



Jamova 2  
1000 Ljubljana  
Slovenija  
Telefon: 01 476 85 00  
Faks: 01 425 06 81  
e-pošta: [matjaz.mikos@fgg.uni-lj.si](mailto:matjaz.mikos@fgg.uni-lj.si)  
[dusan.kogoj@fgg.uni-lj.si](mailto:dusan.kogoj@fgg.uni-lj.si)

Geodetska uprava Republike Slovenije  
Zemljemerska ulica 12  
1000 LJUBLJANA  
e-naslov: [pisarna.gu@gov.si](mailto:pisarna.gu@gov.si)

Ljubljana, 26. 9. 2012

**Zadeva:** Stališča v zvezi s predlogom spremembe Zakona o evidentiranju nepremičnin z dne 12. 9. 2012

Spoštovani!

Na Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS) ste pripravili predlog spremembe Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) (op. v spremnih dopisih sicer navajate, da gre za »novi ZEN«) in ga dne 12. 9. 2012 posredovali v strokovno obravnavo. Zaposleni Oddelka za geodezijo na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani (UL FGG) imamo do osnutka spremembe zakona pomembne strokovne zadržke. Menimo, da predlog **ne predstavlja sistemске in celostne ureditve področja evidentiranja nepremičnin**, na kar vas opozarjata Računsko sodišče in Vlada Republike Slovenije, **in predstavlja celo grožnjo kakovostnemu razvoju omenjenega področja v Sloveniji**. Kakovosten in učinkovit sistem zemljiške administracije oz. evidentiranja nepremičnin je ena izmed temeljnih skrbi vsake sodobne družbe, saj je z njim med drugim povezano varstvo lastninske pravice na nepremičninah, ki je temeljna ustavna pravica; za tako pomembno področje pa so lahko nesistemске in ad hoc rešitve izredno nevarne.

Kljub našim zadržkom do predloga novega zakona želimo izpostaviti, da se zavedamo nujnosti sprememb na področju evidenc in postopkov evidentiranja nepremičnin. Prepričani smo, da sedanje rešitve ne zagotavljajo dovolj učinkovitega sistema niti ne osnove za dolgoročno vzdržen in kakovosten razvoj tega pomembnega področja, katerega pomen za družbeni razvoj med drugim izpostavljajo mednarodno ugledne organizacije, kot so Združeni narodi ter Organizacija za prehrano in kmetijstvo pri Združenih narodih (FAO), Mednarodna zveza geodetov (FIG), Svetovna banka itd.

Predlogu spremembe ZEN so bili priloženi koncepti in izhodišča, na katere v nadaljevanju podajamo nekaj ključnih pripomb. Samih členov zakona v tej fazi ne komentiramo zaradi nepreglednosti in nekonsistentnosti strukture predloga zakona v obliki, kot je bil posredovan v strokovno obravnavo. Naše pripombe so:

- *»Odprava dvoumnosti, nedorečenosti, terminološke uskladitve«*  
Menimo, da predlog spremembe ZEN ne odpravlja omenjenih pomanjkljivosti, kvečjemu uvaja nove pomanjkljivosti. V začetku predloga spremembe ZEN namreč manjkajo opredelitve pojmov, ki bi bile osnova za razumevanje samega zakona.
- *»Poenostavitev vročanja aktov strankam«, »poenostavitev postopkov«, »stranke v postopkih«*  
Strinjamo se, da se lahko nekateri postopki skrajšajo in optimizirajo, vendar ne na predlagane načine (npr. problem vročanja vabil z navadno pošto; problem nepreverjanja strokovne ustreznosti elaborata s strani geodetske uprave – ni dovolj le pregled formalnih pogojev in izvedljivost v evidencah ipd.).
- *»Nepravilnosti«*  
Menimo, da je nedopustno naključno odkrivanje napak s strani geodetske uprave (*»ukrepa lahko geodetska uprava, če to ugotovi ...«*) pri izdelavi elaborata ali pri geodetski storitvi in da je neprimerno prelaganje te odgovornosti na stranko. Funkcija ugotavljanja nepravilnosti, ki jo ima inšpektor, bi morala biti razširjena na strokovni del; okrepiti bi bilo treba inšpekcijski nadzor in ga izvajati bolj pogosto – uvedba systemskega odkrivanja napak (po uradni dolžnosti). V ta namen zagovarjamo stališče, da mora geodetsko podjetje v postopku ureditve meje nujno označiti mejo v naravi z materialnimi znamenji takoj po uspešno izvedeni mejni obravnavi.

- »Ukinitev ustne obravnave in prilagojena mejna obravnava«  
Strokovne geodetske kompetence se s predlogom spremembe ZEN ignorira. To velja predvsem za geodetsko upravo, kjer bi morali po našem mnenju o strokovnih vprašanih odločati zaposleni z ustrežno geodetsko izobrazbo. Napotitev stranke neposredno z mejne obravnave na sodišča je z našega vidika neprimerno. Probleme predstavljajo nadalje vabljenje, okrnjeni zapisniki, nejasnosti glede samega postopka mejne obravnave itd.
- *Zemljiškokatastrski prikaz in zemljiškokatastrski načrt*  
Iz samega predloga je nejasno, kako bo po spremembi ZEN nastajal oziroma se vzdrževal zemljiškokatastrski načrt (metoda), kako se bo vzdrževal zemljiškokatastrski prikaz (metoda). Nejasna je ločnica med zemljiškokatastrskimi točkami urejenih parcelnih mej ali delov parcelnih meja in »nekimi novimi ZK-točkami« brez statusa urejene meje. Zapostavljen je pomen geodetske izmere pri vzpostavitvi zemljiškokatastrskega načrta. **Predlagane spremembe predstavljajo velik korak v stran od systemskega pristopa k postopnemu nastajanju kakovostnega zemljiškega katastra.**

Dodatno izpostavljam še naslednje:

- 1) Manjka opredelitev problematike na osnovi systemske analize trenutnega stanja in potreb. Za rešitev konkretnih problemov bi bilo mogoče bolj primerno pripraviti manjše spremembe obstoječega zakona.
- 2) V primeru, da govorimo o večjih spremembah zakonske ureditve, manjka opredelitev ciljev oz. namenov zakona, vključno s strateškimi usmeritvami (izboljšava položajne natančnosti prikaza parcel, systemski pristop k vzpostavitvi zemljiškokatastrskega načrta, integracija zemljiškega katastra in katastra stavb – možnosti 3D katastra, podrobna raba zemljišč za zemljiške parcele ali dele parcel, uvedba koncepta služnosti v grafični del zemljiškega katastra itd.);
- 3) Opozarjamo na neuskkljenost vzporedno pripravljenega predloga novega Zakona o nepremičninskih evidencah.
- 4) Opozarjamo na vse manj kompetenc geodetske uprave v zadnjem desetletju, ki jih geodetska uprava v predlogih zakonov celo sama predlaga (odpoveduje se strokovnim geodetskim kompetencam – povečati je treba vlogo geodetske uprave tako z vidika strokovno-izvajalske kot predvsem nadzorne funkcije).
- 5) Menimo, da je treba razmišljati v smeri povezave katastrskih podatkov s topografskimi podatki največjih meril. Dodatno zagovarjamo stališče nujnosti vodenja podatkov podrobne rabe zemljišč v zemljiškem katastru za posamezno zemljiško parcelo ali dele parcele.
- 6) Opozarjamo na možne negativne posledice predloga, da se izvirne listine hrani le deset let po pravnomočnosti vpisa. Vsa analogna dokumentacija od vzpostavitve katastra pa do danes se mora hraniti pri instituciji, ki je zadolžena za katastre, kar je praksa tudi v tujini. Uradnih listin se ne uničuje. Izkazalo se je, da so digitalni mediji vprašljivega roka trajanja, zato je uničevanje pomembnih listin problematično.

Pripravljavec predloga torej ni navedel strokovnih podlag, rezultatov študij oz. raziskav, na katerih temeljijo koncepti in izhodišča spremembe ZEN, kot tudi ni predstavil rezultatov študij posledic takega predloga ter ciljev in strateškega razvoja omenjenega področja. Pripravljavca zakona zato pozivamo, da sledi nedavnim usmeritvam Državnega zbora, s katerimi je zavezal pripravljavce zakonov, da »pristopijo k izdelavi zakonov strokovno, na podlagi podatkov in raziskav, ki so ponovljive in v sodelovanju z javnostjo, ki ima pravico, da preveri utemeljenost izhodišč, rešitev in posledično tudi učinkov predlaganih zakonov«.

Lep pozdrav!

izr. prof. dr. Dušan Kožoj,  
predstojnik Oddelka za geodezijo na UL FCG



prof. dr. Matjaž Mikoš  
dekan UL FGG

V vednost (poslano v elektronski obliki) na naslove: [GU-OGU@lngov.gov.si](mailto:GU-OGU@lngov.gov.si); [GU-OGUvod@lngov.gov.si](mailto:GU-OGUvod@lngov.gov.si); [izs@izs.si](mailto:izs@izs.si); [giz-gi@giz-gi.si](mailto:giz-gi@giz-gi.si); [zaps@zaps.si](mailto:zaps@zaps.si); [info@gis.si](mailto:info@gis.si); [Jurij.Rezek@gov.si](mailto:Jurij.Rezek@gov.si).