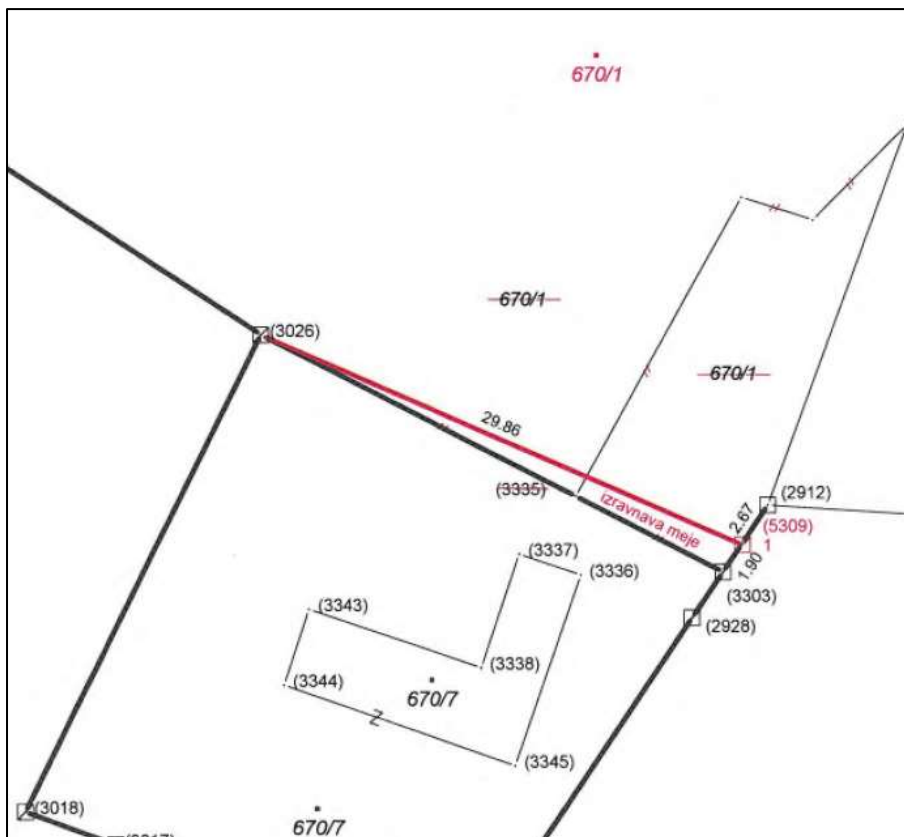
Slika 20: Skica izravnave meje med parcelama št. 335/10 in 761 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6134).

Preglednica 18: Podatki izravnave meje med parcelama št. 335/10 in 761 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6134).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
335/10	zemljišče	12.678	+ 0 - 126 = - 126	12.552
761	ZPS, zemljišče	2.771	+ 126 - 0 = + 126	2.897
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 138,55				

V elaboratu IDPOS 6134 gre za izravnavo med parcelama št. 335/10 in 761. Pred izravnavo je površina parcele št. 335/10 znašala 12.678 m², parcele št. 761 pa 2.771 m². Izravnala se je površina 126 m² v korist parcele št. 761. Gre za enostransko izravnavo. Po izravnavi je površina parcele št. 335/10 znašala 12.552 m², parcele št. 761 pa 2.897 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 761, znaša 138,55 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.19 IDPOS 6205



Slika 21: Skica izravnave meje med parcelama št. 670/7 in 670/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6205).

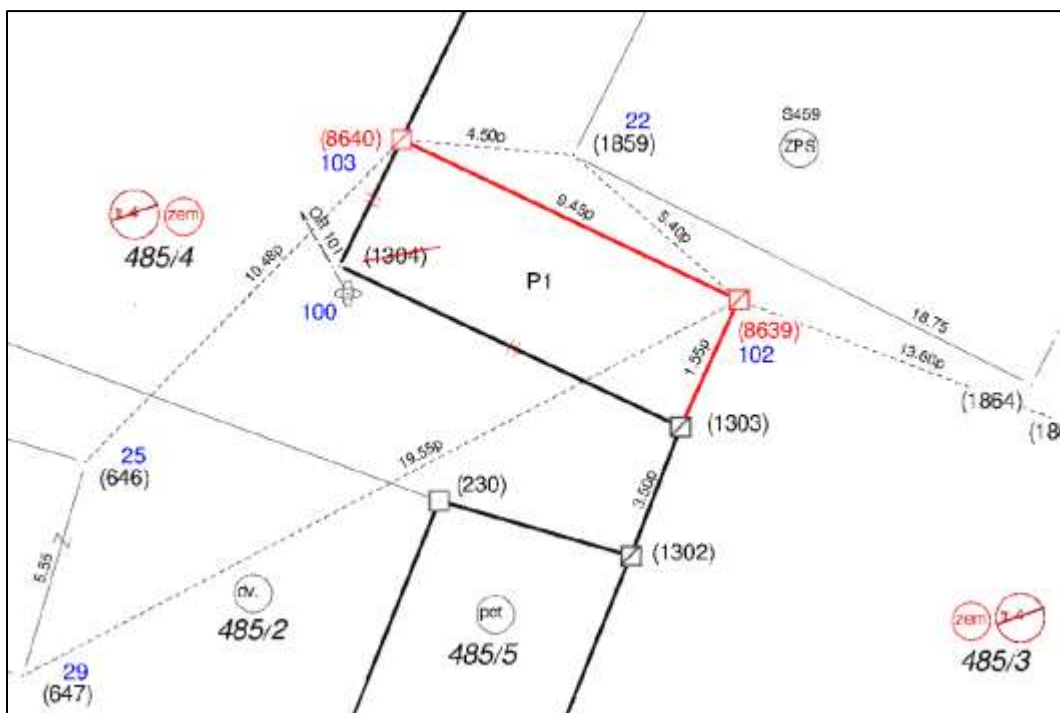
Preglednica 19: Podatki izravnave meje med parcelama št. 670/7 in 670/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6205).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
670/7	ZPS, zemljišče	988	+ 28 - 0 = + 28	1.016
670/1	zemljišče	15.907	+ 0 - 28 = - 28	15.879
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 49,40				

Tudi v elaboratu IDPOS 6205 gre za enostransko izravnavo. Izravnavna se je izvedla med parcelama št. 670/7 in 670/1. Pred izravnavo je površina parcele 670/7 znašala 988 m², parcele 670/1 pa 15.907 m². Nato se je izvedla izravnavna površine 28 m² v korist parcele št. 670/7. Iz tega sledi, da je po izravnavi površina parcele št. 670/7 znašala 1.016 m², površina parcele št. 670/1 pa 15.879 m². Največja dopustna sprememba, kar predstavlja 5 % površine parcele št. 670/7, znaša 49,40 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnavna izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

V elaboratu IDPOS 6340 gre za izravnavo, pri kateri se površina obeh parcel ni spremenila, spremenila se je le njuna oblika. Iz skice lahko razberemo, da je šlo za premik uvoza na parcelo s poti, ki je v lasti tamkajšnje občine. Izravnavo se je izvedla med parcelama št. 543/14 in 543/12. Ker je šlo le za premik uvoza, katerega površina znaša 25,8 m², je izravnana površina znašala 0 m². Površina parcele št. 543/12 je tako pred in po izravnavi znašala 635 m², parcele št. 543/14 pa 667 m². Največja dopustna sprememba zaradi izravnave je bila v tem primeru enaka 5 % površine parcele št. 543/12, kar znaša 31,75 m². Kot v primeru elaborata IDPOS 6195, bi lahko rekli, da se je tudi v tem primeru izvedla idealna obojestranska izravnavo, s katero so rešili problem uporabnosti zemljišča.

3.1.21 IDPOS 6260

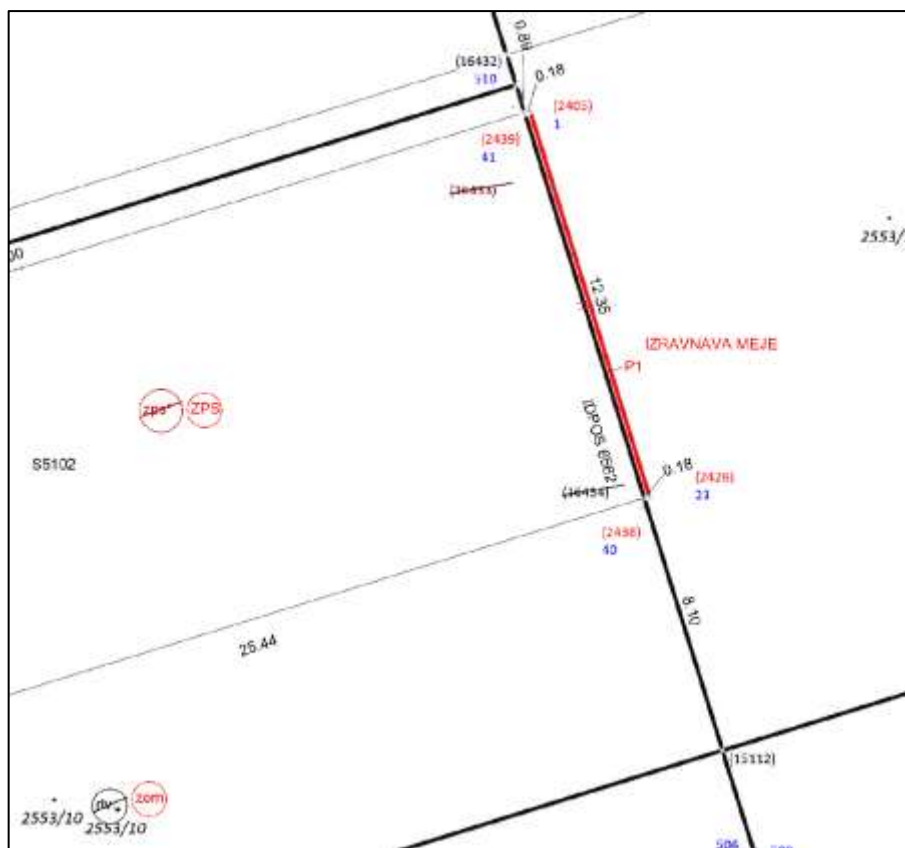


Slika 23: Skica izravnave meje med parcelama št. 485/4 in 485/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6260).

Preglednica 21: Podatki izravnave meje med parcelama št. 485/4 in 485/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6260).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
485/4	ZPS, zemljišče	1.414	+ 14 - 0 = + 14	1.428
485/3	zemljišče	1.339	+ 0 - 14 = - 14	1.325
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 66,95				

V elaboratu IDPOS 6260 gre za enostransko izravnavo med parcelama št. 485/4 in 485/3. Pred izravnavo je površina parcele št. 485/4 znašala 1.414 m², parcele št. 485/3 pa 1.339 m². Izravnala se je površina 14 m² v korist parcele št. 485/4. Po izravnavi je površina parcele št. 485/4 znašala 1.428 m², parcele št. 485/3 pa 1.325 m². Največja dopustna sprememba je v tem primeru enaka 5 % površine parcele št. 485/3 in znaša 66,95 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.



Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
2553/10	ZPS, zemljišče	991	+ 2 - 0 = + 2	993
2553/7	ZPS, zemljišče	858	+ 0 - 2 = - 2	856
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 42,90				

V elaboratu IDPOS 7130 gre izravnavo med parcelama št. 2553/10 in 2553/7. Izravnali so majhen del površine, in sicer le 2 m², v korist parcele št. 2553/10. Po skici sodeč predvidevam, da je šlo za problem stavbe na meji. Pred izravnavo je površina parcele št. 2553/10 znašala 991 m², po izravnavi pa 993 m². Površina parcele št. 2253/7 je pred izravnavo znašala 858 m², po izravnavi pa 856 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 553/7, znaša 42,90 m². Navedeni problem bi v posebnem primeru lahko nastopil tudi zaradi premajhne točnosti podatkov lomov mej, evidentiranih v katastru, za kar pa nimamo dokazov.

3.1.23 IDPOS 6758



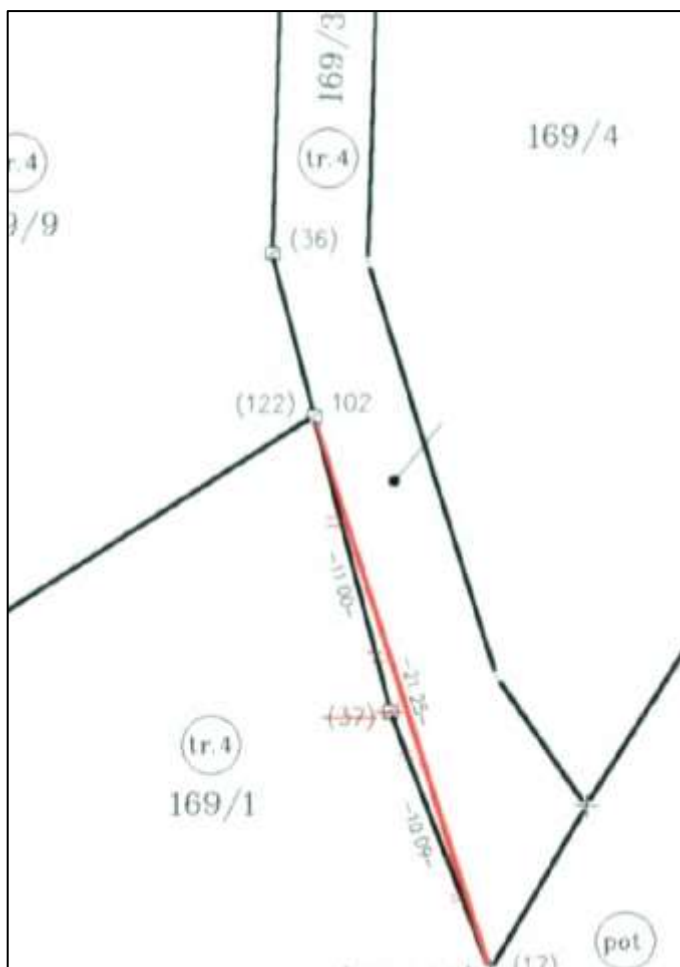
Slika 25: Skica izravnave meje med parcelama št. 476/13 in 496/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6758).

Preglednica 23: Podatki izravnave meje med parcelama št. 476/13 in 496/1 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6758).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavo v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
476/13	ZPS, zemljišče	770	+ 15 - 0 = + 15	785
496/1	zemljišče	3.389	+ 0 - 15 = - 15	3.374
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 38,50				

V elaboratu IDPOS 6758 se je izvedla izravnavo med parcelama št. 476/13 in 496/1, ki je v lasti občine. Na skici lahko vidimo, da na poteku nove, izravnane meje, stoji ograja, iz česar lahko sklepamo, da so lastniki tako uživali mejo že dalj časa. Zato so se odločili, da z izravnavo rešijo ta problem. Pred izravnavo je površina parcele št. 476/13 znašala 770 m², parcele št. 496/1 pa 3.389 m². Izravnala se je površina 15 m² v korist parcele št. 476/13. Tako je po izravnavi površina parcele št. 476/13 znašala 785 m², parcele št. 496/1 pa 3.374 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 476/13, znaša 38,50 m². Iz tega sledi, da je bila izravnavo dovoljena.

3.1.24 IDPOS 6046



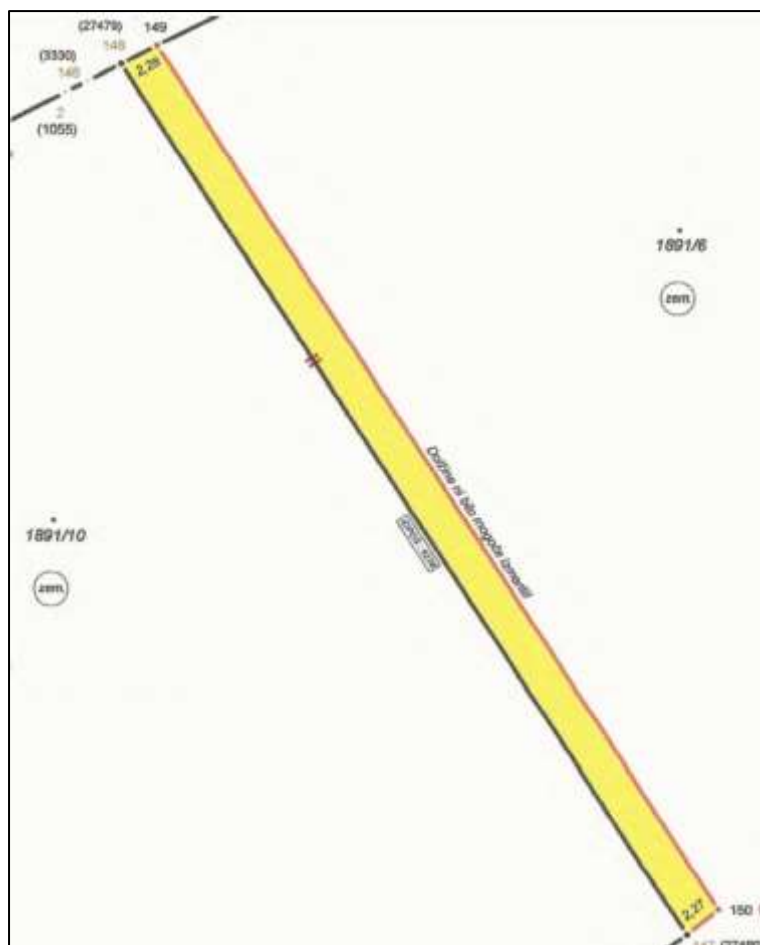
Slika 26: Skica izravnave meje med parcelama št. 169/1 in 169/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6046).

Preglednica 24: Podatki izravnave meje med parcelama št. 169/1 in 169/3 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6046).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
169/1	travnik	523	+ 6 - 0 = + 6	529
169/3	travnik	347	+ 0 - 6 = - 6	341
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 17,35				

V elaboratu IDPOS 6046 gre za izravnavo med parcelama št. 169/3 in 169/1. Pred izravnavo je površina parcele št. 169/1 znašala 523 m², parcele št. 169/3 pa 347 m². Izravnala se je površina 6 m² v korist parcele št. 169/1. Z izravnavo so odstranili odvečni lom v poteku meje. Po izravnavi je površina parcele št. 169/1 znašala 529 m², parcele št. 169/3 pa 341 m². Največja dopustna sprememba je enaka 5 % površine parcele št. 169/3 in znaša 17,35 m². Iz tega sledi, da je bila izravnava dovoljena. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.25 IDPOS 6237



Slika 27: Skica izravnave meje med parcelama št. 1891/10 in 1891/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6237).

Preglednica 25: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1891/10 in 1891/6 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6237).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1891/10	ZPS, zemljišče	2.668	+ 133 - 0 = + 133	2.801
1891/6	zemljišče	4.173	+ 0 - 133 = - 133	4.040
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 133,40				

V elaboratu IDPOS 6237 gre za izravnavo med parcelama št. 1891/10 in 1891/6. Pred izravnavo je površina parcele št. 1891/10 znašala 2.668 m², parcele št. 1891/6 pa 4.173 m². Nato se je izvedla izravnava površine 133 m² v korist parcele št. 1891/10. Največja dopustna sprememba je enaka 5 % površine parcele št. 1891/10 in znaša 133,40 m². Vidimo, da so izravnali največjo možno površino, da je izravnava še ustrezala pogojem. Po izravnavi je površina parcele št. 1891/10 znašala 2.801 m², parcele 1891/6 pa 4.040 m². Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.26 IDPOS 6488



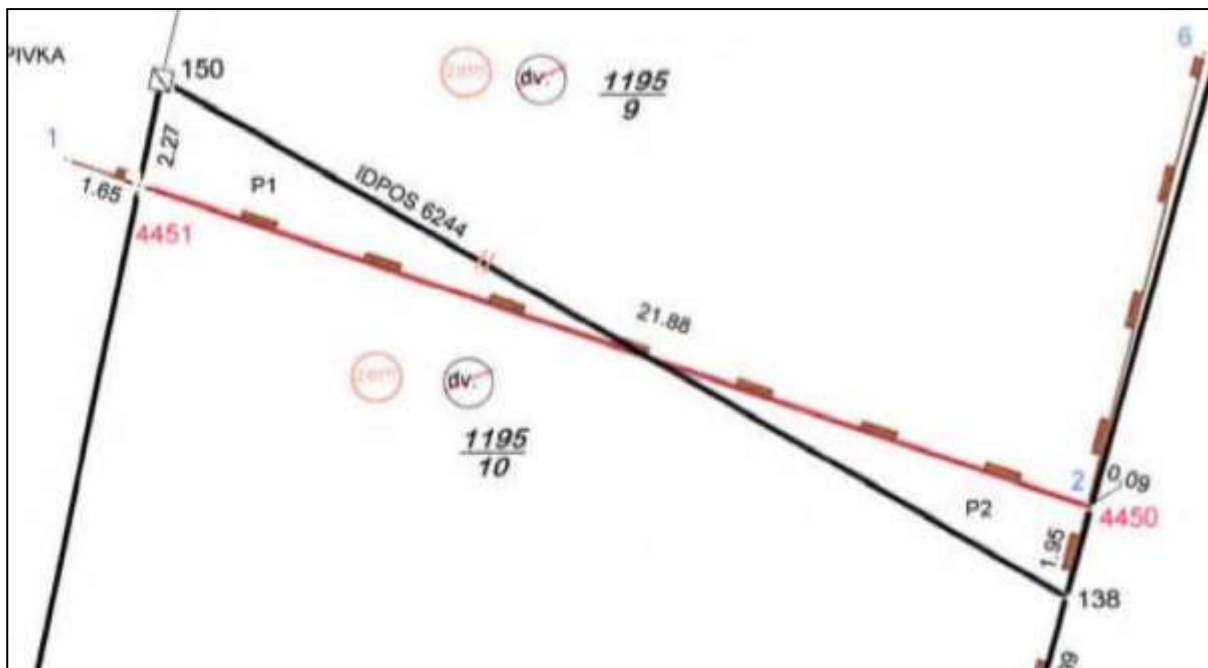
Slika 28: Skica izravnave meje med parcelama št. 88/2 in 88/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6488).

Preglednica 26: Podatki izravnave meje med parcelama št. 88/2 in 88/7 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6488).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavna v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
88/2	ZPS, zemljišče	131	+ 2 - 2 = 0	131
88/7	zemljišče	37	+ 2 - 2 = 0	37
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 1,85				

V elaboratu IDPOS 6488 gre za idealno obojestransko izravnavo. Obe stranki v postopku sta pridobili in izgubili 2 m² površine tako, da sta se spremenili le obliki parcel. Izravnavna se je izvedla med parcelama št. 88/2 in 88/7. Pred izravnavo je površina parcele št. 88/2 znašala 131 m², parcele št. 88/7 pa 37 m². Nato se je izvedla izravnavna. Kot vidimo na skici, je na parceli št. 88/2 zgrajen oporni zid. Del tega opornega zidu pa je zgrajen tudi čez mejo na parceli št. 88/7, kar je predstavljalo nepremičninski problem. To je bil verjetno tudi vzrok za izravnavo. Ker največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 88/7, znaša 1,85 m², bi lahko izvedli tudi enostransko izravnavo in s tem rešili problem. Vendar pa bi bili pri tem primeru lastniki parcele 88/7 prikrajšani za površino 2 m². Po izravnavi sta bili površini parcel enaki.

3.1.27 IDPOS 6474



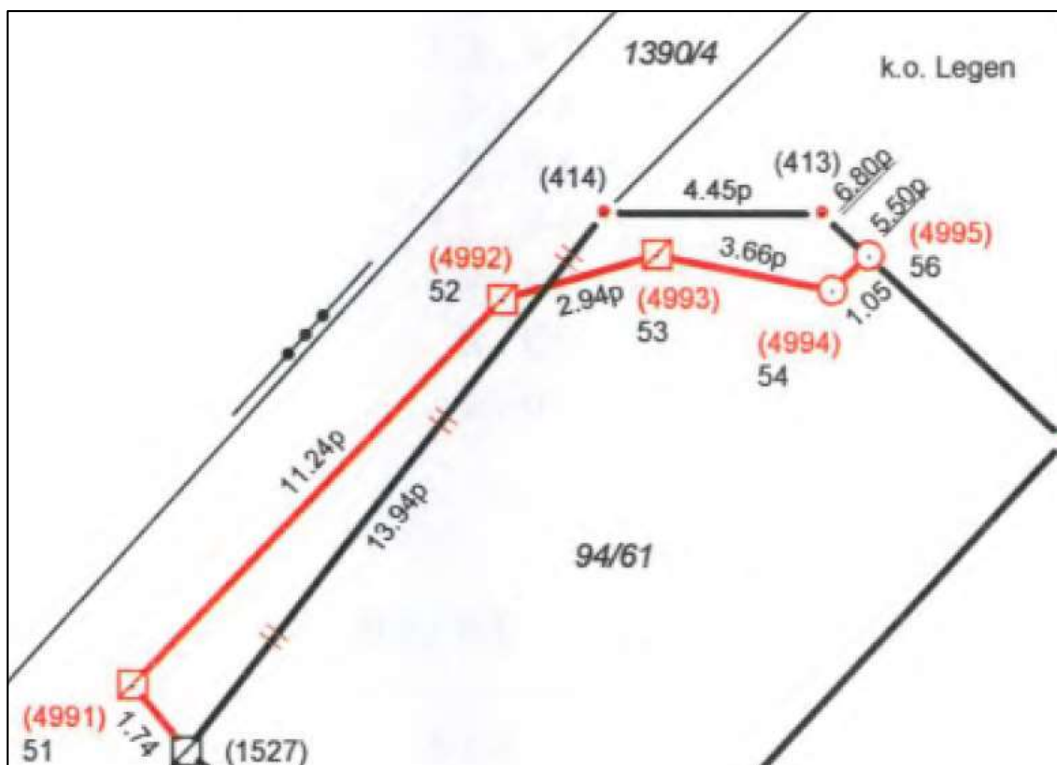
Slika 29: Skica izravnave meje med parcelama št. 1195/9 in 1195/10 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6474).

Preglednica 27: Podatki izravnave meje med parcelama št. 1195/9 in 1195/10 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6474).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
1195/9	zemljišče	729	+ 12 - 9 = + 3	731
1195/10	zemljišče	695	+ 9 - 12 = - 3	692
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 34,75				

V elaboratu IDPOS 6474 gre za obojestransko izravnavo med parcelama št. 1195/9 in 1195/10. Pred izravnavo je površina parcele št. 1195/9 znašala 729 m², parcele 1195/10 pa 695 m². Kot vidimo na skici, je med parcelama zgrajen oporni zid. Sklepamo lahko, da so lastniki parcel mejo tako uživali, vendar ta meja ni enaka meji, ki je bila evidentirana v zemljiškem katastru. Da bi rešili problem, se je izvedla izravnava in meja sedaj poteka po predhodno zgrajenem opornem zidu. Izravnala sta se dva dela površine. Prvi del, na skici označen kot P1, predstavlja površino 12 m², drugi del, P2, pa 9 m². Večji del izravnane površine P1 pripade parceli št. 1195/9, katere površina se je povečala za 3 m². Manjši del P2 pa parceli št. 1195/10, katere površina se je posledično zmanjšala za 3 m². Po končani izravnavi površina parcele 1195/9 znaša 731 m², parcele št. 1195/10 pa 692 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 1195/10, znaša 34,75 m².

3.1.28 IDPOS 6333



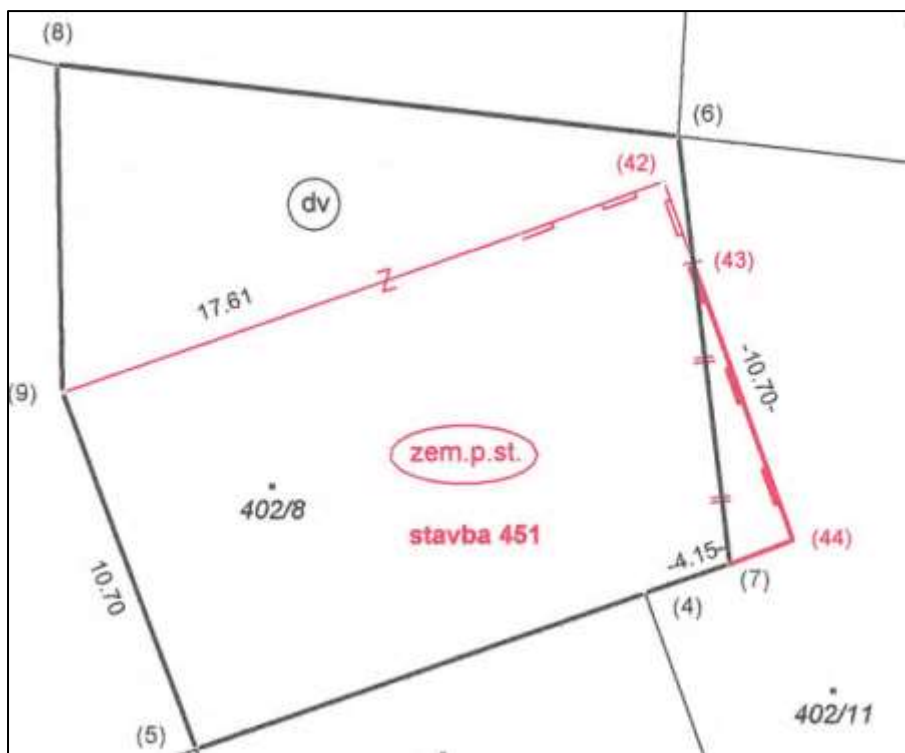
Slika 30: Skica izravnave meje med parcelama št. 94/61 in 1390/4 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6333).

Preglednica 28: Podatki izravnave meje med parcelama št. 94/61 in 1390/4 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6333).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
94/61	travnik	154	+ 12 - 7 = + 5	159
1390/4	cesta	1.072	+ 7 - 12 = - 5	1.067
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 7,70				

V elaboratu IDPOS 6333 gre za izravnavo med parcelama št. 94/61 in 1390/4. Pred izravnavo je površina parcele št. 94/61 znašala 154 m², parcele št. 1390/4 pa 1.072 m². Izvedla se je obojestranska izravnava. Prvi del izravnane površine, ki je postala del parcele št. 94/61, znaša 12 m², drugi del, ki pa je postal del parcele št. 1390/4, pa znaša 7 m². Razlika v površini znaša 5 m², ki se je izravnala v korist parcele št. 94/61. Po izravnavi je površina parcele št. 94/61 znašala 159 m², parcele št. 1390/4 pa 1.067 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 94/61, znaša 7,70 m². Iz tega sledi, da izravnava ustreza vsem pogojem. Iz podatkov elaborata ne moremo sklepati, da se je izravnava izvedla z namenom reševanja zemljiško-nepremičninskega problema.

3.1.29 IDPOS 6082



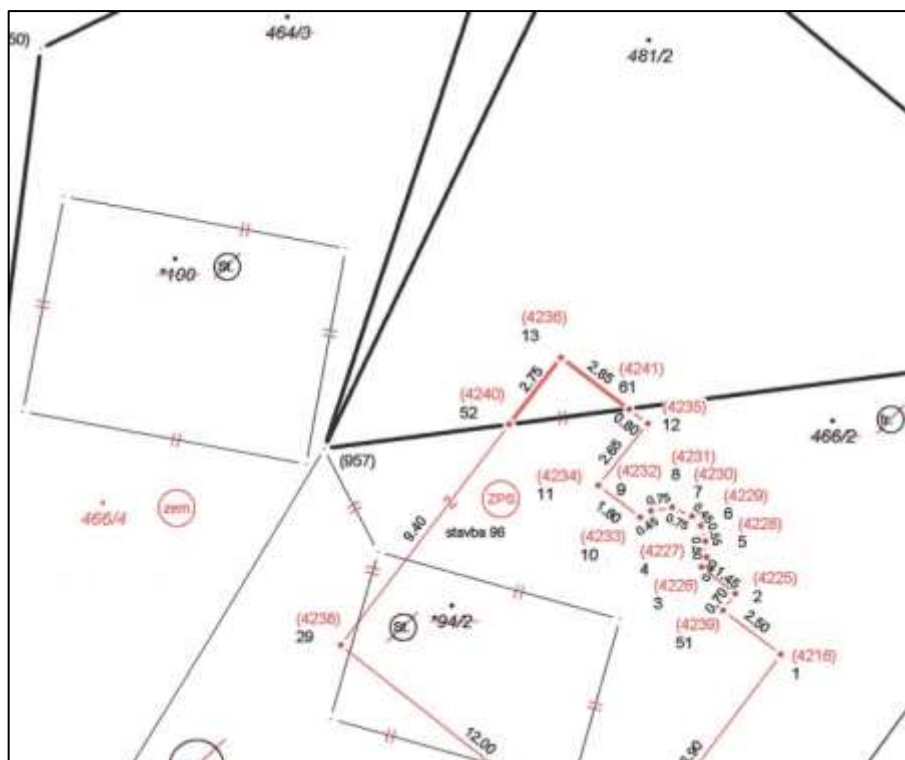
Slika 31: Skica izravnave meje med parcelama št. 402/8 in 402/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6082).

Preglednica 29: Podatki izravnave meje med parcelama št. 402/8 in 402/11 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6082).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnava v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
402/8	ZPS, dvorišče	273	+ 8 - 0 = + 8	281
402/11	dvorišče	449	+ 0 - 8 = - 8	441
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 13,65				

V elaboratu IDPOS 6082 gre za izravnavo med parcelama št. 402/8 in 402/11, s katero so rešili problem gradnje stavbe preko katastrske meje s sosednjim zemljiščem. Pred izravnavo je površina parcele št. 402/8 znašala 273 m², parcele št. 402/11 pa 449 m². Izravnala se je površina 8 m² v korist parcele št. 402/8. Po izravnavi je površina parcele št. 402/8 znašala 281 m², parcele št. 402/11 pa 441 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 402/8, znaša 13,65 m². Tudi v tem primeru gre za enostransko izravnavo.

3.1.30 IDPOS 6208



Slika 32: Skica izravnave meje med parcelama št. 446/2 in 481/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6208).

Preglednica 30: Podatki izravnave meje med parcelama št. 446/2 in 481/2 (prirejeno po elaboratu IDPOS 6208).

Parcelna številka	Vrsta rabe	Površina parcele v m ² (pred izravnavo)	Izravnavo v m ²	Površina parcele v m ² (po izravnavi)
466/2	zemljišče	369	+ 4 - 0 = + 4	373
481/2	zemljišče	309	+ 0 - 4 = - 4	305
Največja dopustna sprememba (5 % površine manjše parcele v m ²): 15,45				

V elaboratu IDPOS 6208 gre za enostransko izravnavo med parcelama št. 466/2 in 481/2. Pred izravnavo je površina parcele št. 466/2 znašala 369 m², parcele št. 481/2 pa 309 m². Izravnavo se je izvedla zaradi problema, ki je nastal pri postopku evidentiranja stavbe. Ugotovili so, da vogal stavbe leži na parceli št. 481/2. Da bi rešili ta problem, so izvedli izravnavo površine 4 m², v korist parcele št. 466/2. Po izravnavi je površina parcele št. 466/2 znašala 373 m², parcele 481/2 pa 305 m². Največja dopustna sprememba, ki je enaka 5 % površine parcele št. 481/2, znaša 15,45 m². Iz tega sledi, da je izravnavo dovoljena, saj ustreza vsem pogojem.

Kasneje so izvedli še združitev parcel istega lastnika v parcelo št. 466/4. Del te združitve je bila tudi parcela št. 466/2, vendar to ni relevantno za izravnavo meje, saj se je združitev izvedla kasneje, po izvedenem postopku izravnave meje.

3.2 SINTEZA REZULTATOV ANALIZ KATASTRSKIH ELABORATOV

V tem poglavju bomo analizirali ključne podatke, ki smo jih pridobili v analizi katastrskih elaboratov. Ti podatki so pomembni za preverjanje zastavljenih hipotez.

3.2.1 Enostranska ali obojestranska izravnava meje

V prvi hipotezi diplomske naloge nas zanima podatek o tem, koliko je enostranskih izravnav meje in koliko obojestranskih. V ta namen smo naredili analizo tega podatka. Podatek o številu primerov enostranskih izravnav pa nas zanima tudi pri drugi hipotezi, ki se nanaša na prikrit promet z nepremičninami.

Preglednica 31: Enostranska ali obojestranska izravnava.

	Enostranska izravnava meje	Obojestranska izravnava meje
Število primerov	24	6



Grafikon 1: Enostranska ali obojestranska izravnava meje.

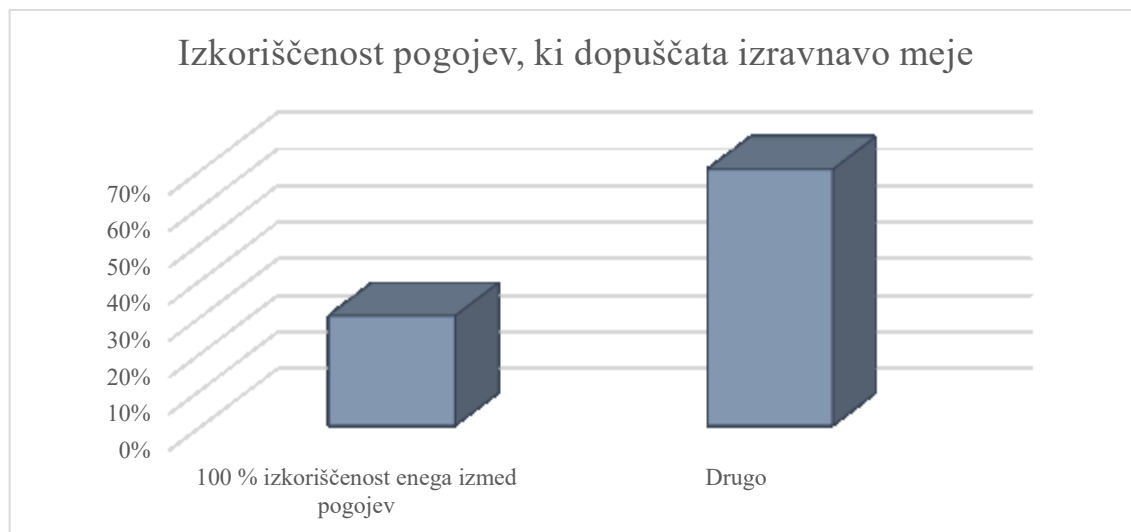
Kot vidimo na grafikonu 1, je kar 80 % vseh analiziranih elaboratov primer enostranske izravnave meje. Ostalih 20 % obravnavanih primerov predstavlja primer obojestranske izravnave. Enostranskih obravnav je štirikrat več in to dejstvo našo hipotezo potrди.

3.2.2 Maksimalna izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnavo meje

Drugi pogoj, ki smo si ga zastavili pri ugotavljanju prikritnega prometa z nepremičninami, je maksimalna izkoriščenost pogojev spremembe površine, ki dopuščajo izravnavo meje. Zanima nas, v koliko primerih se je to zgodilo.

Preglednica 32: Izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnavo.

	Maksimalno izkoriščen pogoj	Drugo
Število primerov	9	21



Grafikon 2: Izkoriščenost pogojev, ki dopuščata izravnavo meje.

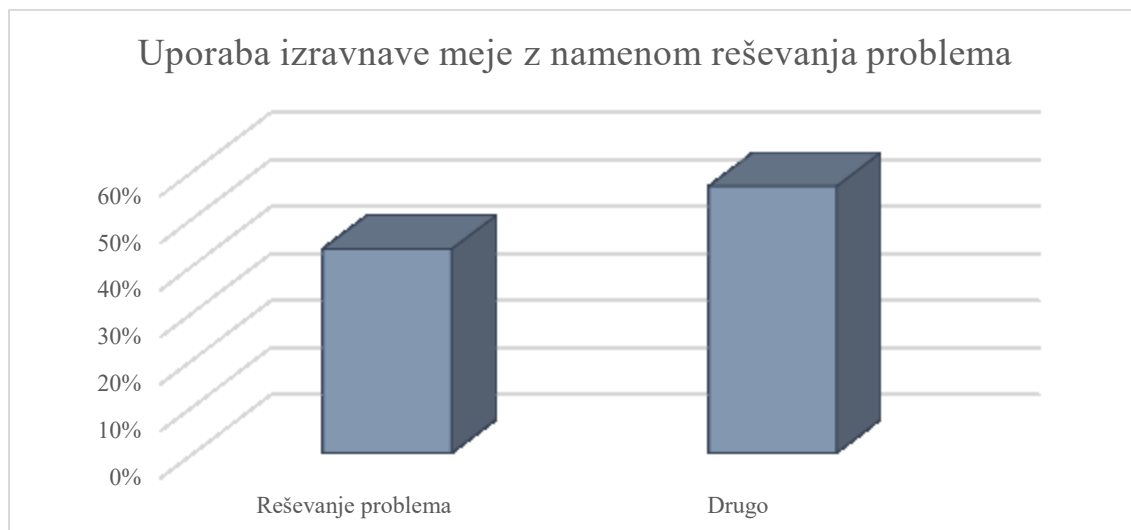
Iz grafikona 2 lahko razberemo, da je primerov, pri katerih je eden od pogojev, ki dopuščata izravnavo, maksimalno izkoriščen, 30 %. Ostalih 70 % predstavlja primere, pri katerih nobeden od pogojev ni bil 100 % izkoriščen.

3.2.3 Izvedba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema

Tretji pogoj, ki bi lahko nakazoval na prikrit promet z nepremičninami, predstavlja dejstvo, da iz skice ni možno razbrati, da se je postopek izravnave meje izvedel z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema. Zato smo analizirali tudi primere, pri katerih je iz skice razvidno, da se je izravnavo izvedla zaradi nepremičninskega problema in tiste, pri katerih to ni očitno.

Preglednica 33: Uporaba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema.

	Reševanje problema	Drugo
Število primerov	13	17



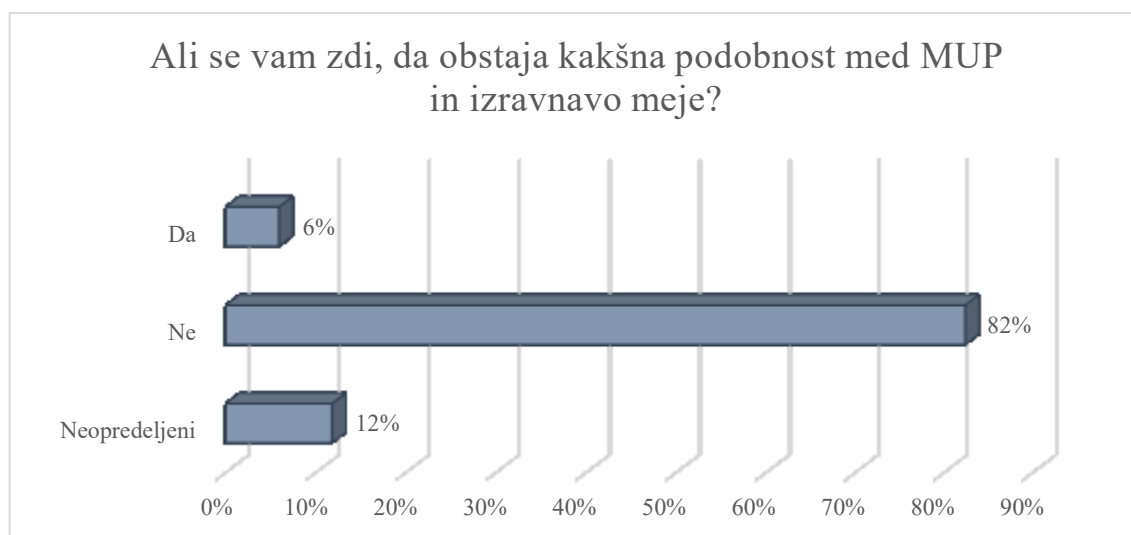
Grafikon 3: Uporaba izravnave meje z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema.

Pri 43 % obravnavanih primerov lahko iz skice razberemo, da se je izravnava meje izvedla z namenom reševanja zemljiško-katastrskega problema. To je recimo stavba, ki posega v sosednjo parcelo in oporni zid, robnik, ograja ali kateri drug objekt, zgrajen na sosednji parceli. Pri ostalih 57 % se je izravnava izvedla z nekim drugim razlogom, ki ga nismo mogli prepoznati iz analize elaborata in skice.

3.3 ANALIZA PO METODI SPRAŠEVANJA – ANKETNI VPRAŠALNIK

V sklopu raziskovalnega dela diplomske naloge smo pripravili tudi analizo po metodi spraševanja v obliki anketnega vprašalnika na obravnavano temo. Zanimalo nas je, kako instrument izravnave meje iz različnih zakonodajnih obdobj razumevajo in sprejemajo izvajalci katastrsko-geodetskih storitev, ki se soočajo s stvarnimi izzivi na obravnavanem področju. Pripravili smo anketo z osmimi vprašanji in jo poslali izvajalcem, ki delujejo po celotnem območju Republike Slovenije. S pridobivanjem odgovorov smo imeli kar nekaj težav. Vprašalnik smo poslali 40 izvajalcem geodetske stoke. Razumemo, da imajo izvajalci veliko dela, še posebej v tem obdobju, ko je začel delovati novi zakon. Pridobili smo 17 odzivov na anketo. Odzivnost na anketni vprašalnik je bila 43-odstotna. V nadaljevanju smo analizirali odgovore na anketni vprašalnik.

3.3.1 Podobnost med mejno ugotovitvenem postopkom (MUP) in postopkom izravnave meje



Grafikon 4: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali se vam zdi, da obstaja kakšna podobnost med MUP in izravnavo meje?

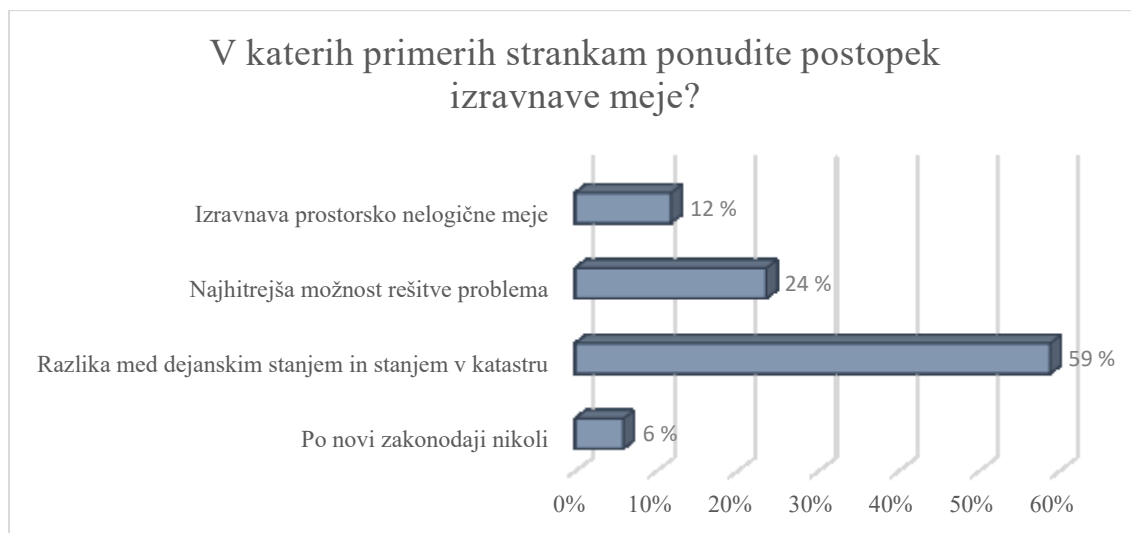
S tem vprašanjem smo želeli ugotoviti, kako izvajalci katastrsko-geodetskih storitev dojemajo proces tako imenovane izravnave meje primerjalno, s postopkom v obdobju (MUP), ko ta še ni bil opredeljen kot posebna zemljiško-katastrska operacija in obdobjem eksplicitne opredelitve izravnave meje v zakonu (ZENDMPE, ZEN, ZKN).

Kar 83 % vprašanih meni, da med postopkom izravnave meje (novejša zakonodaja) in MUP (starejša zakonodaja) ni podobnosti. Menijo, da se v MUP ni upoštevala geometrija obstoječih katastrskih načrtov, danes pa je z zakonom ZKN določeno, da je treba upoštevati točnost položajnih podatkov geometrije katastrskih načrtov. V MUP so potek meje (običajno izravnano, uporabi obravnavanih zemljišč prilagojeno različico meje) pokazali lastniki parcel implicitno kot del ugotovitvenega postopka brez omejitev. V pozneje določenem posebnem postopku izravnave meje (ZENDMPE, ZEN in ZKN) pa mora biti meja predhodno že določena in se nato eksplicitno, kot drugi korak, opravi le sprememba, prilagoditev, izravnava meje v okviru predpisanih omejitev. Le eden od vprašanih vidi podobnost med postopkom izravnave meje in MUP. Dva na vprašanje nista odgovorila.

Na osnovi analize odgovorov na to vprašanje sklepamo, da se izvajalci geodetskih storitev v veliki meri ne zavedajo, da se je prilagajanje oblike mej oziroma njihovega poteka, dogajalo tudi v okviru starejše zakonodaje (ZZemK – MUP), ki tega postopka ni posebej opredeljevala.

3.3.2 Informiranost strank o postopku izravnave meje

Zanimalo nas je tudi, v katerih primerih oziroma okoliščinah, strankam izvajalci katastrsko-geodetskih storitev ponudijo katastrski postopek izravnave meje.



Grafikon 5: Analiza odgovorov na vprašanje: V katerih primerih strankam ponudite postopek izravnave meje?

Ko v postopku urejanja meje pride do razlike med posestnimi (uživalnimi) mejami (dejansko stanje) in mejami, predstavljenimi v geometričnem delu sistema katastra (katastrske meje), je najpogostejši primer, da izvajalci svojim strankam ponudijo rešitev s katastrsko operacijo izravnave meje. Izvajalec v postopku urejanja mej lahko prilagodi podatke geometrije (koordinate) katastrske meje na položaje lomov uživalne meje, vendar največ za vrednost, ki je manjša ali enaka ocenjeni točnosti koordinat katastrskih načrtov. Kadar pride do večjega odstopanja, se lahko izvajalci s strankami dogovorijo za dodaten postopek, operacijo izravnave meje in se tako izognejo povzročanju sporov zaradi omejitev, izhajajočih iz operacije ureditve meje.

Ugotavljamo, da le v 12 % primerov izvajalci ponudijo izravnavo meje, ko opazijo, da gre za mejo, katere potek je prostorsko nelogičen za funkcionalno uporabo zemljišča. To je glavni namen izravnave meje, ki ga lahko prepoznamo tudi v imenu postopka. Izravnavo meje pa izvajalci vidijo kot najhitrejši postopek, s katerim lahko rešijo problem. Če bi se reševanja težave lotili s postopkom parcelacije, bi to trajalo dalj časa. Tak postopek povzroči tudi višje stroške za stranko.

Ker so katastrski postopki geodetske stroke slabše poznani med uporabniki geodetskih storitev, nas je zanimalo, ali stranke predhodno vedo za postopek izravnave meje, ali zanj izvedo šele, ko jim ga izvajalci ponudijo.



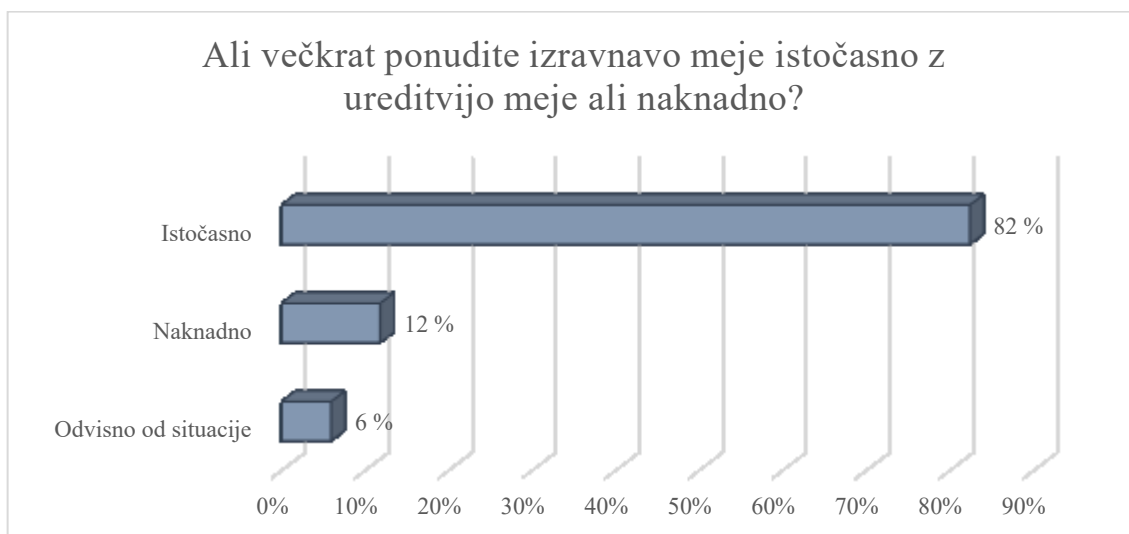
Grafikon 6: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali stranke vnaprej vedo za možnost kombinacije ureditve in izravnave meje?

Le 6 % vprašanih je odgovorilo, da po njihovih izkušnjah stranke že poznajo postopek izravnave meje. Večina vprašanih (71 %) je odgovorila, da je po njihovih izkušnjah razmerje med strankami, ki vedo za izravnavo, in strankami, ki postopka ne poznajo, ena proti ena. 24 % vprašanih pa nima izkušenj s tem, da bi stranke vedele za postopek izravnave meje, preden jim jo predlagajo sami.

Iz odgovorov na to vprašanje lahko sklepamo, da postopek izravnave meje oziroma kombinacija tega postopka z ureditvijo meje ni ravno poznan med uporabniki geodetskih storitev.

3.3.3 Izvedba postopka izravnave meje

Želeli smo analizirati informacije o izvedbenem delu postopka izravnave meje, in sicer, v katerem trenutku izvedbe katastrske storitve izvajalec strankam ponudi katastrsko operacijo izravnave, kako predstavi oziroma označi položaje urejene meje in kateri način izvedbe večkrat izvedejo, obojestransko ali enostransko izravnavo meje.

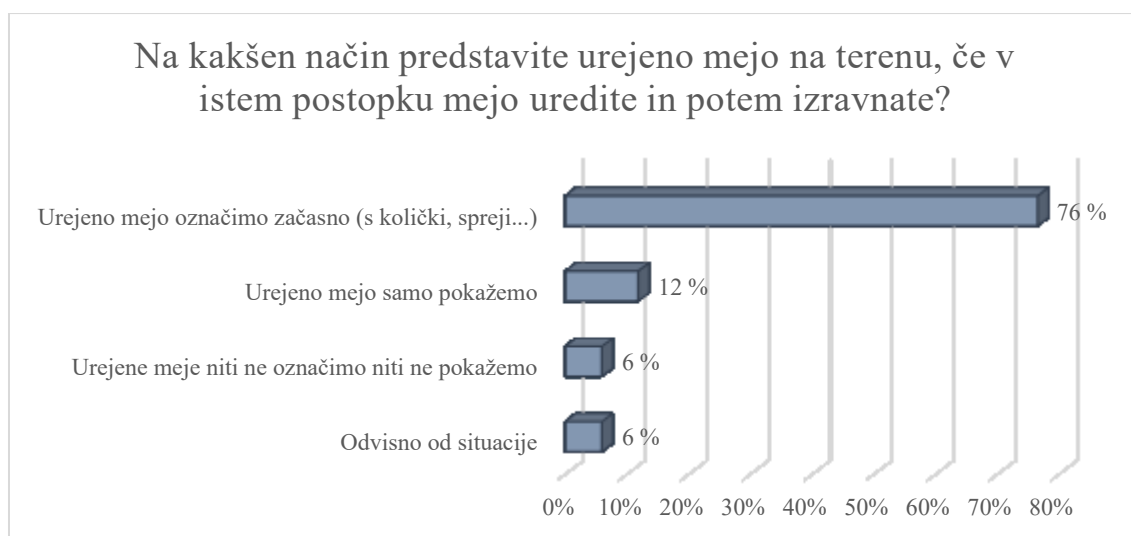


Grafikon 7: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali večkrat ponudite izravnavo meje istočasno z ureditvijo meje ali naknadno?

S prvim vprašanjem tega sklopa smo torej iskali odgovor na vprašanje ali izvajalci ponudijo postopek izravnave meje istočasno z ureditvijo meje, in s tem zmanjšajo stroške postopka, ali naknadno.

Večina vprašanih (82 %) je odgovorila, da postopek izravnave meje ponudijo istočasno. Le 12 % vprašanih je odgovorilo, da postopek izravnave ponudijo po končanem postopku ureditve meje. Preostalih 6 % vprašanih pa se ravna glede na okoliščine. Iz odgovorov vidimo, da večina izvajalcev ponudi izravnavo meje hkrati z ureditvijo meje. Ta odločitev predstavlja nižji finančni strošek za stranko in manj dela za izvajalca, saj namesto dveh elaboratov naredi le enega za ureditev in izravnavo meje.

Naslednje vprašanje se nanaša na prejšnje. Zanimalo nas je, ali v istem postopku mejo uredijo in izravnavajo, kako strankam na terenu predstavijo urejeno mejo, preden jo izravnavajo.



Grafikon 8: Analiza odgovorov na vprašanje: Na kakšen način predstavite urejeno mejo na terenu, če v istem postopku mejo uredite in potem izravnavate?

Izvajalci v veliki večini (76 %) urejeno mejo na terenu prikažejo tako, da jo začasno označijo s količki ali barvnimi spreji. 12 % vprašanih urejeno mejo le pokaže, 6 % pa urejene meje pred izravnavo niti ne označi niti ne pokaže. Glede na deleže odgovorov sklepamo, da ena četrtna izvajalcev optimizira operacijo ureditve meje v takšni meri, da lahko sumimo na opuščanje postopka ugotavljanja točnosti podatkov zemljiškega katastra na obravnavanem območju.

Nadalje smo izvajalce vprašali, kakšen način izravnave pogosteje izvajajo: obojestransko ali enostransko. To vprašanje se tudi neposredno navezuje na eno izmed naših dveh hipotez.



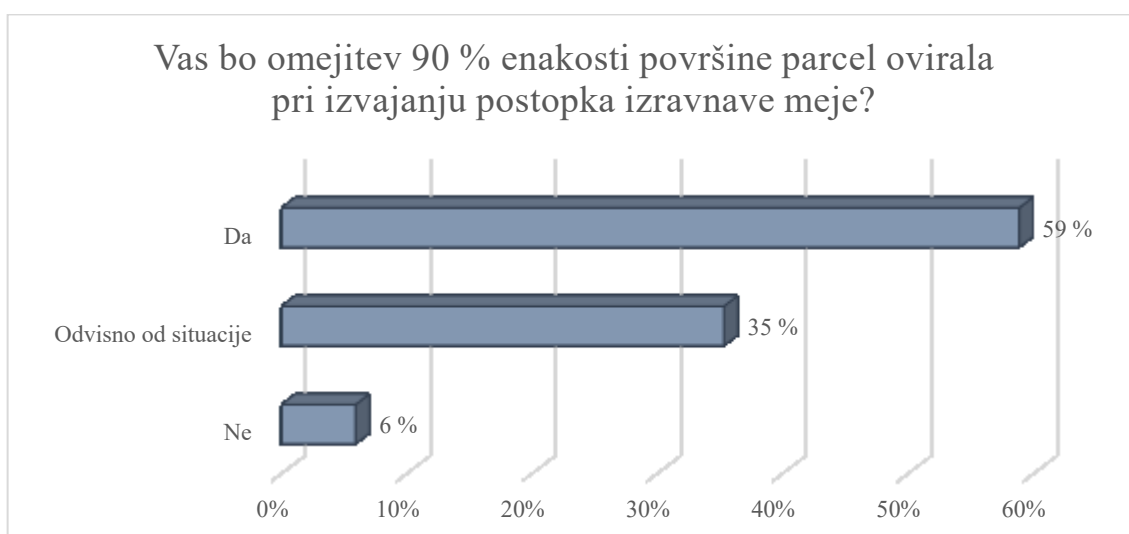
Grafikon 9: Analiza odgovorov na vprašanje: Ali večkrat izvedete obojestransko ali enostransko izravnavo meje?

Večina vprašanih (59 %) je odgovorila, da največkrat izvedejo obojestransko izravnavo, se pravi, da vsaka stranka v postopku pridobi nekaj površine, nekaj pa je izgubi. Le 12 % vprašanih je odgovorilo, da večkrat izvedejo enostransko izravnavo. 24 % vprašanih pravi, da je način izvedbe izravnave odvisen od okoliščin, kar je tudi logično.

3.3.4 Mnenje o novem ZKN

V naslednjih dveh vprašanih nas je zanimalo, kakšno je mnenje izvajalcev o novem zakonu, ki se je začel uporabljati aprila 2022. V odgovorih na anketna vprašanja je lahko zaslediti veliko razočaranje in ogorčenje glede nove zakonodaje.

Neposredno nas je zanimalo, kaj si mislijo o novem pogoju pri postopku izravnave meje, ki zahteva ohranitev 90 % prvotne površine parcele (pred izvedbo prve izravnave) tudi po nadaljnjih izravnava.



Grafikon 10: Analiza odgovorov na vprašanje: Vas bo omejitev 90 % enakosti površine parcel ovirala pri izvajanju postopka izravnave meje?

Večina (59 %) misli, da jih bo novi pogoj močno oviral pri izvajanju postopka. Menijo, da bodo zaradi njega imeli veliko več dela z izvedbo postopka izravnave meje, saj je to še en pogoj, ki zahteva dodatno analizo. V primerih, ko bi bila izravnava meje do dodatnega pogoja izvedljiva, z upoštevanjem novega pogoja ne bo več. Za stranko pa bo to pomenilo le višje stroške, saj bo za rešitev težav, ki bi jih po prejšnjem zakonu lahko rešili z izravnavo, treba izvesti zahtevnejše postopke, na primer parcelacijo. Nekateri menijo, da je izravnava po novem zakonu ravno zaradi dodatnega pogoja praktično neuporabna.

Veliko vprašanih je poudarilo, da se je dodatni pogoj uvedel zaradi izkoriščanja izravnave meje za namene prikritega prometa z nepremičninami, ki je bilo delno omogočeno po prejšnjem zakonu. Z izravnavo meje po prejšnjem zakonu je izvajalec dokaj preprosto izvedel prikrit promet z nepremičninami, in sicer z več zaporednimi izravnavami. Seveda pa je zakon to dopuščal.

V naslednjem vprašanju nas je zanimalo, kaj si izvajalci mislijo o novi zakonodajni rešitvi za izravnavo meje na splošno.



Grafikon 11: Analiza odgovorov na vprašanje: Kaj menite o novi zakonodajni rešitvi za izravnavo meje po ZKN?

24 % vprašanih je odgovorilo, da je postopek izravnave meje po novi zakonodaji preveč omejujoč, 47 % vprašanih je odgovorilo, da ne prinaša izboljšav in 24 % vprašanih je odgovorilo, da je postopek po novi zakonodaji za izvajalce zahtevnejši. Menijo, da izvedba postopka po novi zakonodaji zahteva več priprave in pazljivosti s strani izvajalca ter da relativno enostavnih primerov ureditve mejene bo več mogoče rešiti z operacijo izravnave meje.

V zbirki odgovorov so navedena tudi mnenja, da je novi zakon med izvajalci povzročil veliko slabe volje, ker se ni upoštevalo izkušenj reševanja problemov s terena, ampak le idejne rešitve iz pisarne in da so katastrski geodeti zaradi nekaj zlorab instrumenta izravnave meje izgubili dobro orodje za elegantne rešitve katastrskih problemov.

Drugi izvajalci so mnenja, da je bil dodaten pogoj potreben prav zato, da se prepreči zlorabe katastrske operacije izravnave meje. 29 % vprašanih meni, da je nova zakonodajna rešitev sprejemljiva.

4 RAZPRAVA

V poglavju 3 smo predstavili rezultate analitičnega dela raziskave diplomske naloge. V poglavju, ki sledi, bomo rezultate interpretirali in potrdili ali zavrnilo zastavljeni hipotezi.

Prvo hipotezo, ki pravi, da se instrument izravnave meje večkrat uporabi za enostransko kot obojestransko izravnavo, lahko na podlagi lastne analize vzorca naključno izbranih tridesetih elaboratov katastrskih storitev potrdimo, saj je analiza pokazala, da je kar 80 % analiziranih elaboratov primer enostranske izravnave. Na podlagi analize odgovorov na anketni vprašalnik bi sicer morali prvo hipotezo zavrniti, saj je na vprašanje, kakšno vrsto izravnave izvajajo večkrat, 59 % vprašanih odgovorilo, da pogosteje izvedejo obojestransko izravnavo. Le 12 % vprašanih je odgovorilo, da pogosteje izvedejo enostransko izravnavo. Drugi izvajalci geodetsko-katastrskih storitev trdijo, da je način izvedbe odvisen od okoliščin. Upoštevati moramo, da so odgovori na anketni vprašalnik subjektivno mnenje vprašanih in da smo pridobili dokaj majhen vzorec odgovorov. Iz tega razloga bolj zaupamo rezultatom lastne analize in lahko rečemo, da so elaborati zanesljivejši vir za razpravo o tej tematiki. Zato lahko trdimo, da se pogosteje izvede enostranska kot obojestranska izravnavna meje.

Enostranska izravnavna je z zakonom dopuščena, pojavi pa se vprašanje, ali gre za pravi pomen poimenovanja »izravnavna« meje. Ko slišimo pojem izravnavna meje, si verjetno večinoma predstavljamo, kako se potek neke meje, ki ni raven, izravna v geometričnem in površinskem smislu. V zakonu piše tudi, da se izravnavna lahko izvede za lažjo uporaba zemljišča. V naboru elaboratov, ki smo jih obravnavali, je bilo veliko primerov sicer enostranskih izravnav, v katerih so s postopkom rešili neki problem, ki je omejeval uporabo zemljišča. Taki primeri so na primer stavba, katere del leži na sosednji parceli in drugi zgrajeni objekti, katerih del sega na sosednjo parcelo. Na podlagi rezultatov analize, ki smo jo izvedli v tej diplomski nalogi, pa vidimo nasprotno, in sicer, da se izravnavna meje uporablja v veliko različnih primerih.

Za drugo hipotezo smo si zastavili trditev, da se instrument izravnave meje izkorišča za prikrit promet z nepremičninami. Iz analize podatkov, ki smo jo izvedli v sklopu diplomske naloge, te hipoteze ne moremo niti potrditi niti zavrniti. Lahko pa izrazimo sum, da se je izravnavna v nekaterih postopkih izvedla namesto drugega katastrskega postopka (na primer katastrske operacije parcelacije z odprodajo parcelnega dela) v izogib stroškom dodatnih storitev in prometnemu davku.

Pred analizo katastrskih elaboratov smo določili tri pogoje, ki bi morali biti izpolnjeni, da bi lahko sumili na prikrit promet z nepremičninami. To so enostranska izravnavna meje, maksimalno izkoriščen pogoj dopustne spremembe površine zemljišča, tretji pogoj pa predstavlja dejstvo, da iz skice ni možno razbrati, da bi se izravnavna izvedla z namenom reševanja geometrično-strukturnega zemljiškega problema. Po končani analizi smo ugotovili, da je primerov, ki ustrezajo vsem trem pogojem, osem (IDPOS 6323, IDPOS 6165, IDPOS 6942, IDPOS 6625, IDPOS 7317, IDPOS 6095, IDPOS 6161 ter IDPOS 6237), kar predstavlja 27 % analiziranih elaboratov. Pojavi se vprašanje, v kakšni meri je bila s tem oškodovana država zaradi neplačanega davka na promet nepremičnin, kar pa ni predmet pričujoče naloge.

Ne moremo trditi, da se je v teh primerih res izvedel prikrit promet z nepremičninami, saj za to nimamo dovolj velikega vzorca podatkov. Vsi obravnavani postopki so bili izvedeni v skladu z zakonom in kasneje tudi odobreni s strani Geodetske uprave RS. Če bi želeli priti še korak bližje pravemu odgovoru, bi morali pregledati vse predhodne elaborate, katerih postopki so bili izvedeni na teh parcelah, kar v okviru te naloge ni bilo mogoče. Če bi ugotovili, da je šlo za več zaporednih izravnnav, bi lahko z večjo gotovostjo trdili, da je bil izpeljan prikrit promet z nepremičninami. Vendar tovrstnih podatkov ne moremo sistematično analizirati tudi zaradi omejitev informacijskega sistema, ki je bil na voljo v času priprave podatkov za analizo.

5 ZAKLJUČEK

Cilj diplomske naloge je bil teoretično in strokovno katastrsko preučiti instrument izravnave meje, na kakšne načine se uporablja ter kaj o tem instrumentu menijo izvajalci geodetske stroke. Na podlagi izvedene raziskave smo prišli do zanimivih rezultatov.

Pred izvedbo diplomske naloge smo si zastavili dve hipotezi. Prva je bila, da se postopek izravnave meje pogosteje uporablja za namen enostranske izravnave meje kot obojestranske. Za drugo hipotezo smo si zastavili trditev, da se instrument izravnave meje uporablja tudi za namen prikritega prometa z nepremičninami. Nato smo izbrali metodologijo dela, s katero smo se lotili raziskovanja, da bi potrdili ali ovrgli zastavljeni hipotezi.

V teoretičnem delu diplomske naloge smo na izmišljenem primeru s skicami in enačbami predstavili geometrično teorijo izravnave meje. Nato smo pregledali tujo literaturo na temo izravnave meje. Ugotovili smo, da se tudi v tujini uporablja postopek izravnave meje. Največ podobnosti smo prepoznali v opredelitvi izravnave meje iz angleške literature, in sicer za območja Velike Britanije, Avstralije in Združenih držav Amerike. Prav tako smo obravnavali izravnavo meje za primer evropske države, Švedske, ki vključuje tudi ekonomske sestavine vrednosti zemljišč. V vseh obravnavanih državah gre za manjše razsežnosti dovoljenih sprememb, s katerimi se mejo zemljišč lahko prilagodi.

V drugem delu teoretične analize smo preučili preteklo in sedanjo zakonodajo na področju izravnave meje v Sloveniji. Ugotovili smo, da se je instrument izravnave meje v naši zakonodaji pojavil z uveljavitvijo zakona ZENDMPE (2000). Pred tem pa so tudi za namene izravnave meje uporabljali mejno ugotovitveni postopek. Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se izravnavo meje lahko izvede, so se skozi zakone delno spreminjali, do največje spremembe pa je prišlo z uveljavitvijo zakona ZKN (2021). Z novim zakonom je za izvedbo izravnave meje treba upoštevati dodaten pogoj, ki pravi, da mora po izravnavi vsaka od parcel v postopku obsegati najmanj 90 odstotkov zemljišča vpisane parcele v zemljiški kataster pred prvo izvedbo postopka izravnave meje.

Za izvedbo analitičnega dela diplomske naloge smo izbrali dve različni metodi dela. Prva je bila metoda analize dokumentov, s katero smo analizirali naključni vzorec katastrskih elaboratov. Pregledali smo 30 naključno izbranih primerov katastrskih elaboratov, katerih predmet obravnave je bila izravnavo meje. Z drugo metodo, metodo spraševanja, smo analizirali odgovore na spletni anketni vprašalnik. Vprašanja smo sestavili v pripravljalni fazi naloge. Spletni vprašalnik smo poslali izvajalcem geodetskih storitev in jih povabili k izpolnjevanju. Prejeli smo 17 odgovorov (43 %), katerih rezultate smo predstavili z grafi in besedilom.

Prvo hipotezo, ki preverja enostransko in obojestransko izravnavo, smo na osnovi rezultatov analize katastrskih elaboratov potrdili. Iz rezultatov analize odgovorov na anketni vprašalnik pa bi jo morali zavrniti, saj je na vprašanje o tem, ali pogosteje izvedejo enostransko ali obojestransko izravnavo, večina odgovorila, da pogosteje izvedejo obojestransko izravnavo. Ker so odgovori subjektivno mnenje vprašanih, bolj zaupamo lastni analizi katastrskih elaboratov.

Druge hipoteze, da se instrument izravnave meje uporablja tudi za namen prikritega prometa z nepremičninami, zaradi premajhnega vzorca analiziranih podatkov ne moremo niti potrditi niti zavrniti. Lahko le izrazimo sum, da se je v nekaterih primerih izravnavo izvedla z namenom prikritega prometa z nepremičninami, vendar tega ne moremo dokazati.

Prav zaradi izkoriščanja instrumenta izravnave meje v druge namene je bila nova zakonodaja na tem področju potrebna. Predpisi po prejšnjih katastrskih zakonodajah so dovoljevali prevelike posege v preurejanje zemljišč s pomočjo katastrskih operacij in storitev brez davčnih posledic. Iz odgovorov na anketni vprašalnik lahko razberemo, da večina izvajalcev geodetske stroke meni, da je bil zakon, ki je deloval do zdaj (ZEN, 2006), preveč ohlapen. Vendar pa so tudi mnenja, da rešitve v novem zakonu (ZKN, 2021) niso prave in le zmanjšujejo uporabnost katastrskega postopka izravnave meje.

VIRI

American Legal Publishing. 2022. Property Boundary Adjustment. Canyon County.
https://codelibrary.amlegal.com/codes/canyoncountyid/latest/canyoncounty_id/0-0-0-2974
(Pridobljeno: 1. 8. 2022)

Berden, B., Mitrovič, D. Pogorelnik, E. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin in zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Geodetski vestnik, Izvod 50/2006-2: 300–309.

Ferlan, M. 2005. Geodetske evidence. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 262 str.

Kalbro, T. 2005. Economics of Property Formation–Adjustment of Property Boundaries with Examples from Swedish Legislation. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Vol. 2, 2005: 82–95.

Krivic, M., Ferlan, M., Lisec, A. 2019. Dinamika izvajanja zemljiškokatastrskih postopkov glede na spreminjajočo se zakonodajo. Geodetski vestnik, Izvod 63/2, 2019: 179–198.

Law Insider Inc. 2022. Boundary Adjustment Defenition.
<https://www.lawinsider.com/dictionary/boundary-adjustment> (Pridobljeno: 1. 8. 2022)

Lisec, A., 2022. Evidence in katastri nepremičnin. Gradiva s predavanj. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Maynard, J. 2021. Boundary Agreement. Willow Bend.
<http://www.boundary-problems.co.uk/Jon-Maynard-Boundaries/jmb-agreed-bdy.html>
(Pridobljeno: 1. 8. 2022)

NSW Land Registry Services. 2020. Boundary Adjustmnt. NSW.
https://www.nswlrs.com.au/community_schemes/after_scheme_commenced/boundary_adjustment
(Pridobljeno: 1. 8. 2022)

Triglav, J. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE) sprejet po hitrem postopku. Geodetski vestnik, Izvod 44/2000 1&2: 79–91.

Williamson, I. P., Park, M. M. 2003. The Need to Provide for Boundary Adjustments in a Registered Title Land System. Australian Surveyor June 2003: 16 str.

ZEN, 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN.

ZENDMPE, 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS, št. 52/00, 87/02 – SPZ in 47/06 – ZEN.

ZKN, 2022. Zakon o katastru nepremičnin. Uradni list RS, št. 54/21.

Zupan, M., Lisec, A., Ferlan, M. & Čeh, M., 2014. Razvoj usmeritve na področju zemljiškega katastra in zemljiške administracije. Geodetski vestnik, Izvod 58/4: 710–723.

OSTALI VIRI

ELABORAT IDPOS 6229 K.O. 2370 (leto: 2012)
ELABORAT IDPOS 6135 K.O. 1272 (leto: 2015)
ELABORAT IDPOS 6323 K.O. 1536 (leto: 2013)
ELABORAT IDPOS 6180 K.O. 1549 (leto: 2014)
ELABORAT IDPOS 6044 K.O. 216 (leto: 2017)
ELABORAT IDPOS 6165 K.O. 1578 (leto: 2015)
ELABORAT IDPOS 6942 K.O. 2590 (leto: 2021)
ELABORAT IDPOS 6133 K.O. 1980 (leto: 2012)
ELABORAT IDPOS 6625 K.O. 2100 (leto: 2018)
ELABORAT IDPOS 6166 K.O. 1312 (leto: 2014)
ELABORAT IDPOS 6070 K.O. 2656 (leto: 2012)
ELABORAT IDPOS 7317 K.O. 1722 (leto: 2013)
ELABORAT IDPOS 6095 K.O. 910 (leto: 2013)
ELABORAT IDPOS 6911 K.O. 2304 (leto: 2018)
ELABORAT IDPOS 6161 K.O. 1397 (leto: 2011)
ELABORAT IDPOS 6195 K.O. 2432 (leto: 2011)
ELABORAT IDPOS 6447 K.O. 748 (leto: 2017)
ELABORAT IDPOS 6134 K.O. 1098 (leto: 2016)
ELABORAT IDPOS 6205 K.O. 1131 (leto: 2015)
ELABORAT IDPOS 6340 K.O. 1138 (leto: 2011)
ELABORAT IDPOS 6260 K.O. 975 (leto: 2021)
ELABORAT IDPOS 7130 K.O. 680 (leto: 2020)
ELABORAT IDPOS 6758 K.O. 2155 (leto: 2018)
ELABORAT IDPOS 6046 K.O. 2167 (leto: 2004)

ELABORAT IDPOS 6237 K.O. 1840 (leto: 2017)

ELABORAT IDPOS 6488 K.O. 1421 (leto: 2020)

ELABORAT IDPOS 6474 K.O. 1409 (leto: 2021)

ELABORAT IDPOS 6333 K.O. 851 (leto: 2013)

ELABORAT IDPOS 6082 K.O. 2343 (leto: 2010)

ELABORAT IDPOS 6208 K.O. 954 (leto: 2014)