

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



MAJA FILAČ

**ANALIZA NOVOSTI KATASTRSKIH STORITEV
VPISA STAVBE V KATASTER NEPREMIČNIN Z
LETOM 2022**

DIPLOMSKA NALOGA

**UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE STOPNJE
GEODEZIJA IN GEOINFORMATIKA**

Ljubljana, 2023

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Kandidat/-ka:

MAJA FILAČ

**ANALIZA NOVOSTI KATASTRSKIH STORITEV
VPISA STAVBE V KATASTER NEPREMIČNIN Z
LETOM 2022**

Diplomska naloga št.:

**ANALYSIS OF THE NOVELTIES OF BUILDING
REGISTRATION IN THE REAL PROPERTY
CADASTRE FROM 2022**

Graduation thesis No.:

Mentor/-ica:

izr. prof. dr. Anka Lisec

Predsednik komisije:

Somentor/-ica:

asist. mag. Peter Golob

Član komisije:

Ljubljana, _____

POPRAVKI – ERRATA

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

ZAHVALA

Za strokovno pomoč in vodenje pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Anki Lisec in somentorju asist. mag. Petru Golobu.

Zahvaljujem se tudi družini in prijateljem za vso podporo med študijem.

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 528.44:347.2(497.4)(043.2)
Avtor: Maja Filač
Mentor: izr. prof. dr. Anka Lisec, univ. dipl. inž. geod.
Somentor: asist. mag. Peter Golob, univ. dipl. inž. geod.
Naslov: Analiza novosti katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin z letom 2022
Tip dokumenta: diplomska naloga
Obseg in oprema: VIII, 30 str., 3 pregl., 13 sl., 16 vir.
Ključne besede: parcela, stavba, nepremičnina, kataster nepremičnin, vpis stavbe, elaborat

Izvleček

Namen diplomskega dela je bil preučiti temeljne novosti, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) skupaj s podzakonskimi akti na področju katastrske storitve vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin. Z namenom predstavitve ključnih sprememb smo izvedli podrobno analizo zakonskega okvira in izbranih elaboratov te katastrske storitve. Na temelju analize smo ugotovili, da so se z novo zakonodajo uveljavile številne postopkovne novosti in vsebinske spremembe glede na predhodna določila Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006). Bistvena je predvsem sprememba osnove za povezavo parcele in stavbe, ki je ne predstavlja več tloris zemljišča pod stavbo, temveč jo opredeljuje tloris stavbe. Prav tako je ključna novost uveljavitev pojma neposredne bližine. Novosti naj bi pripomogle k učinkovitejšemu vpisu pravih in popolnih podatkov o stavbah in njenih delih, v povezavi z zemljiškimi parcelami, v kataster nepremičnin, v kolikor bodo v praksi dosledno upoštevane.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 528.44:347.2(497.4)(043.2)
Author: Maja Filač
Supervisor: assoc. prof. Anka Lisec, Ph.D.
Co-supervisor: assist. Peter Golob, M.Sc.
Title: Analysis of the novelties of building registration in the real property cadastre from 2022
Document type: Graduation Thesis
Notes: VIII, 30 p., 3 tab., 13 fig., 16 ref.
Keywords: land plot, building, real estate, real estate cadastre, building registration, field book

Abstract

The aim of this thesis is to present fundamental innovations brought by the Real Estate Cadastre Act (2021) along with its regulatory provisions in the field of cadastre services, concerning the registration of buildings and parts of buildings in the real estate cadastre. In order to present these key changes, we conducted a detailed analysis of the legal framework and selected documentation related to this cadastre service. Based on the analysis, we determined that the new legislation has introduced numerous procedural novelties and substantive changes compared to the previous provisions of the Real Estate Records Act (2006). Particularly significant is the change in the basis for determining the relation between land parcel and a building, which is no longer represented by the ground plan of the land under the building but is defined by the ground plan of the building itself. Another significant novelty is the introduction of the concept of immediate proximity. All these novelties are introduced to contribute to more efficient registration of accurate and complete data about buildings and their belonging parts in relation to a land parcel in the real estate cadastre, provided they are consistently adhered to.

KAZALO VSEBINE

POPRAVKI – ERRATA.....	I
ZAHVALA.....	II
BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	III
BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	IV
KAZALO SLIK	VII
KAZALO PREGLEDNIC	VIII
1 UVOD	1
1.1 Zgodovina evidentiranja stavb.....	1
1.2 Namen naloge	2
1.3 Struktura naloge.....	2
2 METODE IN VIRI PODATKOV	3
2.1 Analiza zakonodaje	3
2.2 Študija primerov: Analiza izbranih elaboratov.....	3
2.3 Sinteza.....	4
3 ANALIZA ZAKONSKEGA OKVIRA	5
3.1 Zakonu o katastru nepremičnin (ZKN, 2021)	5
3.2 Pojem stavbe in s stavbo povezani izrazi po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021).....	5
3.2.1 Stavba in del stavbe kot predmet vpisa v kataster nepremičnin.....	5
3.2.2 Podatki o stavbah in delih stavbe	6
3.2.3 Tloris stavbe.....	7
3.2.4 Katastrski postopki.....	7
3.3 Glavne novosti, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021)	8
3.3.1 Nova evidenca katastra nepremičnin in enoten postopek evidentiranja nepremičnine	8
3.3.2 Povezava stavbe s parcelo	9
4 REZULTATI ANALIZE IZBRANIH ELABORATOV	11
4.1 Študija primera 1	11
4.1.1 Stanje pred izvedbo postopka IDPOS 10000006408	11
4.1.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000006408 na podlagi elaborata	11
4.2 Študija primera 2	14
4.2.1 Stanje pred izvedbo postopkov IDPOS 10000007489	14
4.2.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000007489 na podlagi elaborata	15
4.3 Študija primera 3	17
4.3.1 Stanje pred spremembo postopka IDPOS 10000006149.....	17
4.3.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000006149 na podlagi elaborata	18
4.4 Sklepne ugotovitve.....	19
4.4.1 Nepremičnina kot osnovna prostorska enota obravnave	20
4.4.2 Vrste tlorisov in povezava stavbe s parcelo	20
4.4.3 Neposredna bližina stavbe parcelni meji	23
4.4.4 Predlog za nadaljnje študije	26

5	ZAKLJUČEK.....	27
VIRI		29

KAZALO SLIK

Slika 1: Izsek s skice elaborata IDPOS 10000006408 v k. o. 2679 GRADIŠČE II, pri tem predstavlja odebeljena rjava črta tloris zemljišč pod stavbama, tanka rjava črta tloris stavbe, odebeljena črna črta urejeno parcelno mejo, tanka črna črta parcelno mejo (Vir: IDPOS 10000006408)	13
Slika 2: Izsek iz načrta stavbe S48 elaborata IDPOS 10000006408 v k. o. 2679 GRADIŠČE II (Vir: IDPOS 10000006408).....	13
Slika 3: Izsek s skice elaborata IDPOS 10000007489 v k. o. 1488 HRUŠICA, pri tem predstavlja modra črta predlagano parcelno mejo, črtkana rjava črta tloris zemljišča pod stavbo, rjava črta tloris stavbe, odebeljena črna črta urejeno parcelno mejo, tanka črna črta parcelno mejo (Vir: IDPOS 10000007489)	16
Slika 4: Geometrična prilagoditev parcelnih mej na katastrskem načrtu v elaboratu IDPOS 10000007489 v k. o. 1488 HRUŠICA, pri tem predstavlja črna črta skeniran stari katastrski načrt, rdeča črta pa predlog sprememb (Vir: IDPOS 10000007489).....	17
Slika 5: Izsek s skice elaborata IDPOS 10000006149 v k. o. 1725 AJDOVŠČINA, pri tem predstavlja rjava črta tloris stavbe, odebeljena črna črta urejeno parcelno mejo, tanka črna črta parcelno mejo (Vir: IDPOS 10000006149).....	18
Slika 6: Izsek iz načrta stavbe S526 elaborata IDPOS 10000006149 v k. o. 1725 AJDOVŠČINA (Vir: IDPOS 10000006149).....	19
Slika 7: Vrste tlorisov	21
Slika 8: Tloris zemljišča pod stavbo po ZEN (2006).....	22
Slika 9: Tloris stavbe po ZKN (2021).....	22
Slika 10: Del meje, ki je v neposredni bližini stavbe, je urejen (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022) ...	24
Slika 11: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, je enaka ali boljša od 1 m (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)	24
Slika 12: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, ni določena (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)	25
Slika 13: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, je slabša od 1 m (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)	26

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Pregled analiziranih elaboratov	4
Preglednica 2: Predstavitev katastrskih postopkov po ZKN (2021), ki se nanašajo na stavbe	8
Preglednica 3: Vrednost neposredne bližine na območju novih izmer	24

1 UVOD

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je prinesel kar nekaj sprememb na področju katastrskih storitev, evidentiranja in upravljanja podatkov o posameznih sestavinah nepremičnine in nepremičnine kot celote. Sprememba zakonodaje v letu 2021 je prav tako prinesla novosti v procesih za izvedbo sprememb podatkov o nepremičninah v evidenci nepremičnin, ki so del tako imenovanih katastrskih postopkov. Posamezni katastrski postopki so bili z namenom izboljšanja pomanjkljivosti določil Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) v večji ali manjši meri deležni sprememb. Ob hitri primerjavi določil omenjenih zakonov lahko opazimo večje število novosti oziroma sprememb predvsem na področju evidentiranja stavb. Temeljni motiv tega diplomskega dela je predstaviti te vsebinske in postopkovne novosti, povezane s katastrskim postopkom za vpis stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin.

1.1 Zgodovina evidentiranja stavb

V Sloveniji je bila prva zakonska osnova za vzpostavitev evidence stavb postavljena leta 2000 s sprejemom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000). Zakon je namreč določal, da sta zemljiški kataster in kataster stavb osnovni evidenci o zemljiščih in stavbah oziroma delih stavb. Za posamezno stavbo oziroma del stavbe so se glede na status ločevali katastrski in registrski podatki. Katastrski podatki so se v kataster stavb vpisali na podlagi elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb, medtem ko so se registrski podatki vpisali na osnovi prijave za vpis registrskih podatkov ali s prevzemom iz drugih evidenc in so predstavljali prvi sistematični približek. Katastrski podatki so bili osnova za vpis stvarnih pravic na stavbi ali delov stavb v zemljiško knjigo.

S sprejemom Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je bilo določeno, da se nepremičnine na območju Republike Slovenije evidentirajo v treh nepremičninskih evidencah. Poleg zemljiškega katastra in katastra stavb je Geodetska uprava Republike Slovenije sočasno vzdrževala tudi register nepremičnin. V katastru stavb so se po popisu nepremičnin, ki se je v Sloveniji izvajal leta 2007, upravljali samo katastrski podatki o stavbah in delih stavb, medtem ko so se ostali podatki o nepremičninah, prevzeti iz drugih podatkovnih baz in popisa nepremičnin, shranjevali v registru nepremičnin (REN). Pridobivanje katastrskih podatkov je potekalo na podlagi prvega vpisa stavbe v kataster stavb. Za vpis stavbe v kataster stavb je bilo treba izvesti evidentiranje stavbe v katastru stavb s strani geodetskega ali projektantskega podjetja na podlagi elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Prav tako je bilo treba v primeru, ko zemljišče pod stavbo (ZPS) v zemljiškem katastru še ni bilo evidentirano, vložiti zahtevo za določitev zemljišča pod stavbo. Geodetsko ali projektantsko podjetje je tako praviloma izdelalo dva elaborata, s katerima se je izvedlo evidentiranje stavbe v katastru stavb in zemljišča pod stavbo v zemljiškem katastru. Izjeme so bile stavbe z enim lastniškim delom, kjer se je lahko izdelal skupni elaborat.

Veliko novosti na področju katastrskih storitev in evidentiranja nepremičnin prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), ki je v veljavo stopil v aprilu 2022. Na podlagi zakona sta se med drugim združila zemljiški kataster in kataster stavb v enotno evidenco, to je kataster nepremičnin. Slednji je prevzel tudi podatke REN-a, s tem da sta se ohranila atributa katastrskega vpisa in registrskega podatka.

1.2 Namen naloge

Namen diplomskega dela je izvesti analizo novosti katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin z letom 2022 z namenom predstavitve bistvenih novosti oziroma sprememb, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) pri postopkih vpisa stavbe v kataster nepremičnin. Analiza zakonodaje in podzakonskih aktov bo temeljila na vsebinski primerjavi elaboratov, izdelanih po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), in elaboratov, ki so bili izdelani v skladu z določili Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), pri čemer poudarjamo tudi razlike glede postopkovnih dejanj, ki jih je treba izvesti v sklopu izdelave elaboratov.

V raziskavi nas zanima, kako se zakonske spremembe odražajo v samih postopkih in vsebinah elaboratov za katastrski vpis stavbe. Na podlagi študije zakonodaje in analiziranih elaboratov želimo preveriti resničnost domnev, ki sta:

H1: *Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je s podzakonskimi akti prinesel več postopkovnih novosti pri izvajanju katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin.*

H2: *Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je s podzakonskimi akti prinesel tudi vsebinske spremembe elaboratov katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin.*

1.3 Struktura naloge

Uvodni del naloge je namenjen predstavitvi tematike, vključno s kratko zgodovino evidentiranja stavb v Sloveniji, s poudarkom na opisu razvoja katastra stavb oziroma katastrskega postopka za vpis stavb v kataster stavb. Prav tako uvodni del zajema predstavitev namena oziroma ciljev naloge ter opredelitev dveh delovnih hipotez.

V drugem poglavju so predstavljene metode in materiali, ki so bili uporabljeni za analizo novosti v zakonodaji na področju vpisa stavb v kataster nepremičnin ter študijo izbranih primerov.

Tretje poglavje je namenjeno predstavitvi temeljnih novosti, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) in vplivajo na izvedbo katastrskega postopka za vpis stavb v kataster nepremičnin.

V četrtem poglavju sledi detajlni opis oziroma podrobna analiza izbranih elaboratov, katerih vsebina dobro predstavlja ključne spremembe v zakonodaji. V zaključnem delu četrtega poglavja podajamo sklepe ugotovitve, ki so rezultat podrobne analize izbranih elaboratov.

V zaključku vsebinsko povzemamo opravljeno raziskavo in izpostavljammo glavne ugotovitve.

2 METODE IN VIRI PODATKOV

V nadaljevanju so predstavljene uporabljene metode in materiali oziroma viri podatkov. Raziskava je metodološko razdeljena na dva dela – prvi del je bil namenjen študiji in predstavitvi zakonskega okvira, drugi del pa študiji izbranih primerov. Pri tem so glavni viri podatkov predstavljali zakoni in podzakonski akti s področja evidentiranja nepremičnin ter, v drugem delu, elaborati evidentiranja stavbe, pridobljeni na Geodetski upravi Republike Slovenije. Sledila je sinteza, to je predstavitev skupnih ugotovitev, ki smo jih oblikovali na podlagi analize zakonodaje in izbranih študijskih primerov.

2.1 Analiza zakonodaje

Pojem metoda označuje postopek za doseg določenega cilja oziroma pot in način raziskave. Izbira metode dela je odvisna od predmeta, namena in ciljev raziskovanja. V našem primeru je bil poglobitni cilj predstaviti novosti, ki jih je prinesla nova zakonodaja, in preizkušati ter potrditi oziroma ovreči hipotezi. Glede na zastavljen cilj diplomskega dela je bila za izvedbo analize in predstavitve zakonodaje izbrana opisna metoda. Opisna metoda je ena od kvalitativnih metod raziskovanja, kjer je cilj ovrednotiti značilnosti določene populacije oziroma situacije. Že iz samega poimenovanja metode izhaja, da je glavni namen opisati stanje oziroma obnašanje določene vrste spremenljivk.

Analizirali smo zakone in podzakonske akte, ki predstavljajo oziroma so predstavljali zakonski okvir za izvedbo katastrskega postopka vpisa stavb v kataster stavb oziroma kataster nepremičnin. V preteklosti sta bila veljavna zakona na področju evidentiranja stavb Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000) in Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), zato je bila opravljena njuna analiza. Najpodrobneje smo analizirali trenutno veljavno zakonsko podlago za izvedbo katastrskega postopka za vpis stavbe v kataster nepremičnin, ki jo predstavlja Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), vključno s Pravilnikom o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022).

Poleg splošne opisne metode je bila za primerjavo določil Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) glede na predhodni veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) uporabljena primerjalna metoda, pri kateri primerjamo skupine ali populacije glede izbranih značilnosti. Praviloma gre za primerjavo različnih pojavov oziroma dejavnosti znotraj določene znanstvene vede oziroma področja. Osnova vsake primerjave je skupni imenoalec za tisto, kar naj bi primerjali. V raziskavi smo primerjali določila omenjenih zakonov s področja evidentiranja stavb glede na skupni imenoalec, ki ga je predstavljal katastrski postopek za vpis stavbe v kataster stavb (po ZEN, 2006) oziroma v kataster nepremičnin (po ZKN, 2021).

2.2 Študija primerov: Analiza izbranih elaboratov

Glavni cilj oziroma namen izvedbe analize izbranih elaboratov katastrskega vpisa stavb je bil predstaviti postopkovne novosti izvedbe katastrskih storitev za vpis stavbe v kataster ter vsebinske spremembe elaboratov omenjenih katastrskih storitev, kot jih prinaša ZKN (2021) s podzakonskimi akti. Za predstavitev rezultatov smo uporabili opisno metodo, kjer so spremenljivke, katerih značilnosti preučujemo oziroma opisujemo, predstavljali elaborati, ki smo jih pridobili na Geodetski upravi Republike Slovenije. Pri analiziranju elaboratov je bila uporabljena tudi študija primera, ki spada med eno izmed vrst kvalitativnih raziskav, vključuje pa lahko tudi elemente kvantitativnih raziskav. Gre za

podrobno in sistematično analizo ter predstavitev posameznega primera, bodisi osebo, institucijo bodisi dogodek. V nalogi so vsebinsko analizirani posamezni primeri elaboratov za vpis stavbe v kataster.

Za analizo smo izbrali elaborate, ki na podlagi analize in primerjave zakonskega okvira najbolj opisujejo oziroma predstavljajo spremembe in novosti katastrskega postopka vpisa stavbe v kataster nepremičnin ter drugih katastrskih postopkov, ki se običajno izvajajo sočasno. Pomembna novost se nanaša predvsem na ureditev ali preureditev zemljiških parcel ob vpisu stavbe v kataster nepremičnin. Tako smo za analizo izbrali elaborate v preglednici 1, ki so enolično predstavljeni z identifikacijsko številko katastrskega postopka (IDPOS) ter katastrsko občino, v kateri se nahaja nepremičnina, ki je predmet obravnavanega katastrskega postopka.

Preglednica 1: Pregled analiziranih elaboratov

IDPOS	Katastrska občina	Katastrski postopki
10000006408	2679 GRADIŠČE II	Parcelacija Vpis stavbe in delov stavbe Vpis stavbe in delov stavbe
10000007489	1488 HRUŠICA	Ureditev meje parcele Vpis stavbe in delov stavbe
10000006149	1725 AJDOVŠČINA	Vpis stavbe in delov stavbe

2.3 Sinteza

Na temelju zakonske analize in analize elaboratov smo z uporabo induktivne metode podali splošne ugotovitve. Induktivna metoda je metoda sklepanja iz posameznih konkretnih primerov na splošno. Posamezne primere predstavljajo zgoraj omenjeni elaborati. Na podlagi ugotovljenih značilnosti elaboratov ter njihovih postopkovnih in vsebinskih novosti smo podali širše ugotovitve, ki se nanašajo na vse katastrske postopke za vpis stavbe in njenih delov v kataster nepremičnin. Na podlagi induktivnih argumentov, ki smo jih razvili iz opazovanja nekaterih študijskih primerov, smo torej prišli do dejstev glede novosti zakonodaje na področju evidentiranja stavb.

3 ANALIZA ZAKONSKEGA OKVIRA

V tem poglavju so podrobneje predstavljene vsebinske in postopkovne spremembe, ki jih je glede na prejšnjo zakonodajo, ki je na kratko opisana v uvodnem delu, prinesel Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021). Opisane novosti se nanašajo zgolj na katastrski postopek vpisa stavbe v kataster nepremičnin in z njim povezane katastrske postopke.

3.1 Zakonu o katastru nepremičnin (ZKN, 2021)

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je trenutno veljaven zakon, ki postavlja zakonski okvir za splošno sistemsko ureditev evidentiranja nepremičnin v Republiki Sloveniji. Prvi člen zakona določa njegovo vsebino, ki zajema vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov. Sprejet je bil 26. 3. 2021 in začel veljati 24. 4. 2021. Zakon se je vključno z vsemi svojimi podzakonskimi akti začel uporabljati 4. 4. 2022. Na podlagi zakona je bilo sprejetih še devet pravilnikov in ena uredba, ki podrobneje urejajo posamezne podatke in postopke.

3.2 Pojem stavbe in s stavbo povezani izrazi po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021)

V nadaljevanju so predstavljeni pojem stavbe in s stavbo povezani izrazi po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), ki so ključni za razumevanje naše raziskovalne naloge.

3.2.1 Stavba in del stavbe kot predmet vpisa v kataster nepremičnin

10. člen Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) določa, da se v kataster nepremičnin vpisujejo:

- parcele,
- stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi in so namenjeni bivanju, opravljanju dejavnosti ali zaščiti, ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco,
- deli stavb,
- zemljišča in
- gradbeno inženirski objekti.

Določeno je, da se vsi navedeni predmeti vpisa v kataster nepremičnin vpisujejo glede na njihove fizične pojave, torej takšne, kot v naravi so.

Izraz stavba se po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) nanaša na stavbe in druge pokrite objekte, v katere se lahko vstopi in so namenjeni bivanju, opravljanju dejavnosti ali zaščiti, ki jih ni mogoče prestaviti brez škode za njihovo substanco, razen če z zakonom ni drugače določeno. Definicija stavbe ni popolnoma skladna z definicijo stavbe, ki jo podaja gradbena zakonodaja, prav tako ni skladna s klasifikacijo o razvrščanju objektov. Če bi zakon določal, da strogo evidentiramo zgolj stavbe, ne bi mogli evidentirati drugih gradbeno inženirskih objektov, na primer hidroelektrarne ali tople grede.

Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi, primerna za samostojno uporabo. Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) ne definira funkcionalne celote prostorov, ampak to prepušča drugim

zakonom, ki so matični na tem področju. S stanovanjskimi deli stavbe nimamo težav, saj Stanovanjski zakon (SZ, 2003) določa, kaj to so. Težave se pojavljajo pri poslovnih prostorih, saj Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, 1974) razveljavi novela oziroma Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1E, 2021). Kaj je poslovni prostor, ni nikjer opredeljeno, zato geodeti s samostojno odločitvijo presodijo, kaj je funkcionalna celota, ki bi jo zajeli kot poslovni prostor in opredelili kot samostojni del stavbe. V primeru, ko je del stavbe določen v zemljiški knjigi kot posamezni del v etažni lastnini, splošni skupni del ali posebni skupni del, ga prevzemamo in se kot enota obravnava tudi v katastru nepremičnin (Vugrin, 2022a).

3.2.2 Podatki o stavbah in delih stavbe

V katastru nepremičnin se poleg podatkov o parcelah shranjujejo in vzdržujejo podatki o stavbah in delih stavbe, ki jih opredeljuje 11. člen Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021). Podatki o stavbah so (ZKN, 2021):

1. številka stavbe,
2. **tloris stavbe,**
3. podatek, s katero parcelo je stavba povezana,
4. **tloris nadzemnega dela stavbe,**
5. **tloris podzemnega dela stavbe,**
6. **tloris zemljišča pod stavbo,**
7. centroid stavbe,
8. najnižja višinska kota stavbe,
9. najvišja višinska kota stavbe,
10. karakteristična višina stavbe,
11. etaža,
12. število etaž,
13. bruto tlorisna površina stavbe,
14. hišna številka,
15. centroid hišne številke,
16. **številka naslova,**
17. leto izgradnje stavbe,
18. **dovoljena raba stavbe,**
19. podatki o priključkih (elektrika, kanalizacija, plin in vodovod),
20. število stanovanj in poslovnih prostorov v stavbi,
21. leto obnove fasade,
22. leto obnove strehe,
23. material nosilne konstrukcije,
24. tip položaja stavbe,
25. **ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice,**
26. status stavbe.

Podatki, ki so prikazani s krepko pisavo, so novi katastrski podatki o stavbah, ki se jih shranjuje v katastru nepremičnin. Nekateri omenjeni podatki se prevzemajo iz drugih evidenc pod določenimi pogoji, ki jih določa zakon. Podatek o dovoljeni rabi stavbe se prevzema iz projektne dokumentacije in

gradbenega dovoljenja. Tega podatka se ne prepisuje iz gradbenega dovoljenja, ampak ga Geodetska uprava Republike Slovenije prevzema iz Prostorskega informacijskega sistema. Podatek o tem, ali je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice, pa naj bi bil prevzet iz zemljiške knjige (Vugrin, 2022a).

Podatki o delih stavbe so (ZKN, 2021):

1. številka dela stavbe,
2. **poligon dela stavbe,**
3. **sestavina dela stavbe,**
4. številka etaže glavnega vhoda v del stavbe,
5. neto tlorisna površina dela stavbe,
6. uporabna površina dela stavbe,
7. vrsta in površina prostorov,
8. lastnik,
9. upravljavec,
10. upravnik stavbe,
11. dejanska raba dela stavbe,
12. hišna številka,
13. številka stanovanja ali poslovnega prostora,
14. **številka naslova,**
15. dvigalo,
16. leto obnove inštalacij,
17. leto obnove oken,
18. prostornina rezervoarjev in silosov,
19. **ali je del stavbe v etažni lastnini,**
20. **ali je del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini,**
21. status dela stavbe.

Novi podatki so zapisani s krepko pisavo. Podatke o lastniku, dejstvu, ali je del stavbe v etažni lastnini ali skupni del stavbe v etažni lastnini, se prevzamejo iz zemljiške knjige.

3.2.3 Tloris stavbe

Po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) osnovo za določanje zasedenosti prostora, korektnost izdelave digitalnega etažnega načrta in povezavo stavbe s parcelo predstavlja tloris stavbe. 23. člen Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) določa, da je tloris stavbe navpična projekcija zunanega obrisa celotne stavbe na ravnino.

3.2.4 Katastrski postopki

Podatke v katastru nepremičnin spreminjamo s katastrskimi postopki. Katastrski postopek se deli na inženirski del postopka, ki ga izvajajo geodetska podjetja (deloma lahko tudi projektant), ter upravni del katastrskega postopka, ki ga izvaja Geodetska uprava Republike Slovenije. Geodetska podjetja katastrski postopek objavijo v informacijskem sistemu katastra nepremičnin, izvedejo postopek za izdelavo elaborata ter izdelajo elaborat za vpis stavbe v kataster nepremičnin. Upravni postopek se

nanaša na preverjanje elaboratov, odločanje o zahtevi za vpis in vpis podatkov v kataster nepremičnin ter samo posodobitev podatkov v katastru nepremičnin.

Stranke katastrskih postopkov so običajno zemljiškoknjižni lastniki. Za nepremičnine v lasti Republike Slovenije ali lokalnih skupnosti so stranke lahko tudi upravljavci. Stranke so lahko tudi upravljavci, če je predmet katastrskega postopka stavba v etažni lastnini, ali pridobitelji skupaj z zemljiškoknjižnimi lastniki.

Trenutno je definiranih 15 katastrskih postopkov. V preglednici 2 so predstavljeni katastrski postopki in podpostopki, katerih predmet obravnave oziroma sestavina katastrskega postopka je stavba.

Preglednica 2: Predstavitev katastrskih postopkov po ZKN (2021), ki se nanašajo na stavbe

Vpis stavbe in delov stavbe	Vpis stavbe in delov stavbe
	Delitev stavb, vpisanih v REN
Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe	Vpis sprememb podatkov o stavbi in delu stavbe
	Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe
	Prizidava prostora
	Sprememba sestavine dela stavbe
	Izbris dela stavbe
Spremembe podatkov o stavbi in delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata	Spremembe podatkov o stavbi in delu stavbe brez elaborata
	Izbris stavbe
	Izbris dela stavbe

3.3 Glavne novosti, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021)

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je nadomestil Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), ki je bil dokaj stabilen zakon. Sprejet je bil leta 2006 in do leta 2018 ni doživel večjih sprememb, razen dveh sprememb na osnovi ustavnih odločb, ki sta določili prepoved izkazovanja lastnikov v katastru oziroma izbris fizičnih oseb iz prikaza. Prve večje spremembe so bile uvedene leta 2018 (ZEN-A, 2018), ki pa so že napovedovale smer novega zakona. V nadaljevanju predstavljamo tiste novosti, ki so pomembne za postopke prvega katastrskega vpisa stavbe ali dela stavbe v kataster nepremičnin oziroma za vpis sprememb podatkov katastrsko vpisanih stavb.

3.3.1 Nova evidenca katastra nepremičnin in enoten postopek evidentiranja nepremičnine

Pomembna novost, ki jo prinaša zakon, je sam koncept katastra, kjer se predvidi združitev dveh katastrov, to je zemljiškega katastra in katastra stavb, kot ju je uvedel Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000) in nato ohranil Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006). Sama združitev katastrov v kataster nepremičnin je povezana tudi z novim informacijskim sistemom oziroma informacijsko podporo, ki je omogočila združitve do takrat ločenih evidenc, to so bili zemljiški kataster, kataster stavb ter register nepremičnin, v novo evidenco katastra nepremičnin. Z uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) se kot poglavitna temelja sistema evidentiranja nepremičnin smatrata kataster nepremičnin in zemljiška knjiga.

Poleg združene evidence se je z novim zakonom uvedel enoten postopek evidentiranja nepremičnine, kar je pomembna sprememba na področju katastrskega vpisa stavbe.

3.3.1.1 Stranke v postopku

Za stavbe, ki so bile zgrajene pred 24. 4. 2021 oziroma pred uveljavitvijo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021), je bil lahko vlagatelj katastrskega postopka lastnik parcele, na kateri stavba stoji, imetnik stavbne pravice za stavbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice, ali katerakoli oseba, ki izkaže pravni interes. Na podlagi novega Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je vlagatelj lahko investitor (op. investitor je seveda lahko tudi lastnik parcele ali nosilec stavbne pravice) oziroma druga oseba, če investitor ne obstaja več kot pravna ali fizična oseba.

V preteklosti je bilo po zakonu določeno, da je podpis stranke na zapisnik obveza za oddajo elaborata. Če se stranka ni strinjala z vpisom stavbe ali dela stavbe, potem vpisa ni bilo mogoče izvesti. Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) določa, da mora stranka obrazložiti svoje nestrinjanje in za svoje navedbe predložiti dokaze. Pooblaščen inženir geodetske stroke (ali projektant, ki prav tako lahko izdela elaborat za vpis stavbe v kataster nepremičnin) se mora na podane pripombe s strani stranke opredeliti in jih po presoji smiselno upoštevati. S tem je preprečena nemožnost vpisa stavb v kataster nepremičnin brez tehtnega razloga sodelujočih strank. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je določal, da če se stranke obravnave niso udeležile, se postopek ni mogel izvesti in posledično vpis ni bil mogoč. Z novim zakonom pa neudeležba obravnave ob predpostavki pravilnega vabljenja pomeni soglašanje, da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi.

3.3.2 Povezava stavbe s parcelo

Pomembna novost se nanaša na povezovanje stavbe z zemljiško parcelo. Do 4. 4. 2022 je kot osnova za povezavo med stavbo in parcelo služilo zemljišče pod stavbo. Zemljišče pod stavbo (ZPS) je bilo definirano v 24. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) kot navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino. Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002) opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami —vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je opredeljeno kot sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. Ta definicija v določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) ni bila dosledno upoštevana. Posledično se je med drugim izvajalo evidentiranje zemljišča pod stavbo oziroma navpične projekcije preseka stavbe z zemljiščem na ravnino kot samostojne nepremičnine. Zemljišče pod stavbo je bilo tako lahko tudi osnova za opredelitev lastništva na stavbi.

Z novim zakonom (ZKN, 2021) je osnova za evidentiranje pripadajočega zemljišča stavbi in posledično opredelitev lastništva na stavbi tloris stavbe, ki predstavlja navpično projekcijo zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino in je v skladu z definicijo zemljišča, ki jo podaja Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002). Tloris stavbe torej vključuje tudi horizontalno razsežnost strehe, balkonov, nadstreškov in ostalih fizičnih značilnosti, ki predstavljajo maksimalen horizontalen obris oziroma obseg stavbe.

3.3.2.1 Evidentiranje tlorisov stavbe

V katastru stavb sta se po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) vedno določali dve horizontalni razsežnosti stavbe oziroma dva obrisa stavbe, to sta zemljišče pod stavbo in maksimalen obris stavbe. Zemljišče pod stavbo je bilo pridobljeno na podlagi geodetskega postopka z meritvami razsežnosti stavbe ob preseku stavbe z zemeljskim površjem. Povezava stavbe s parcelo in s tem opredelitev lastništva zemljišča in stavbe se je izvajala izključno na podlagi podatka o zemljišču pod stavbo.

Po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) osnovo za določanje zasedenosti prostora, korektnost izdelave digitalnega etažnega načrta in povezavo stavbe s parcelo predstavlja tloris stavbe, ki je najširša horizontalna razsežnost stavbe. Poleg tega se v katastru nepremičnin vzdržuje tudi podatek o nadzemnem tlorisu, podzemnem delu in tlorisu zemljišča pod stavbo.

3.3.2.2 Neposredna bližina

Ena izmed pomembnih novosti po Zakonu o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je uvedba novega pojma neposredne bližine, ki se nanaša na različne katastrske postopke. Med drugimi se neposredna bližina določa tudi v okviru izvedbe postopka vpisa stavbe in delov stavb. V tem primeru je odvisna od oddaljenosti tlorisa stavbe, ki je predmet vpisa, od že obstoječih parcelnih mej ter položajne točnosti koordinat, ki opredeljujejo potek parcelne meje. Kadar tloris stavbe poteka v neposredni bližini dela meje, je treba ta del meje urediti, če še ni urejen, razen v primeru posebnih okoliščin, omenjenih v nadaljevanju.

Neposredna bližina je določena v 31. členu Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022). Določi se za vsak del meje posebej in je enaka dvakratniku točnosti dela meje ali dvakratniku grafične natančnosti merila načrta (1 : 1000, 1 : 2000 ali 1 : 2500), če krajišča nimajo določene položajne točnosti v katastru nepremičnin, koordinate točk pa so bile določene z numeričnimi metodami izmere, in na podlagi izmere tudi izdelani načrti. Pri vpisu podatkov o stavbi in delih stavbe se neposredna bližina ne določa, kadar (Jurič in Vugrin, 2022):

- je del meje urejen,
- tloris poteka v razdalji več kot 2 m od obstoječe meje,
- je točnost točk višja od 1 m, vključno s točkami, ki imajo evidentirano točnost manjšo ali enako 1 m (šifra 20) in
- za koordinate točke, določene z numeričnimi metodami izmere, in na podlagi izmere izdelani načrti v merilu 1 : 1000, 1 : 2000 ali 1 : 2500.

Meje ni treba urejati, če je na podlagi podatkov iz zbirke listin mogoče ugotoviti, da je podatek o poteku parcelne meje višje položajne točnosti. Mejo pa moramo urediti, v primeru, ko tloris stavbe poteka po meji parcele in je položajna točnost poteka parcelne meje nižja od 1 m. Prav tako moramo mejo urediti, kadar tloris stavbe poteka v neposredni bližini meje parcele in je položajna točnost poteka parcelne meje nižja od 1 m. V primeru, ko položajna točnost poteka parcelne meje ni določena, se namesto razdalje neposredne bližine upošteva razdalja 2 m (Jurič in Vugrin, 2022).

4 REZULTATI ANALIZE IZBRANIH ELABORATOV

Stavbo in njene dele na Geodetski upravi Republike Slovenije vpišemo v kataster nepremičnin na podlagi elaborata, ki ga izdela geodetsko podjetje ali projektant. Elaborat je torej dokumentacija, ki predstavlja strokovno podlago za spremembo oziroma vpis podatkov o nepremičnini v kataster nepremičnin. Geodetska uprava Republike Slovenije vzdržuje arhiv elaboratov, ki so kvalificiranim uporabnikom dostopni v digitalni obliki.

V tem poglavju so predstavljeni rezultati analize izbranih elaboratov. Vsi analizirani elaborati so bili izbrani tako, da s svojo vsebino kar najbolje predstavljajo ključne novosti katastrskega postopka za vpis stavbe in delov stavbe, ki jih prinaša Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021). Analizirali smo torej elaborate, ki so bili izdelani po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) v letih 2022 in 2023.

Vsak elaborat je sestavljen iz obveznih sestavin, ki jih določa Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022). Obrazci, ki so obvezna sestavina, so naslovna stran elaborata, izjava vlagatelja zahteve, vsebina elaborata, skica, strokovno poročilo, podatki o stavbi, načrt stavbe, podatki o delih stavbe, prostori in površina, podatki o stavbi in delu stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata, ter prikaz sprememb za stavbe. V določenih primerih sta obvezna obrazca tudi obrazca o sestavini dela stavbe in preštevilčbi.

4.1 Študija primera 1

Elaborat opisuje izvedbo katastrskega postopka parcelacije ter vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin. Vsebina elaborata se nanaša na parceli 82/6 in 241 ter stavbi 48 in 49 v katastrski občini Gradišče II s šifro katastrske občine 2679. Edini stranki postopka sta v obravnavanem primeru lastnika omenjenih nepremičnin, ki s podpisom zapisnika soglašata, da elaborat izkazuje dejansko stanje v naravi.

4.1.1 Stanje pred izvedbo postopka IDPOS 10000006408

Vse omenjene nepremičnine (parcele in stavbe), ki se nanašajo na izvedene katastrske postopke, imajo enako lastništvo. Pred izvedbo postopka sta bili na obravnavanem območju v katastru nepremičnin evidentirani dve parceli s parcelnima številcema 82/6 in 241. Stavbi 48 in 49 sta bili evidentirani na podlagi registrskega vpisa oziroma opredeljeni na podlagi množičnega zajema in bili povezani s parcelo 82/6.

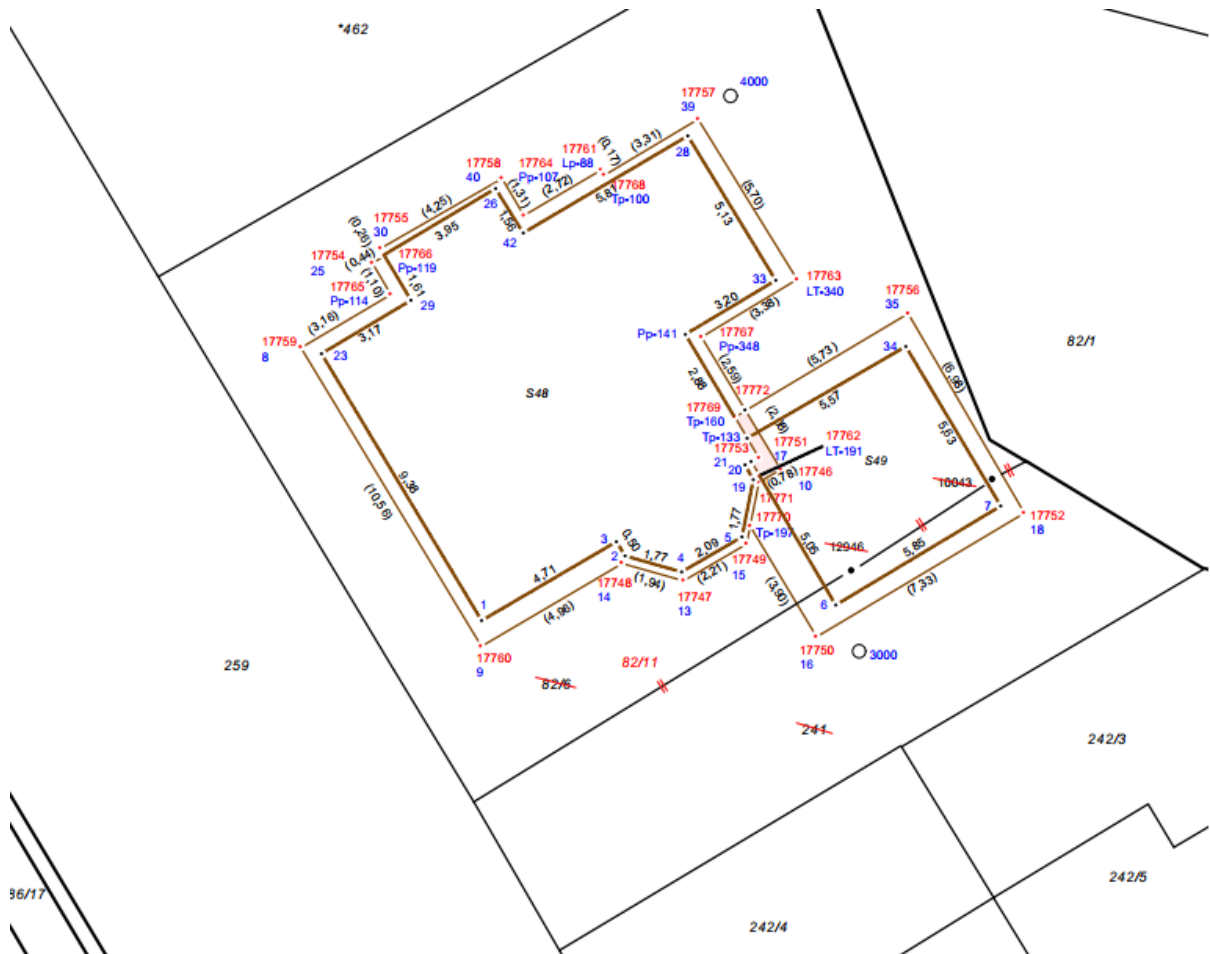
4.1.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000006408 na podlagi elaborata

Elaborat združuje dva postopka, in sicer parcelacijo oziroma združitev parcele ter prvi katastrski vpis dveh stavb v kataster nepremičnin. V celotnem postopku se je najprej izvedla združitev parcel 82/6 in 241 v novonastalo parcelo 82/1. Sprememba je povzročila izbris parcel 82/6 in 241 iz katastra nepremičnin in določitev nove parcele 82/11, vključno z njeno površino. Prav tako se je izvedel izbris katastrskih točk 12946 in 10042.

Mejne obravnave v postopku ni bilo izvedene, saj tloris stavb ne posega preko in v neposredno bližino parcelnih mej (slika 1). Položajna točnost koordinat, ki izkazujejo potek parcelne meje, je bila pri tem določena na podlagi arhivskih gradiv katastra. Meja parcele, na kateri stoji stavba, to je nove parcele 82/11, ki je nastala po združitvi parcel 82/6 in 241 s parcelo 82/1, je bila urejena v letu 2015, meja s parcelama 242/3, 242/4 je bila ugotovljena v mejno ugotovitvenem postopku iz leta 1998, potek meje s parcelama *462 in 259 pa je bil določen v okviru nove izmere iz leta 1960 (IDPOS 10000006408).

V nadaljevanju se je izvedel postopek vpisa stavbe in delov stavbe 48 in 49. Stavbama se je določil tloris stavbe, ki predstavlja navpično projekcijo zunanjega obrisa celotne stavbe oziroma zajema skrajni rob vseh tlorisov stavbe. Tloris se je v kataster nepremičnin evidentiral s točkami na podlagi terenskih meritev s točnostjo do 10 cm, ki je opredeljena s kvadratni korenom srednjega kvadratnega odstopanja DRMS (IDPOS 10000006408). Nove točke katastra nepremičnin, ki predstavljajo obod tlorisa stavbe, so določene s katastrsko občino, številko točke, številko detajlne točke in koordinatama v državnem koordinatnem sistemu. Katastrskim točkam, s katerimi je določen tloris stavbe, se status, način označitve ter model transformacije ne določa. Točke tlorisa se medsebojno povezujejo z daljicami, ki so v katastru nepremičnin določene kot tloris stavbe na parceli. Daljice so povezane v zaključen poligon tlorisa stavbe, kateremu se vedno določi površina in povezava s parcelo.

V obravnavanem primeru sta tlorisa obeh stavb tvorila povezavo z novonastalo parcelo 82/11. Prav tako sta se kot poligona določila tloris zemljišča pod stavbo, tloris nadzemnega in podzemnega dela. Poligon zemljišča pod stavbo in njegova površina sta se določila na podlagi terenskih meritev. V skici elaborata so nazorno prikazane parcele, ki so predmet obravnavanih katastrskih postopkov (slika 1). Z rjavo polno črto sta prikazana tlorisa stavbe, ki sta določena s katastrskimi točkami. Znotraj tlorisa stavbe pa je na skici s črtkano rjavo črto prikazan tloris zemljišča pod stavbo, ki ga opredeljujejo detajlne točke. Tloris zemljišča pod stavbo mora vedno ležati znotraj tlorisa stavbe oziroma z njim sovpadati, saj gre v nasprotnem primeru za topološko napako v elaboratu. Iz skice elaborata je razvidno, da se tlorisa stavb 48 in 49 sekata. To je posledica dejstva, da se stavbi v naravi na določenem delu stikata, njuni strehi pa se medsebojno prekrivata. Območje, kjer se tlorisa sekata, se je določilo kot presek tlorisov stavb (slika 1). Prav tako se so se določile točke preseka, ki so za tloris stavbe 49 in 48 lahko skupne (npr. točka 17772). Ker se stavbi na določenem delu stikata, imata tudi skupno daljico, ki določa tloris stavbe oziroma tloris zemljišča pod stavbo.



Iz etažnega načrta oziroma načrta stavbe je razvidno, da stavba 48 nima podzemnega dela, zato njen tloris stavbe in tloris nadzemnega dela stavbe sovpadata (slika 2). Enako velja za stavbo 49. Kot podatka stavb sta se vpisala tudi naslov in leto izgradnje posamezne stavbe. Stavbama so se na podlagi terenskih meritev določile tudi višinske kote, ki predstavljajo najnižjo, najvišjo in karakteristično višino stavbe. Prav tako so se z meritvami prostorov v kataster nepremičnin vpisali površine, višina in poligon posamezne etaže. Stavbama so se določili tudi njuni deli ter njihova dejanska raba, vključno s površino in grafičnim prikazom vsakega dela za vsako etažo posebej. V kataster nepremičnin se je prav tako vpisala površina prostorov stavb glede na njihovo vrsto.

Če se pred katastrskim postopkom vpisa stavb in njunih delov ne bi izvedla združitve parcel, bi tloris stavbe 49 ležal na dveh parcelah. V takšnem primeru bi se površina tlorisa stavbe in tlorisa zemljišča pod stavbo določila za vsako parcelo posebej. Prav tako bi bila stavba 49 povezana z dvema parcelama, kar je novost v novi zakonodaji.

V primeru da bi se katastrski postopek vpisa stavb in delov stavb izvajal po določilih ZEN (2006), bi se novo stanje evidentiralo v katastru stavb in zemljiškem katastru. Tloris stavbe bi predstavljal zasedenost prostora v naravi in bi bil določen z detajlnimi točkami nadzemnega dela stavbe v katastru stavb. Medtem pa bi moral biti tloris zemljišča pod stavbo, po ZEN (2006) se je imenoval kar zemljišče pod stavbo (ZPS), evidentiran v zemljiškem katastru z zemljiškokatastrskimi točkami (v nadaljevanju: ZK točka), pridobljenimi s terenskimi meritvami s predpisano položajno točnostjo, kjer je morala biti večja os standardne elipse do 4 cm. Zemljišče pod stavbo bi tvorilo povezavo med parcelo in stavbama.

4.2 Študija primera 2

Vsebina elaborata se nanaša na izvedbo katastrskega postopka ureditve meje parcele ter vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin. Predmet obravnave sta parcela 1319 ter stavba 444. Obravnavana stavba leži na omenjeni parceli, ki se nahaja v katastrski občini Hrušica s šifro katastrske občine 1488. Vlagateljica zahteve za izvedbo obeh postopkov je lastnica parcele 1319 in stavbe 444. Stranke postopka so poleg vlagateljice zahteve tudi lastniki sosednjih parcel oziroma njihovi pooblaščenici, ki s podpisom zapisnika potrjujejo strinjanje z izvedenimi katastrskimi postopki.

4.2.1 Stanje pred izvedbo postopkov IDPOS 10000007489

Pred izvedbo katastrskega postopka ureditve meje je imela parcela 1319 urejen samo del meje med zemljiškokatastrsko točko 90 in 3726 (slika 3). Meja parcele je bila v naravi materializirana v ZK točkah 1090, 1674 in 88. Prav tako je pooblaščen inženir geodetske stroke na terenu našel nekatere okoliške terenske oznake ZK točk 122, 121 in 87 (IDPOS 10000007489).

Del meje parcele 1319 predstavlja tudi mejo med katastrskima občinama 1488 Hrušica in 1478 Gabrje. Meja katastrskih občin poteka med zemljiškokatastrskimi točkami 1090, 7876, 7875, 7874 in 3726. Točke na meji katastrskih občin ležijo v katastrski občini Gabrje, ostale točke, ki omejujejo obravnavano parcelo, pa v katastrski občini Hrušica.

Na parceli 1391 je bila evidentirana tudi stavba 444. Stavba je imela z zemljiškokatastrskimi točkami kot vrsto rabe določen tudi poligon zemljišča pod stavbo (ZPS).

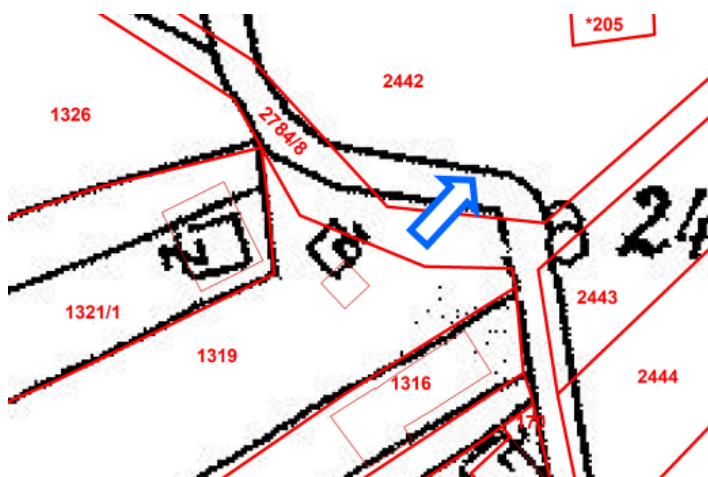
4.2.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000007489 na podlagi elaborata

Zaradi zahteve nove zakonodaje, da mora biti parcelna meja v tako imenovani neposredni bližini stavbe urejena, se je najprej izvedel katastrski postopek ureditve meje parcele, v okviru katerega se je izvedla mejna obravnava na terenu (slika 3). Položaj vseh točk na meji parcele 1391, ki niso bile predhodno urejene, se je določil na podlagi obstoječih arhivskih katastrskih podatkov ter obstoječega stanja na terenu v sodelovanju s strankami v postopku. Točka s katastrsko številko 7875 je bila v katastru nepremičnin ukinjena oziroma je pridobila je status »brisana«, saj se z izvedbo postopka lom meje ni ohranil. Koordinate ostalih točk so se določile na podlagi terenskih meritev s predpisano položajno točnostjo, ki je opredeljena s kvadratnim korenom srednjega kvadratnega odstopanja DRMS in je boljša od 10 cm. Prav tako se je vsaki točki določil podatek o šifri katastrske občine, številki detajlne točke, modelu transformacije koordinat ter oznaki točke v naravi. Vse točke na obodu parcele so pridobile status urejene. Uredila se je torej celotna meja parcele, zato se je parcela v kataster nepremičnin vpisala kot urejena parcela.

Če bi se katastrski postopek ureditve meje izvajal na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), bi geodetsko podjetje oziroma pooblaščen geodet geodetskega podjetja vložil v Informacijski sistem kataster dva elaborata ločeno glede na območje katastrskih občin. Po določilih ZEN (2006) se je namreč v primeru izvajanja geodetskih storitev in s tem spremembo podatkov na meji katastrske občine izdelal tudi ločen elaborat za sosednjo katastrsko občino, ki je na naslovni strani vseboval sklic na osnovni elaborat. Novi zakon pa določa, da se, kljub temu da se točke parcele nahajajo na območju dveh različnih katastrskih občin oziroma na meji katastrske občine, vloži en elaborat. Prav tako je ena izmed večjih novosti označevanje urejenih mej z mejniki – ta novost je bila sicer uvedena že z novelacijo podzakonskih aktov pred petimi leti. S skice (slika 3) je jasno razvidno, da je pooblaščen geodet vse na novo urejene točke označil s kovinskimi čepi ali klini oziroma mejniki s kovinskim sidrom. V primeru da bi se postopek ureditve meje parcele izvajal po določilih ZEN (2006), to ne bi bilo potrebno oziroma bi bile lahko točke na terenu neoznačene.

da poligon tlorisa stavbe poteka v neposredni bližini dela meje parcele, mora biti ta urejena. Če se pred izvedbo postopka vpisa stavbe ne bi izvedla ureditev dela meje, kjer stavba posega v neposredno bližino, podatkov ne bi bilo mogoče vpisati v kataster nepremičnin, saj ne bi bili izpolnjeni vsi pogoji za vpis stavbe v kataster nepremičnin. Vsi deli meje v neposredni bližini tlorisa so bili v postopku urejeni oziroma določeni s položajno točnostjo boljšo od 10 cm, ki je opredeljena s kvadratnim korenom srednjega kvadratnega odstopanja DRMS, zato lahko trdimo, da tloris stavbe, ki je bil vpisan v okviru tega postopka, ne posega v nobeno sosednjo parcelo.

Prav tako je bila v okviru elaborata na podlagi 30. člena Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (2022) predlagana grafična oziroma geometrična prilagoditev položaja dela meje med parcelama 2784 in 2442 (slika 4) v katastrski občini Gabrje, ki se nahajata na območju izvedbe katastrskih postopkov. Namen predloga je bil odpraviti neskladje med takratnimi katastrskimi podatki, to je katastrskim načrtom in dejanskim stanjem na terenu, ki se ujema s podatki iz zbirk listin oziroma z grafičnim prikazom stanja pred digitalizacijo katastrskih načrtov. Ker je bil predlog jasno utemeljen, je Geodetska uprava Republike Slovenije tudi izvedla prilagoditev in s tem ohranila topološko pravilnost in medsebojna razmerja parcel na obravnavanem območju.



Slika 4: Geometrična prilagoditev parcelnih mej na katastrskem načrtu v elaboratu IDPOS 10000007489 v k. o. 1488 HRUŠICA, pri tem predstavlja črna črta skeniran stari katastrski načrt, rdeča črta pa predlog sprememb (Vir: IDPOS 10000007489)

4.3 Študija primera 3

Elaborat zajema izvedbo katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavbe. Nanaša se na stavbo 526 v katastrski občini Ajdovščina s šifro katastrske občine 1725. Vlagatelj zahteve za izvedbo katastrskega postopka je lastnik stavbe, ki je predmet vpisa v kataster nepremičnin. Lastnik stavbe je edina stranka v postopku.

4.3.1 Stanje pred spremembo postopka IDPOS 10000006149

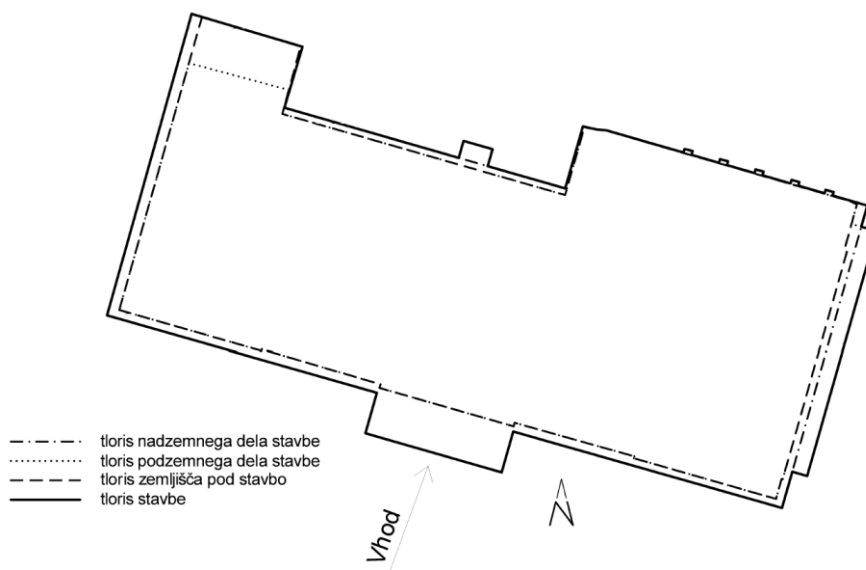
Stavba 526 je pred izvedbo postopka ležala na parceli 3186 v katastrski občini Ajdovščina in je bila z njo tudi povezana. Oblika parcele oziroma poligon parcele je bil skladen s poligonom zemljišča pod stavbo in je v veliki meri sovpadal z njim. Meje parcele pa so bile urejene zgolj v manjšem delu oboda zemljišča.

4.3.2 Analiza vsebine postopka IDPOS 10000006149 na podlagi elaborata

Na podlagi terenskih meritev se je določil tloris stavbe, ki zajema maksimalen obod stavbe. Poligon se je določil z novimi katastrskimi točkami v katastru nepremičnin, ki so razvidne s seznama dodanih točk. Ostali tlorisi, ki jih predstavljajo tloris zemljišča pod stavbo, podzemni tloris in nadzemni tloris, so se določili na podlagi terenske izmere z detajlnimi točkami. V nasprotju s predhodno opisanimi elaborati ima stavba v tem primeru tudi podzemni del, ki ga predstavlja prva etaža.

S skice je razvidno (slika 5), da po določitvi tlorisa stavbe stavba ne leži zgolj na parceli 3186, temveč tloris posega tudi na sosednje parcele 3187, 3181/7, 3191/1, 3289/6, 3276/1, ne posega pa v parceli 3185 in 3181/2. Ker je bilo na podlagi primerjave arhivskih podatkov s podatki terenske izmere ugotovljeno, da so meje med parcelo 3186 in sosednjimi parcelami določene s točnostjo, ki je boljša od 1 m, se neposredna bližina ne določa in mej ni potrebno urejati. Iz prikaza sprememb za stavbe je razvidno, da se je na vsaki parceli, na kateri stavba leži, določil poligon, ki predstavlja pripadnost tlorisa posamezni parceli. Za parcele, v katere posega tloris stavbe, se je ustvarila tudi povezava med parcelo in stavbo, ki služi kot osnova za določitev lastništva.





Slika 6: Izsek iz načrta stavbe S526 elaborata IDPOS 10000006149 v k. o. 1725 AJDOVŠČINA (Vir: IDPOS 10000006149)

Če bi stavbo vpisovali po pravilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), bi parcela, na kateri se nahaja zemljišče pod stavbo, bila tudi osnova za povezavo med stavbo in parcelo. Stavba bi bila torej povezana s tisto parcelo, na kateri se nahaja zemljišče pod stavbo. V primeru vpisa stavbe po določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je stavba povezana s tisto parcelo oziroma parcelami, na katerih se nahaja tloris stavbe oziroma maksimalen obris stavbe. Povezava med stavbo in parcelo služi tudi kot osnova za nadaljnjo ureditev pravnih razmerij. Pravno razmerje parcele, na kateri primarno leži stavba, se lahko uredi z lastninsko ali stavbno pravico. V obravnavanem primeru maksimalen obris stavbe sega tudi nad oziroma pod sosednje oziroma tuje parcele, zato bo treba naknadno urediti pravna razmerja – bodisi v obliki lastninske pravice, stavbne pravice bodisi stvarne služnosti. V primeru ureditve pravnega razmerja s stvarno služnostjo se v določilih Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) pojavijo pomanjkljivosti. Čeprav se na sosednji oziroma tuji parceli vzpostavi območje stvarne služnosti v korist vsakokratnega lastnika parcele, na kateri leži stavba, je lastnik (dela) stavbe še vedno tudi lastnik sosednje oziroma tuje parcele, na kateri leži del stavbe, in s tem pravno gledano tudi stranka v vseh katastrskih postopkih, povezanih s to stavbo. Na podlagi določil Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) se služnostnega upravičenca na tuji parceli namreč ne obravnava kot stranko v postopku. V kolikor je za ureditev pravnih razmerij uporabljena stavbna pravica, je lastnik stavbe samo lastnik primarne parcele, na kateri stavba leži.

4.4 Sklepne ugotovitve

Na podlagi analize zakonodaje in izbranih elaboratov smo želeli preveriti resničnost hipotez, in sicer:

H1: *Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je s podzakonskimi akti prinesel več postopkovnih novosti pri izvajanju katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin.*

H2: *Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) je s podzakonskimi akti prinesel tudi vsebinske spremembe elaboratov katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin.*

Novosti na področju evidentiranja in spreminjanja podatkov o stavbah in delih stavb v katastru nepremičnin so številne, zato lahko obe domnevi na temelju analize zakonodaje in pregledanih elaboratov potrdimo. Veliko sprememb je povezanih z dejstvom, da se katastrski postopek vpisa stavbe in delov stavbe v kataster nepremičnin pogosto izvaja skupaj z ostalimi katastrskimi postopki urejanja in preurejanja parcel. V nadaljevanju opisujemo ključne postopkovne novosti pri izvajanju katastrskih storitev vpisa stavbe v kataster nepremičnin, katerih posledica so tudi spremembe v vsebini elaboratov omenjenih katastrskih storitev.

4.4.1 Nepremičnina kot osnovna prostorska enota obravnave

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je določal, da se podatki o zemljiščih in stavbah vzdržujejo v dveh ločenih evidencah, to je v zemljiškem katastru in katastru stavb. Katastrski postopek vpisa ali spreminjanja podatkov o stavbah in delih stavb se je praviloma izvajal ločeno v zemljiškem katastru in katastru stavb na temelju dveh različnih elaboratov. To najlažje pojasnimo na primeru evidentiranja večstanovajske stavbe. Po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) je bilo treba najprej evidentirati zemljišče pod stavbo, to je bil presek stavbe z zemljiščem, v zemljiškem katastru, nato pa se je lahko izvedel vpis stavbe v kataster stavb (izjemoma se je enoten postopek izvajal pri stavbah z enim delom). Podatki, ki niso bili pridobljeni v katastrskem postopku in niso bili pripravljeni v obliki elaborata katastrske storitve, so se na podlagi izjav vpisali v register nepremičnin (Vugrin, 2022a).

Z novim zakonom (ZKN, 2021) ne obravnavamo več parcel, stavb in delov stavb v ločenih evidencah, ampak celotno nepremičnino evidentiramo v enotni evidenci, to je v katastru nepremičnin. Še vedno lahko evidentiramo na primer samo parcelo, vendar je treba v primeru stavbe na parceli hkrati evidentirati tako stavbo kot tloris stavbe, dodatno se velika pozornost namenja urejenosti parcelnih meja v primeru tako imenovane neposredne bližine stavbe parcelni meji.

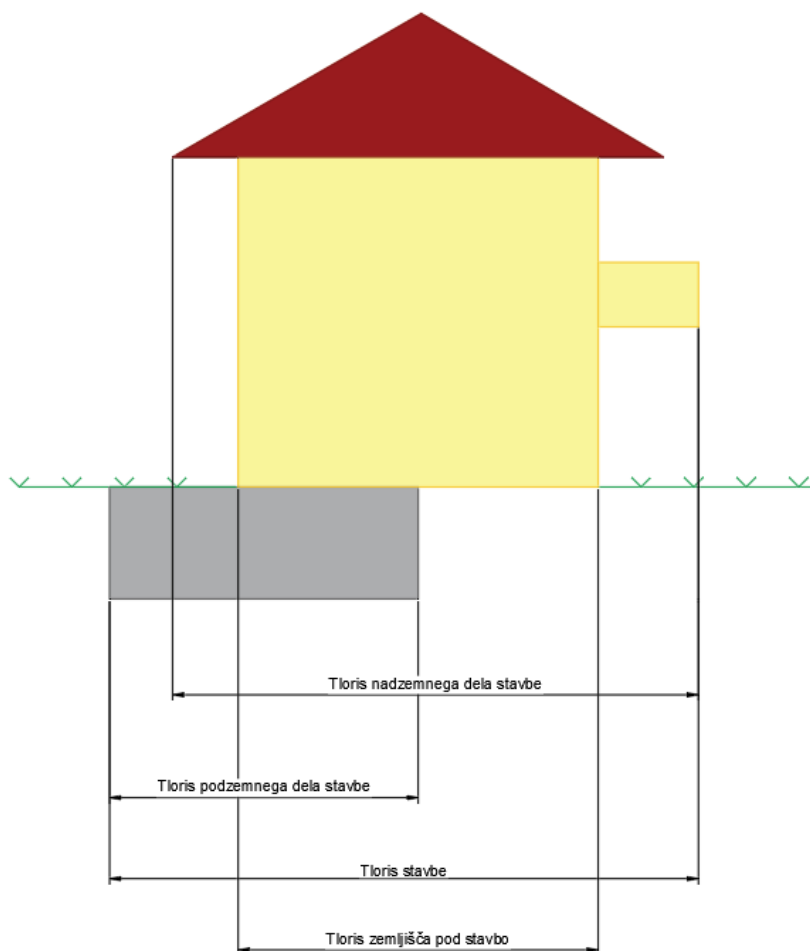
Vpis stavbe in delov stavb je torej katastrski postopek, ki se je po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) izvajal kombinirano v zemljiškem katastru, katastru stavb in registru nepremičnin. Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) pa določa enoten postopek evidentiranja nepremičnine, ki se izvaja izključno v katastru nepremičnin in ukinja ločevanje na vpis stavbe in zemljišča pod stavbo. Za izvajanje nalog se je vzpostavila enotna informacijska rešitev IS Kataster. Nova informacijska podpora omogoča poleg združevanja podatkov tudi povezanost poslovanja vseh izvajalcev katastrskih postopkov. Pomembna novost nadalje je, da je treba vsak postopek predhodno najaviti v omenjenem informacijskem sistemu, s katerim se tudi vlaga elaborat katastrske storitve v preverbo in odločanje na Geodetsko upravo Republike Slovenije. Z novo zakonodajo morajo elaborat katastrske storitve vložiti geodetska podjetja, ki morajo predhodno pridobiti pooblastilo stranke (naročnika) za vložitev zahtevka za evidentiranje sprememb v katastru nepremičnin.

4.4.2 Vrste tlorisov in povezava stavbe s parcelo

V skladu z določili Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) se je v zemljiškem katastru v okviru katastrskega postopka vpis stavbe in delov stavbe evidentiral tloris zemljišča. Tloris zemljišča pod stavbo se je določal kot poligon z zemljiškokatastrskimi točkami v zemljiškem katastru in predstavljal osnovo za povezavo stavbe in parcele ter posledično opredelitev lastništva stavbe, če ni bilo

stavbne pravice. Prav tako se je za stavbe, ki so imele katastrski vpis, v katastru stavb vodil podatek o maksimalnem obrisu stavbe.

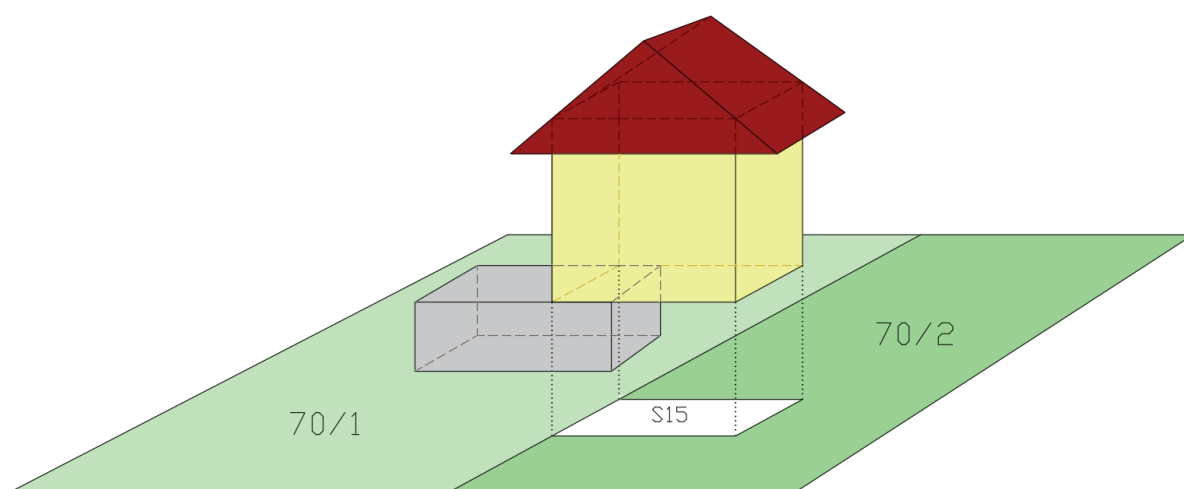
Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) določa, da se v okviru katastrskega postopka vpis stavbe in delov stavbe v katastru nepremičnin evidentirajo štirje lokacijski obrisi stavbe. Za vsako stavbo se določijo tloris stavbe, tloris nadzemnega dela stavbe, tloris podzemnega dela stavbe in tloris zemljišča pod stavbo (slika 7).



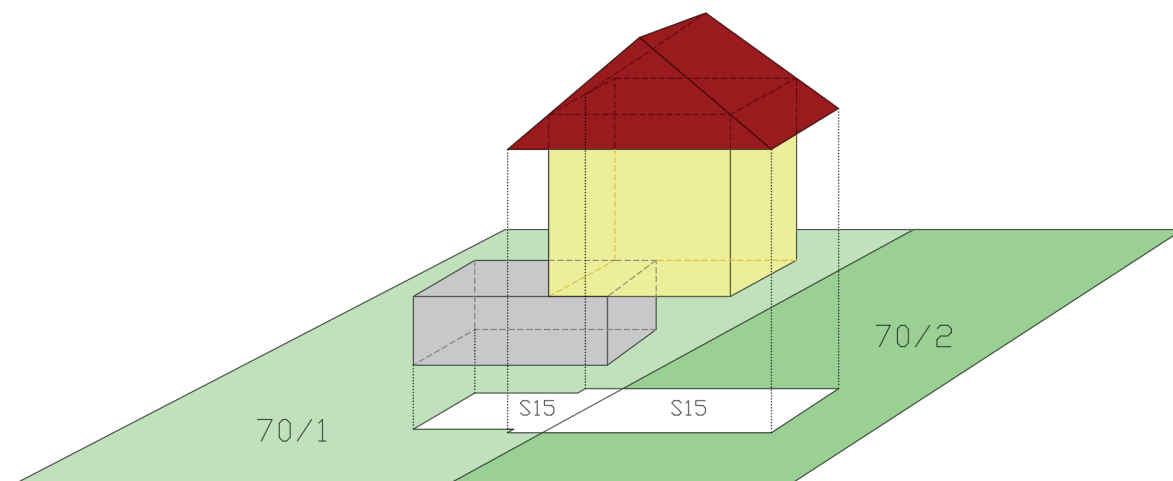
Slika 7: Vrste tlorisov

Tloris stavbe se v katastru nepremičnin opredeli kot poligon, ki ga omejujejo katastrske točke, pridobljene na podlagi terenskih meritev s predpisano položajno točnostjo v državnem koordinatnem sistemu. Izkazuje najširši obris stavbe v naravi, vključno z vsemi terasami, balkoni, podzemnimi garažami ipd. Tloris stavbe tvori unijo projekcije nadzemnega in podzemnega tlorisa stavbe. V primeru da stavba nima podzemnega dela, je tloris stavbe skladen z nadzemnim tlorisom stavbe in obratno. Tloris stavbe predstavlja osnovo za povezavo med stavbo in parcelo ter lahko leži na eni ali več parcelah. Če tloris stavbe leži na več parcelah, ga je treba prikazati v celoti z namenom določitve zasedenosti prostora, prav tako pa se tloris stavbe določi s svojim poligonom posebej za vsako parcelo, na kateri stavba stoji. Tako je omogočen izračun površine tlorisa na posamezni parceli in s tem določitev deleža pripadnosti tlorisa posamezni parceli. Enako postopamo tudi pri določitvi zemljišča pod stavbo ter podzemnega in nadzemnega tlorisa.

Pravno razmerje parcele, na kateri primarno leži stavba, lahko uredimo z lastninsko pravico ali stavbno pravico. Če maksimalen obris sega nad ali pod sosednjo oziroma tujo parcelo, lahko za ureditev pravnih razmerij uporabimo lastninsko pravico, stavbno pravico ali pa stvarno služnost. To je ena največjih novosti, ki jo prinaša Zakon o katastru nepremičnin, in je posledica definicije zemljišča, ki jo podaja Stvarnopravni zakonik. Posledica novosti je tudi ta, da lahko stavba, ki je bila vpisana po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) in je tvorila povezavo samo z eno parcelo, na podlagi vpisa po Zakonu o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) tvori povezavo z več različnimi parcelami, na katerih leži tloris stavbe, čeprav zemljišče pod stavbo ne posega nanje (slika 8 in slika 9). Velik izziv predstavljajo zagotovo primeri katastrskih vpisov stavb, kjer se je po ZEN (2006) določalo zemljišče pod stavbo kot samostojna parcela, saj je ta praviloma manjših razsežnosti kot tloris stavbe, ki opredeljuje v celoti prostorsko razsežnost stavbe.



Slika 8: Tloris zemljišča pod stavbo po ZEN (2006)



Slika 9: Tloris stavbe po ZKN (2021)

Ohranitev evidentiranja tlorisa zemljišča pod stavbo je predvsem posledica potreb sistema vrednotenja nepremičnin in ne služi več kot povezava stavbe s parcelo in določanje lastništva. Zemljišče pod stavbo ter tloris nadzemnega in podzemnega dela stavbe se v katastru nepremičnin ne shranjujeta s katastrskimi točkami.

4.4.3 Neposredna bližina stavbe parcelni meji

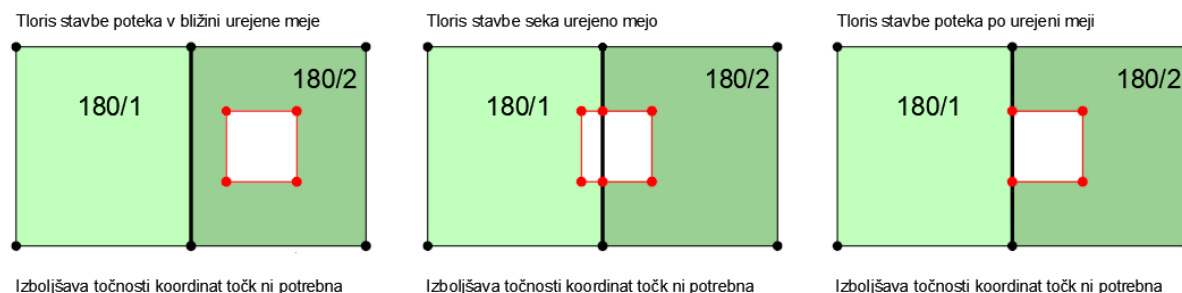
Sam koncept neposredne bližine je bil utemeljen že s Pravilnikom o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (2018). V 22. členu pravilnika je bilo namreč določeno, da je treba v primeru izvedbe postopka, v okviru katerega se spremeni potek ali evidentira nova meja oziroma območje zemljišča pod stavbo, izvesti analizo položajne natančnosti zemljiškokatastrskih točk. Z analizo natančnosti se je dokazovalo, da novo evidentirano zemljišče pod stavbo ne posega na sosednje obstoječe parcele v zemljiškem katastru. V primeru, da z opravljeno analizo položajne natančnosti koordinat, ki opredeljujejo lomne točke parcelne meje, to dejstvo ni bilo dokazano, je bilo treba izvesti dodatne meritve, na podlagi katerih se je izvedla dodatna utemeljitev, oziroma izvesti lokacijsko izboljšavo ali ureditev meje (Vugrin, 2022b).

Zakon o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) pa podobno vsebino obravnava z novim pojmom neposredne bližine, ki se določi glede na točnost položajne določitve poteka dela obstoječe meje. Pojem se je uvedel, z namenom, da z gotovostjo lahko trdimo, na kateri parceli leži tloris stavbe. Preverjamo torej, ali stavba res leži na svoji parceli ali morebiti s streho, balkonom ali drugimi fizičnimi značilnostmi posega v zračni prostor sosednje parcele.

Termin neposredne bližine se kot posledica združitve evidenc zemljiškega katastra in katastra stavb, vidika osnovne prostorske enote katastra nepremičnin ter ostalih sprememb, navezuje tako na dele parcelnih mej kot tudi na tlorise stavb ter območja stavbnih pravic in služnosti. V primeru izvedbe katastrskega postopka parcelacije oziroma ostalih postopkov preurejanja parcel ali vpisa stavb in delov stavb v bližini obstoječih mej se mora določiti neposredna bližina objektov sprememb glede na parcelne meje. Neposredna bližina se določa za vsak del parcelne meje posebej in je enaka dvakratniku ocenjene položajne točnosti koordinat, ki opredeljujejo potek dela parcelne meje. Na podlagi opredelitve neposredne bližine, dejstva, ali spremembe oziroma predlagano novo stanje poteka v neposredni bližini parcelne meje, ter upoštevajoč kakovosti obstoječih podatkov, se določi, ali je treba pred izvedbo katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavbe izboljšati položajno točnost podatkov o poteku dela parcelne meje. Izboljšava točnosti dela meje se običajno izvaja s katastrskim postopkom ureditve meje, lahko pa se uporabi tudi katastrski postopek lokacijske izboljšave. V praksi se v okviru izvedbe vpisa stavbe in dela stavbe lahko srečamo z različnimi premeri obstoječega stanja, zato je vsak primer edinstven. V nadaljevanju so predstavljeni običajni primeri in način postopanja z vidika obravnave neposredne bližine, s katerimi smo se srečali tudi pri obravnavi izbranih primerov iz prakse.

4.4.3.1 Del meje je urejen

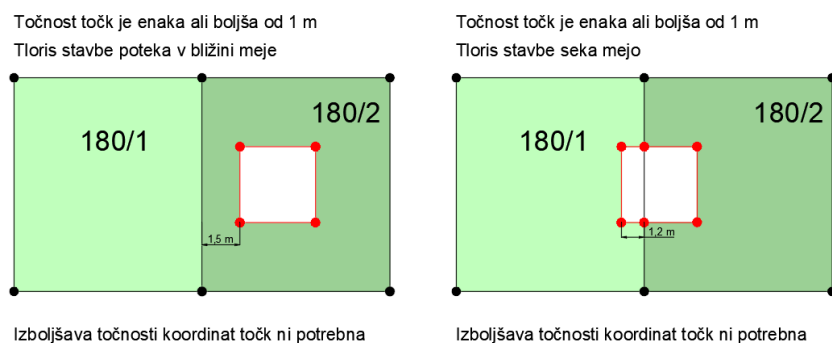
V primeru da tloris stavbe poteka v bližini urejene meje, po njej ali pa jo seka, se neposredna bližina ne določa in lahko vpis stavbe in delov stavbe izvedemo brez izboljšave položajne točnosti podatkov oziroma koordinat katastrskih točk (slika 10). Kljub temu lahko ob ugotovljenih neskladjih med stanjem v katastru nepremičnin in v naravi izvedemo katastrski postopek točnejše določitve koordinat urejene meje in s tem odpravimo morebitna neskladja.



Slika 10: Del meje, ki je v neposredni bližini stavbe, je urejen (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)

4.4.3.2 Položajna točnost koordinat točk je enaka ali boljša od enega metra

Praviloma se v katastru nepremičnin za vsako katastrsko točko vodi podatek o položajni točnosti določitve njenih koordinat. Zakon določa, da v kolikor je točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek dela parcelne meje v bližini tlorisa stavbe, enaka ali boljša 1 m in je tloris stavbe od tega dela meje oddaljen za več kot 1 m, izboljšava položajne točnosti koordinat točk ni potrebna (slika 11).



Slika 11: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, je enaka ali boljša od 1 m (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)

4.4.3.3 Položajna točnost koordinat točk ni določena

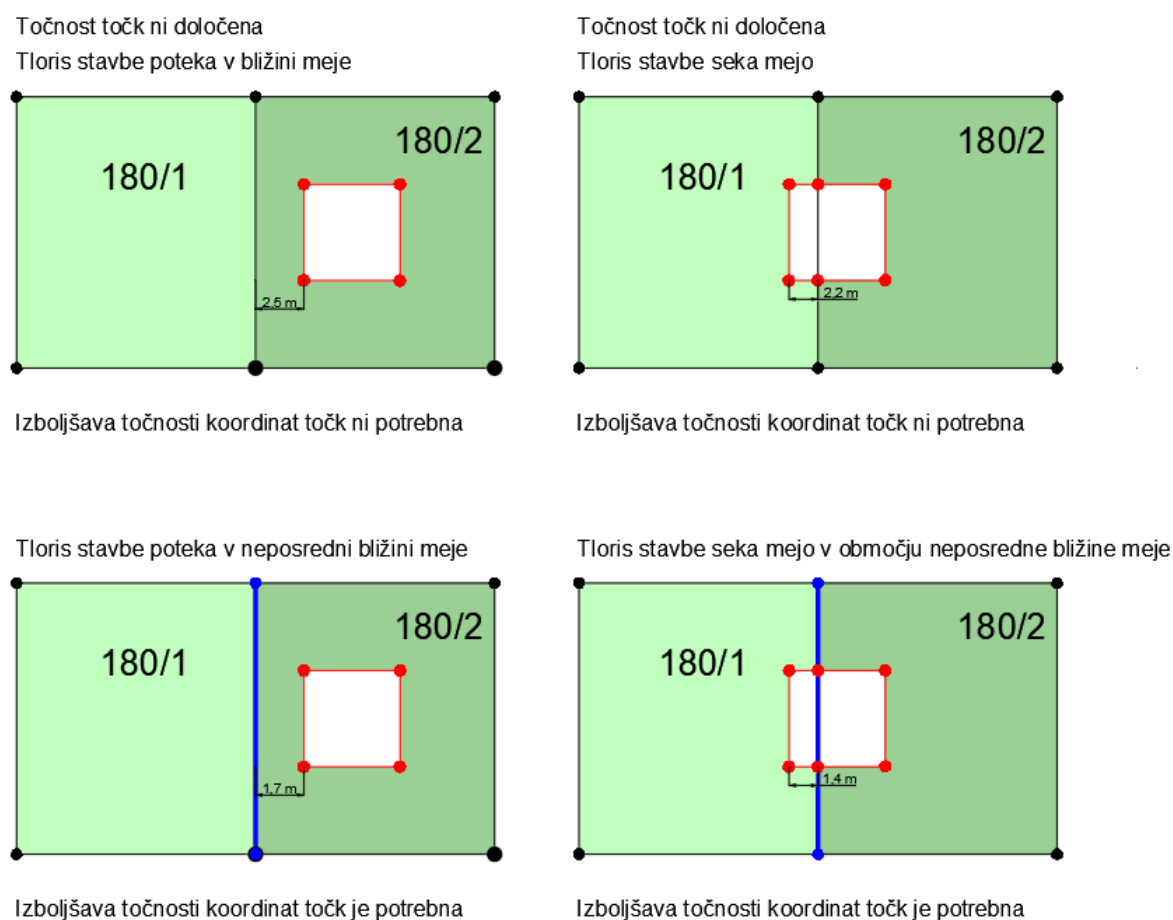
Posebna določitev neposredne bližine velja tudi za koordinate točk na območju novih izmer, ki so bile določene z numeričnimi metodami izmere, in so bili na podlagi izmere izdelani načrti. Za tako določene točke se v katastru nepremičnin ne vodi podatek o položajni točnosti določitve koordinat. V takšnem primeru se neposredna bližina določi kot dvakratnik grafične natančnosti, ki je odvisna od uporabljenega merila načrta. V Sloveniji so bili izdelani načrti v merilih 1 : 1000, 1 : 2000 in 1 : 2500, ocenjena položajna točnost pa je za te načrte predstavljena v preglednici 3.

Preglednica 3: Vrednost neposredne bližine na območju novih izmer

Merilo načrta	Grafična natančnost	Neposredna bližina
1 : 1000	0,2 m	0,4 m
1 : 2000	0,4 m	0,8 m
1 : 2500	0,5 m	1 m

Iz preglednice je razvidno, da je ne glede na merilo katastrskega načrta opredeljena vrednost neposredne bližine enaka ali manjša od 1 m, zato na območjih novih izmer smiselno uporabljamo določila, ki veljajo za točke, katerih položajna točnost je enaka ali boljša od 1 m.

Za ostale točke, katerih položajna točnost v katastru nepremičnin ni določena in opredeljujejo dele mej v bližini tlorisa stavbe, je neposredna bližina dela meje opredeljena z vrednostjo 2 m. V primeru da je tloris stavbe od dela meje oddaljen več kot 2 m oziroma se ne nahaja v neposredni bližini dela meje, meje ni treba urediti. V nasprotnem primeru pa je izboljšava točnosti koordinat točk oziroma ureditev meje nujen pogoj za izvedbo katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavbe (slika 12).



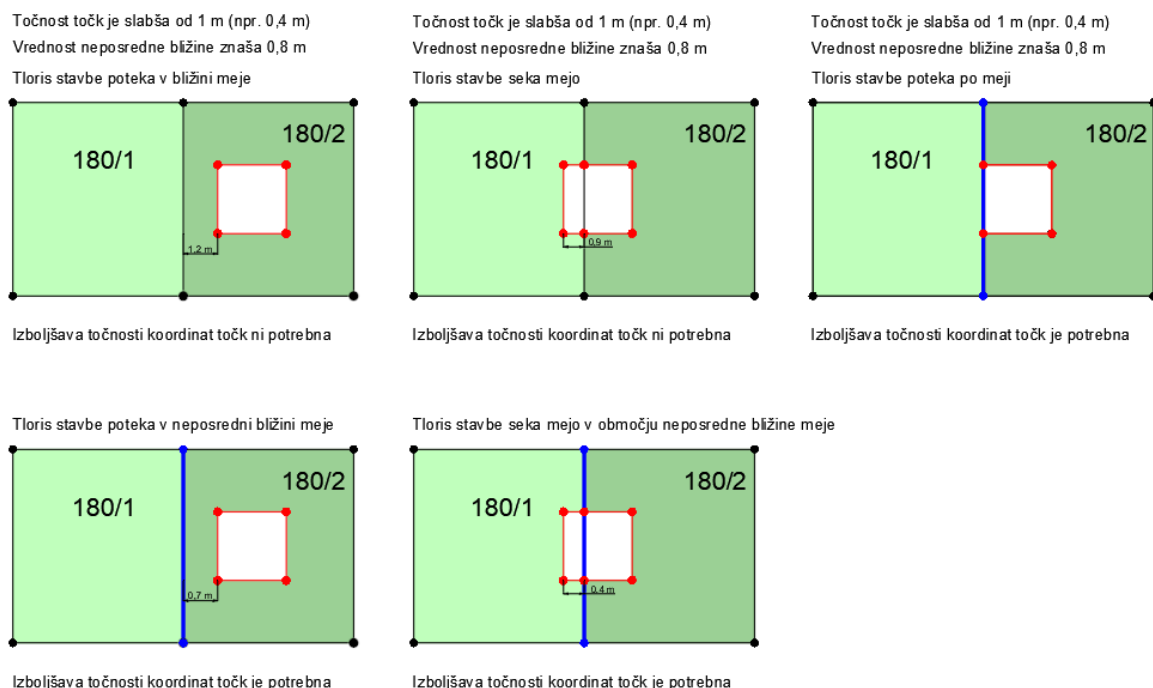
Slika 12: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, ni določena (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)

4.4.3.4 Položajna točnost koordinat točk je slabša od 1 m

Kadar tloris stavbe poteka v neposredni bližini dela meje, ki je opredeljena s točkami z znano točnostjo in je ta točnost slabša od 1 m, ali po takšnem delu meje, moramo pred izvedbo vpisa stavbe in delov stavbe urediti del meje v bližini tlorisa stavbe (slika 13).

Neposredna bližina je določena kot dvakratnik položajne točnosti koordinat, ki opredeljujejo potek dela parcelne meje. Točnost dela meje je odvisna od točnosti horizontalnih koordinat točk, ki določata krajišči daljice poligona parcelne meje. V primeru da sta točki, ki opredeljujeta krajišči dela meje,

določeni z enako točnostjo, je točnost dela meje enaka položajni točnosti koordinat teh točk. V kolikor se položajna točnost koordinat točk daljice razlikuje, je treba izvesti linearno interpolacijo vzdolž dela meje in s tem pridobiti ocenjeno položajno točnost, ki se razlikuje vzdolž gibanja po tem delu parcelne meje.



Slika 13: Položajna točnost koordinat točk, ki opredeljujejo potek parcelne meje, je slabša od 1 m (Prirejeno po Jurič in Vugrin, 2022)

4.4.4 Predlog za nadaljnje študije

V okviru naloge smo se omejili le na omejeno število novosti katastrskih postopkov, ki so bile uvedene z Zakonom o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) in so vezane na postopke vpisa stavbe v kataster nepremičnin. Kot je že izpostavljeno v nalogi, bo v prihodnje zagotovo veliko pozornosti treba posvetiti posledicam spremembe opredelitve tlorisa stavbe glede na predhodno določilo ZEN (2006), ki je stavbo povezal z zemljiščem preko tlorisa zemljišča pod stavbo. Tematika je toliko bolj pereča za stavbe, ki so bile katastrsko že vpisane in kjer se je zemljišče pod stavbo opredelilo kot samostojna parcela, saj odpira tudi pravna vprašanja.

Dodatno velja izpostaviti obvezno preverjanje »bližine stavbe« parcelni meji – s tem se na eni strani preprečuje morebitne napake napačne povezave stavbe z zemljiško parcelo oziroma zemljiškimi parcelami, na drugi strani pa se spodbuja izboljšava kakovosti podatkov katastra z obveznimi postopki ureditve parcelnih mej. Vsekakor je dobra zakonska rešitev tudi ta, da se lahko ob vpisu stavbe hkrati ureja parcelne meje in parcele celo preureja, kar bi lahko dolgoročno uredilo stanje parcelne strukture na že pozidanih območjih.

5 ZAKLJUČEK

Osnovni namen diplomskega dela je bil na podlagi analize zakonodaje in primerov iz prakse preučiti vsebinske in postopkovne novosti katastrske storitve vpisa stavb in delov stavb v kataster nepremičnin.

Nedvoumno je, da so se v zakonodaji (ZKN, 2021), ki je stopila v veljavo aprila leta 2022, pojavile številne spremembe. V okviru tega diplomskega dela so bile obravnavane ključne novosti na področju evidentiranja stavb in delov stavb. Eno izmed poglavitnih sprememb lahko zasledimo že v sami definiciji stavbe, ki je bila glede na Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006) dopolnjena oziroma razširjena. Prav tako se o stavbah in njenih delih shranjuje in upravlja večje število podatkov oziroma atributov, pridobljenih na podlagi že poznanih in novih katastrskih postopkov in podpostopkov. Z vidika izvedbe katastrskega postopka vpisa stavb in delov stavb sta bili glavni novosti spremenjena osnova za opredelitev povezave med stavbo in parcelo ter uvedba pogoja urejene parcelne meje v primeru ugotovljene neposredne bližine stavbe parcelni meji za samo izvedbo postopka.

Tloris stavbe kot nova osnova za povezavo med stavbo in parcelo prinaša v praksi veliko težav predvsem na področju lastništva oziroma druge oblike pravne ureditve pravic na stavbi. Razlog za nastanek težav je, da tloris stavbe pogostno ne leži zgolj na primarni parceli, temveč zaradi strehe, balkonov, garaž in ostalih fizičnih značilnosti stavbe posega na sosednje parcele z drugačnim lastništvom – problematika je še toliko bolj pereča, ker se je v preteklosti na podlagi ZEN (2006) zemljišče pod stavbo pogosto evidentiralo kot samostojno parcelo. V prihodnosti se lahko pričakuje, da bodo z izvedbo postopkov preureditve parcel ali z uporabo drugih alternativnih rešitev te težave odpravljene. Možnost skupne izvedbe urejanja parcelnih mej in preureditev parcel z vpisom stavbe v kataster nepremičnin je s tega vidika zagotovo dobrodošla novost. Kljub omenjenim težavam je treba izpostaviti, da so samo z uporabo tlorisa stavbe kot osnove za prenos lastništva s parcele na stavbo dosledno upoštevana določila Stvarnopravnega zakonika (SPZ, 2002), ki so temeljna na področju lastništva. V predhodni zakonodaji, to je v ZEN (2006), to ni bilo upoštevano, zato je bila ta novost njuno potrebna za usklajitev zakonskega okvira z različnih področij.

Da lahko z gotovostjo jamčimo, na katerih parcelah tloris stavbe leži, je bil uveden nov pojem neposredne bližine. V primeru da tloris stavbe leži v neposredni bližini parcelne meje, moramo te pred izvedbo vpisa stavbe urediti. Novost vpliva na razširitev katastrske storitve vpisa stavbe v kataster nepremičnin in posledično večje stroške izvedbe predhodnih del za izpolnitev pogojev, ki so potrebni za katastrski vpis stavbe. Obenem ta pogoj predstavlja orodje, s pomočjo katerega se ohranjajo topološka pravilnost in medsebojna razmerja med novimi in obstoječimi podatki v katastru nepremičnin.

Katastrski postopek vpisa stavb in delov stavb se po novi zakonodaji velikokrat izvaja v sosledju z drugimi katastrskimi postopki, kot so ureditev meje, parcelacija, izravnava meje in drugi. Prav zato je treba pri izvedbi postopka upoštevati ne le novosti s področja evidentiranja stavb, ampak tudi vsebinske in postopkovne spremembe izvedbe ostalih katastrskih postopkov. Med slednje štejemo obvezno označevanje urejenih mej s terensko oznako, nov pogoj za izvedbo izravnave meje ipd., a to že presega namen in vsebino te naloge.

Ključna ugotovitev diplomskega dela je, da so se z uvedbo Zakona o katastru nepremičnin (ZKN, 2021) pojavile številne novosti pri izvedbi katastrskega postopka vpisa stavbe in delov stavb, ki pogojujejo nastanek sprememb tudi v vsebini elaboratov te katastrske storitve. Vse novosti oziroma izboljšave stremijo k učinkovitejšemu doseganju samega namena zakona, ki je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah. Podatke je torej treba evidentirati na sistematične načine, tako da bodo predstavljali dejansko stanje na terenu, bili ažurni in kakovostni. V kolikšni meri bodo spremenjeni postopki res prispevali k bolj kakovostnim podatkom katastra in ureditvi pravnega stanja nepremičnin nasploh, bo odvisno predvsem od razvitih praks. Zagotovo velja, da se zaradi napredka tehnologije in znanosti skozi čas spreminjajo tudi pristopi v katastru, zato so spremembe v zakonodaji ključnega pomena in jih lahko pričakujemo tudi v prihodnosti.

VIRI

IDPOS 10000006149. Elaborat IDPOS 10000006149 v k. o. 1725 – Ajdovščina z dne 20. 6. 2022.

IDPOS 10000006408. Elaborat IDPOS 10000006408 v k. o. 6798 – Gradišče II z dne 5. 7. 2022.

IDPOS 10000007489. Elaborat IDPOS 10000007489 v k. o. 1488 – Hrušica z dne 30. 7. 2022.

Jurič, S., Vugrin, M. 2022. Izvajanje postopkov v skladu z ZKN.

https://www.eprostor.gov.si/fileadmin/Aktualno/Novice_aplikacije/ISK/Zaporedje_postopkov_tocke_in_meje.pdf (Pridobljeno 26. 2. 2023.)

Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru. Uradni list RS št. 48/2018, 51/2018 – popr., 35/2019, 54/2021 – ZKN in 41/2022.

Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Uradni list RS št. 41/2022.

SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87/2002, 91/2013 in 23/2020.

SZ. 2003. Stanovanjski zakon. Uradni list RS št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006 – ZEN, 45/2008 – ZVEtL, 57/2008, 62/2010 – ZUPJS, 56/2011 – odl. US, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020 – ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-IO in 77/2023 – odl. US.

SZ-1E. 2021. Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona. Uradni list RS št. 90/2021.

Vugrin, M. 2022a. Kataster nepremičnin – kako bomo pridobivali in urejali podatke o nepremičninah po novem. Predavanje z dne 6. 9. 2022.

Vugrin, M. 2022b. »Neposredna bližina« kot korak k vpisu pravih in popolnih podatkov o nepremičninah. IZS. NOVO 25, 102: 12-13.

https://www.izs.si/assets/media/izsnovo/2022/IZS-NOVO-2022/IZS%20NOVO_102-web.pdf
(Pridobljeno 4. 6. 2023.)

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007 – odl. US, 79/2012 – odl. US, 61/2017 – ZAID, 7/2018, 33/2019 in 54/2021 – ZKN.

ZEN-A. 2018. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 77/2018.

ZENDMPE. 2000. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Uradni list RS št. 52/2000, 87/2002 – SPZ in 47/2006 – ZEN.

ZKN. 2021. Zakon o katastru nepremičnin. Uradni list RS št. 54/2021.

ZPSPP. 1974. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. Uradni list SRS št. 18/1974, 34/1988, Uradni list RS št. 32/2000, 102/2002 – odl. US, 87/2011 – ZMVN-A in 90/2021 – SZ-1E.