ZEMLJIŠKI KATASTER-NAKAJ VPRAŠANJ IN ODGOVOROV

1. **Lastninska pravica in posest (opiši, razlike)!**

Predmet lastninske pravice je stvar.

Vsako pravno razmerje ima najmanj tri osnovne elemente:

* subjekt (je oseba, ki je lastnik)
* predmet lastninske pravice (je stvar, ki je lahko premična ali nepremična. K nepremičninam spadajo tudi tiste stvari, ki so zgrajene na zemljišču ( nepremičnina je stvar, ki se je ne da prestaviti iz enega na drugo mesto, ne da bi se bistveno spremenila njena vsebina). Predmet lastninske pravice so lahko le obstoječe stvari (ne bodoče)).
* vsebina (imeti stvar v posesti, jo uporabljati, z njo razpolagati. Vsebina se lahko uresničuje v okviru omejitev, ki jih postavlja pravni sistem. Negativna pravica pa je dolžnost vsakega, da se vzdrži posegov v pravico, in se lahko uresničuje le na način, ki ga določa zakon.

Pozitivna stran obsega po zakonu posest, rabo – uživanje in razpolaganje. Negativna stran lastninske pravice pa pomeni dolžnost vsakogar, da se vzdrži kršitve lastninske pravice.

Glede na Ustavo je v Republiki Sloveniji (URS) zagotovljena pravica do zasebne lastnine in dedovanja.

Na zemljiščih tujci ne morejo pridobiti lastninske pravice, razen z dedovanjem in ob pogoju vzajemnosti.

V URS je določeno, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon.

Zemljišča morajo biti smotrno izkoriščena. Zakon pa določa še posebno varstvo kmetijskih zemljišč. Država tudi skrbi za gospodarski, kulturni in socialni napredek prebivalstva na gorskih in hribovitih območjih.

URS je opredelila gospodarsko, socialno in ekološko funkcijo lastnine.

Pridobivanje, varstvo in prenehanje lastninske pravice prav tako ureja zakon, ki ureja tudi klasične pridobitve lastninske pravice (na podlagi zakona, pravnega posla, z dedovanjem ali z odločbo državnega organa).

Vpis v zemljiško knjigo se imenuje vknjižba ali intabulacija. Zato oseba (tudi po zakonih), ki je kupila nepremičnino in ki mu je bila tudi izročena v posest, ni postala lastnik stvari. Lastnik je še vedno pravni prednik, ki je stvar sicer odtujil, vendar je še vedno vpisan v javni knjigi kot lastnik stvari. Kljub temu pa verjetno nikoli ne bi mogel od kupca zahtevati vrnitve stvari, ker bi se kupec takemu zahtevku zelo uspešno uprl z ugovorom, da je bila stvar kupljena in izročena. Sicer pa bo tak kupec nepremičnine, četudi ne bo dosegel, da bi prišlo do vknjižbe v zemljiški knjigi in tako do lastninske pravice, pridobil kot zakoniti in dobroverni posestnik nepremičnine lastninsko pravico na originalen način – s priposestvovanjem po preteku 10 – letnega roka. Lastninska pravica na nepremičninah se brez vknjižbe v zemljiško knjigo, razen v primeru priposestvovanja, pridobi še z dedovanjem, v primerih gradnje na tujem svetu ter v drugih primerih, ki jih določa zakon.

Poznamo tri klasične tožbe za varstvo lastninske pravice:

* lastninska ali vindikacijska tožba
* publicijanska tožba
* opustitvena tožba

1. **Katastrski načrti stabilnega katastra!**

Izmera z mersko mizo.

Navezava na triangulacijo.

Kartirali so na Oddelku za kartiranje in detajlno izmero.

MNK še ni bila poznana, zato je katastrska triangulacija prevzela izhodišča iz vojaške triangulacije. Tako se je celotni teritorij delil na posamezna področja v katerih je bil vpeljan samostojen koordinatni sistem, kjer je bil meridian x-os sistema in pravokotno nanj y-os sistema. Ker niso pričakovali popačenj v x-osi, so izmero v y-osi skrajšali na takšne razdalje, da popačenja v tej smeri niso bila prevelika glede na izbrano merilo kartiranja. Tako so pripravili izvedbo koordinatnih sistemov: Krimski, Dunajski, Graški, Budimpeštanski, Ivanjčigrajski.

Osnova geodezije je bila iz velikega v malo.

Pogreški:

- postavljanje merila

* risanje
* viziranje
* merjenje dolžin (z verigo)

Napake se pojavljajo na robovih izmere, ker pri izmeri ni bila upoštevana nobena kartografska projekcija ali ukrivljenost Zemlje.

Naselja so bila slabše izmerjena, ker se je davek plačeval od kmetijskih zemljišč.

Velik problem izmere so predstavljali robovi listov. Točke na robovih listov so vedno izmerili dvakrat (iz obeh sosednjih listov).

V okviru KS se je izvajala triangulacija (numerična in grafična), določena pa sta bila tudi format in lega detajlnih listov. Poleg osnovnega merila 1:2880, so za območja večjih mest uporabljali tudi merilo 1: 1440, tudi 1: 780. Za planinska območja 1:5760.

1. **Numerična triangulacija stabilnega katastra!**

Triangulacijska mreža se je delila na 4 dele:

* glavna mreža – I. red
* dopolnilna mreža – II. red
* mreža dodatnih trikotnikov – III. red
* grafična triangulacija

Najmanj tri točke numerične triangulacije so morale biti na enem trigonometričnem listu (v merilu 1:1440). Iz točk numerične triangulacije so potem mrežo gostili z grafično triangulacijo do te mere, da so dobili na enem listu do 60 točk grafične triangulacije.

Po razdelitvi na liste 1:2880 je imel takšen list najmanj tri točke. Točke so morale biti izbrane tako, da so bili trikotniki po možnosti enakostranični in stranice krajše od 500 sežnjev. Razporeditev točk je morala biti izvršena tako, da so vsaj z enega stojišča videli eno ali obe sosednji točki. Inšpektor je pred izmero preveril pravilnost triangulacije.

Ena kvadratna avstrijska milja je 4000 x 4000 sežnjev, kar predstavlja eno trigonometrično sekcijo (en dunajski seženj je cca. 1,9 m). Kot enoto za površino so uporabljali oral.

Pred izmero je geometer mrežo točk še dodatno zgostil s tako im. geometrično mrežo. Ta je nosila večji del bremena same izmere, ker so bile trigonometrične točke, ki so bile do faze že na listu, premalo za izmero detajla. Te točke so bile medsebojno oddaljene približno 200 sežnjev.

1. **Franciskejski kataster!**

Cesar Franc II. je vpeljal skupen, enako delujoč in stabilen katastrski sistem za celotno monarhijo.

Za vsako upravno občino se mora izdelati katastrska mapa v Cassinijevi kartografski projekciji in v merilu 1:2880 (1 palec = 40 sežnjev), za gorske predele 1:5760, za mesta pa 1:1440 ali 1.720. Na današnjem slovenskem ozemlju je bila katastrska mapa izdelana v letih 1818- 1927.

* Katastrske občine postanejo osnovne enote davčne in politične uprave.
* Navezava na triangulacijo.
* uveljavi se načelo davčne enakopravnosti gosposke in kmetov
* zemljiška knjiga in zemljiška mapa postaneta splošno veljaven pravni dokument
* mape franciskejskega katastra postanejo osnova za prostorsko načrtovanje v deželi.
* ni organizirana služba za evidentiranje sprememb
* metode meritev: numerična triangulacija, grafična triangulacija, grafična zgostitev zemljišč za detajlno izmero, grafična metoda detajlne izmere s preseki smeri
* koordinatni sistemi: Krimski, Dunajski, Graški, Budimpeštanski, Ivanjčigrajski
* merski sistemi in merilo: - seženjski sistem (1seženj = 6 čevljev, 1 čevelj = 12 palcev, 1 palec na načrti = 40 sežnjev v naravi, 40x6x12 = 2880)- metrski sistem (1 seženj = 1, 896484 m)
* orodje in instrumenti: merska mizica, diopter z ravnilom, komplet šestil, grezilo, libela, terenska busola, merske členaste verige, merske zastavice
* dva oddelka: Triangulacijski in računski oddelek katastra ter Oddelek za kartiranje in detajlno izmero
* ločili so zemljiške in stavbne parcele
* površine so računali po pravilu iz velikega v malo
* vsakih 15 let je morala biti izvedena revizija katastra

1. **Pojem parcele!**

Parcela je temeljna enota za vodenje podatkov v katastrskem operatu. V celoti leži znotraj ene katastrske občine. Parcela je kos zemljišča istega lastnika in iste vrste rabe v eni KO. Vendar to ni uradna definicija.

Parcelo lahko bolje opredelimo tudi kot zemljišče, ki ima enako lastninsko pravno stanje in je lahko sestavljena iz več parcelnih delov in ima svojo parcelno številko. Parcelna številka je enolični identifikator določen v okviru ene KO. Parcelni del je zemljišče ene vrste rabe in istega razreda, ki pripada eni parceli. Vrsta rabe zemljišča pa pomeni ugotovljena uporaba zemljišča za parcelni del.

1. **Deli operata zemljiškega katastra!**

Operat zemljiškega katastra predstavlja uradno stanje evidence ZK. Njegovo vodenje in vzdrževanje je organizirano po posameznih KO na podlagi podatkov ZK izmere, katastrske klasifikacije, uradnih ugotovitev in sodnih sklepov.

Operat ZK sestavljata dva dela:

* **grafični del**
* zemljiško katastrski načrti
* matrice načrtov
* pregledni katastrski načrti
* indikacijske skice
* grafični pregled v MUP-u ali sodnem postopku ugotovljenih mej
* grafični pregled s koordinatami določenih mejnih točk
* **pisni del**
* abecedni seznam lastnikov
* seznam parcel
* posestni list
* seznam zemljiškoknjižnih vložkov
* seznam posestnih listov
* seznam mejnih točk
* seznam po kulturah in razredih

1. **Predhodni pogoji pri prenosu meje po podatkih ZK!**

Ti pogoji so predpisani z zakonom o ZK.

Prenos posestnih meja v naravo tako, kot so označene v ZK, se izven sodnega postopka lahko opravi le na zahtevo in na stroške lastnika oz. uporabnika in to le pod pogoji:

* da ne teče sodni postopek glede posestne meje glede parcele (dovolj je, da stranka o tem pismeno izjavo)
* da so lastniki zemljišč pismeno izjavili, da se strinjajo, da se posestna meja uradno vzpostavi po podatkih ZK
* da za območje parcele v postopku obstajajo zanesljivi izvirni numerični podatki iz predhodno opravljenih ZK-ih meritev, oz. da so obstoječi ZK- i načrti tako zanesljivi, da je možno na njihovi podlagi vzpostaviti posestno mejo v predpisani dopustni natančnosti (na ta pogoj nima stranka nobenega vpliva)

Izvajalec prenosa je dolžan na kraju samem preveriti zanesljivost obstoječih načrtov predenj izvrši prenos.

V primeru, da niso izpolnjeni z zakonom zahtevani pogoji, mora upravni organ vlogo zavrniti s sklepom.

1. **Parcelacija za namene odtujitve!**

Pri parcelaciji za namene odtujitve nastopa več primerov, ki postopkovno zahtevajo različne rešitve. V vseh primerih pa se postopek začne, ko upravni organ razpiše postopek in s pismenim vabilom povabi lastnika oziroma uporabnika, ki je zahtevek za parcelacijo vložil in ostale sosednje lastnike, da v postopku sodelujejo. Na terenu je treba najprej ugotoviti in zamejničiti obstoječe posestne meje. Pri tem lahko nastopajo naslednji primeri:

* da bo cela dosedanja parcela, razdeljena na dva ali več delov, v celoti namenjena odtujitvi da je postavljen pogoj, da se parcela razdeli natančno na določeno število delov
* da je predmet odtujitve le en del parcele, dosedanjemu lastniku pa ostane manj kot 3000 m2
* da je predmet odtujitve le del parcele, dosedanjemu lastniku pa ostane več kot 3000 m2.

V prvih treh primerih je potrebno ugotoviti dosedanje obstoječe meje za celo parcelo, pri zadnjem primeru je potrebno ugotoviti le tiste obstoječe meje, ki bodo meje novo nastalim parcelam, ki so namenjene odtujitvi

.

Za postopek ugotavljanja obstoječih mej se vodi zapisnik o MUP-u, ki je razdeljen na dva dela. Na del A, v katerem se obravnavajo obstoječe meje in na del B, v katerem se obravnavajo novonastale meje. Predenj se torej prične postopek parcelacije, morajo biti ugotovljene obstoječe meje in zapisnik pod A zaključen. V samem postopku nadaljnje parcelacije pa ni potrebno, da sodelujejo sosedje, saj je postopek ugotavljanja obstoječih mej končan.

Ko je postopek pod A končan (določitev meje), se prične postopek pod B (ugotavljanje novonastalih meja). V tem postopku sodeluje samo lastnik, ki uradni osebi pokaže, kje naj potekajo meje novonastalih parcel. Ko so meje zamejničene, stranka podpiše tudi zapisnik o MUP-u za novonastale meje.

1. **Parcelacija – razdružitev solastnine!**

Solastninska pravica na nerazdeljeni stvari obstaja, če je del vsakega lastnika določen v sorazmerju s celoto.

Skupna lastnina je lastnina več oseb na nerazdeljeni stvari, kjer se njihovi deli dajo določiti v naravi, vendar niso vnaprej določeni.

Do razdružitve solastnine lahko pride na zahtevo vseh solastnikov, lahko pa tudi na zahtevo enega solastnika, kadar nepremičnina trpi zaradi poslabšanja ali neobdelovanja. Takrat ne govorimo o stranki, ampak o udeležencih nepravdnega postopka.

Razdružitev solastnine na nekem zemljišču lahko upravni organ izvrši le, če zahtevek vložijo vsi solastniki, oz. če je vloga podpisana od vseh solastnikov. Če eden od solastnikov ni podpisal vloge, se šteje da vloga ni popolna in upravni organ ne more pričeti postopka. Postopkovno lahko nastopa več primerov. Najprej je treba ugotoviti in zamejničiti obstoječe posestne meje.

* solastniki se lahko dogovorijo kako bodo razdelili solastnino
* da se dosedanja parcela razdeli natančno, kot je določeno s solastninskim deležem
* da se obstoječa parcela razdeli med solastnike, s tem pa so novonastale parcele manjše od 3000 m2

Poseben primer je postopek parcelacije zaradi razdružitve solastnine, kadar je solastniška parcela zelo velika. Takrat solastniki na terenu sami pokažejo nove mej s katerimi se strinjajo. Takrat ni potrebno izvajati postopka ugotavljanja obstoječih meja, se pravi postopka od A.

Za potek razdružitve večjega števila zemljišč, kadar solastniki ne želijo, da se zemljišča ustrezno delijo na posamezne deleže, pa se pridobijo podatki za ta zemljišča in izvrši se primerjava teh podatkov z zemljiško knjigo.

1. **Parcelacija za potrebe razlastitve!**

Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičnini se v javno korist lahko odvzame ali omeji proti plačilu odškodnine. Razlastitev je dovoljena v korist občine ali države (za potrebe šolstva, zdravstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, športa in javne uprave ter socialnih in neprofitnih stanovanj).

Razlastitev je dopustna, če javne koristi, določene z zakonom, ni mogoče doseči na drugačen način. O razlastitvi določa sodišče v nepravdnem postopku.

Javna korist je izkazana, če je razlastitev nepremičnine potrebna zaradi gradnje objektov javne infrastrukture ali objektov za potrebe obrambe, kadar tako gradnjo določa prostorski izvedbeni načrt.

Parcelacija za potrebe razlastitve je poseben postopek, kjer kaže opozoriti, da v teh primerih meje ne ugotavljamo v MUP-u, temveč jih določamo na terenu po vnaprej določenih pogojih (zazidalni načrt).

Organ, ki vodi razlastitveni postopek, izda odločbo v kateri so vključeni vsi podatki izvršene parcelacije. Ko postane odločba pravnomočna, je sposobna za izvedbo tako v zemljiškem katastru kakor tudi v zemljiški knjigi.

1. **Parcelacija dolžinskih objektov!**

Do parcelacije dolžinskih objektov kot so zemljišča v splošni rabi (ceste, poti, ulice, vodotoki, jezera in zemljišča pod železnico,…) preide, ko želimo ta zemljišča zajeti v ZK. Postopki se zazlikujejo od običajnih parcelacij.

Zahtevo za parcelacijo vloži investitor novega ali rekonstruiranega starega objekta (občina, vladni organ) pri pristojni geodetski izpostavi ali pa pri pooblaščeni geodetski organizaciji. Lahko nastopajo trije primeri:

* dolžinski primer bo na novo zgrajen
* rekonstrukcija obstoječega dolžinskega objekta
* vris obstoječega dolžinskega objekta, ki še ni bil zajet v ZK

V vseh treh primerih se meje ne določajo po MUP-u, ampak po Tehničnih pogojih za izvajanje meritev dolžinskega objekta.

Kadar bo dolžinski objekt na novo grajen, se na območju ZK-ih načrtov GK – KS pripravi lokacijska dokumentacija, ki je dopolnjena s topografsko vsebino.

S prostorsko izvedbenimi načrti pa urejamo območja za širitev in gradnjo naselij ter drugih posegov v prostor, kamor tudi spadajo infrastrukturni objekti.

1. **Katastrska klasifikacija zemljišč!**

Katastrska klasifikacija zemljišč obsega določanje in uvrščanje zemljišč v katastrske kulture in v njim ustrezne katastrske razrede ter v ostala zemljišča, ki jih evidentiramo v katastrskem operatu. Osnovna enota za katastrsko klasifikacijo zemljipšč je katastrski okraj, ki mora pravilom aobsegati cele občine. Katastrske občine pa morajo biti med seboj povezane.

Katastrsko kulturo dobi kmetijsko ali gozdno zemljišče in se uporablja za kmetijsko in gozdno proizvodnjo. Glede na proizvodnjo zemljišča se za vsako posamezno katastrsko kulturo določi ustrezen katastrski razred, ki jih je lahko največ 8. Katastrski razred se določi glede na rodovitost tal, klimo, razgibanost zemljišča, hidrološke razmere, možnost mehanske obdelave zemljišč.

Katastrske kulture so: - njive, vrtovi, plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča, travniki, barjanski travniki, pašniki, trstičje, gozdne plantaže in gozdovi.

Ostala zemljišča pa so: - zgradba, prometna površina, nepozidano stavbno zemljišče, zelene površine, nerodovitno območje, vodne površine.

Za posamezne katastrske kulture (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč) so določena merila za določanje katastrskih kultur. Tako so v pravilniku določene omejitve, ki jih moramo upoštevati.

Na parceli, ki ima več različnih vrst kulture, lahko njen del uvrstimo v katastrsko kulturo le, če ima le ta površino večjo od 200 m2.

Za vsak razred za vsako katastrsko kulturo v posameznem katastrskem okraju se določi najmanj ena vzorčna parcela, s katero primerjamo zemljišče določene kulture, da jo uvrstimo v pravilen razred.

1. **Stvarne pravice!**

Stvarne pravice so premoženjske pravice, saj pooblaščajo njihovega titularja, da ima nekaj, kar ima vrednost (uporabno, tržno ali oboje), ki se da izraziti v denarju.

Stvarne pravice so pravice ustanovljene za neomejen čas ali vsaj za dolgo dobo. Predmet stvarne pravice mora viti samo individualno določena stvar.

Vrste stvarnih pravic:

- Lastninska pravica (pravica stvar rabiti in jo tudi uničiti)

- Stvarna pravica na tuji stvari (ius in re aliena):

1. služnost (servitutes)
2. dedna stavbna pravica (superficies)
3. dedna zakupna pravica (emphyteusis)
4. zastavna pravica (hypotheca)

2. a) Služnost je stvarna pravica na tuji stvari, zaradi katere sme upravičenec v določenem obsegu s tujo stvarjo razpolagati in toliko omejevati lastnikovo pravico.

Prim.: pravica pešpoti, pravica imeti v tujem zidu okno, pravica stanovati v tuji hiši do svoje smrti..

b) Superficies je podedljiva in odsvojljiva stvarna pravica, zaradi katere sme upravičenec imeti določeno dobo na tujem zemljišču poslopje in ga uporabljati. Prim.: na tujem zemlišču zgradiš poslopje (bife), ki ga lahko npr. 100 let koristiš in upravljaš, seveda da lastniku za to ali plačuješ najemnino ali mu enkrat plačaš za vsa leta naprej ali da dobiš v dar…, po 100 letih pa vse (zemljo in bife) dobi lastnik zemlje. Superficies solo cedit-vse je postalo lastnina zemliškega lastnika.

c)Emfitevza je podedljiva in odsvojljiva stvarna pravica na tujem kmetijskem zemljišču, katero sme upravičenec trajno izkoriščati (seveda, da mu v zameno plačuje letno zakupnino).

d)Zastavna pravica je pravica, ki jo ima upnik na tuji stvari v zavarovanje neke svoje terjatve, in sicer tako da sme stvar prodati in se iz izkupička poplačati, če dolžnikov dolg ne bo poplačan.

Upnik, ki ima zastavno pravico, je zastavni upnik, lastnik zastavljene stvari pa zastavitelj. Zastavitelj bo navadno hkrati tudi dolžnik, ni pa to potrebno, ampak je zastavitelj lahko druga oseba kakor dolžnik (npr. prijatelj zastavi svojo stvar za dolžnikov dolg).

1. **Opis glavne zemljiške knjige!**

Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov, zaporedno po številkah za vsako davčno (katastrsko) občino posebej. Vsak vložek vsebuje najprej opis nepremičnine z navedbo vseh parcel po parcelnih številkah. Vse parcele, ki jih ima imel en lastnik v območju ene katastrske občine, se praviloma vpišejo v en vložek, nakar se posamezne parcele lahko odpisujejo ali pripisujejo.

Vsak vložek se zopet deli v tri oddelke, A, B, C liste.

* **imovinski list (A):** ima dva oddelka. V prvem so vpisane parcele po številkah z označbo njihove obdelovalne vrste, drugi oddelek pa služi za razvidnost odpisov in pripisov posameznih parcel
* **lastninski list (B):** tu je vpisano ime, priimek in bivališče lastnika ter morebitne omejitve lastnikovih pravic
* **bremenski list(C)** : tu so razvidni vsi knjižni dolgovi

1. **Načela zemljiške knjige!**

* **vpisno načelo** (vse zemljiškoknjižne pravice se pridobivajo, prenašajo, omejujejo ali izgubljajo le z vpisom v ZK)
* **načelo zakonitosti** (pomeni, da se dovoli in opravi vpis v ZK šele potem, ko se ugotovi, da so dani vsi pogoji za takšen vpis)
* **vrstni red** (je načelo, ki se nanaša na vpis v ZK. Ravna se na trenutek, ko je predlog za vpis prispel na sodišče (do minute točno))
* **načelo javnosti** (pomeni, da je ZK javna in si lahko vsak ogleda njeno vsebino, izpisuje podatke ali zahteva uradni izpisek iz nje)
* **načelo zaupanja** ( temelji na javnosti ZK in pomeni, da se lahko vsakdo sklicuje, da v dobri veri verjame podatkom v ZK)
* **načelo preglednosti** (zahteva, da se za vsako KO vodi posebna ZK)
* **načelo dispozicije strank** (pomeni, da se dovoli vpis načeloma le na predlog strank ali pa se vpis opravi po službeni dolžnosti)
* **načelo obveznega vpisa** ( pomeni, da morajo vse pravice vpisati v ZK v določenem zakonskem roku)

1. **Vpisi v zemljiško knjigo!**

Predmet vpisa v ZK so:

* nepremičnine
* pravice
* imetniki pravice
* pravna dejstva

Ker je ZK evidenca pravnih razmerij na nepremičninah, so nepremičnine osnova za vpis. Nepremičnine se vpisujejo v oddelek A1 ZK po zaporednih številkah in so:

* zemljišča
* stavbe in posamezni deli stavb
* drugi gradbeni objekti, če tako določa zakon

Podatke o nepremičninah se pridobiva iz katastrov, kar predstavlja jasno povezavo med evidencami. Zemljišče se vpisuje kot parcela s:

* parcelno številko ( v okviru KO)
* površino
* vrsto rabe.

Ob vpisu pravice se vpiše tudi imetnik pravice, ki je lahko:

* fizična oseba
* pravna oseba
* nepremičnine v splošni rabi se vpišejo kot javno dobro.

Podatki o pravnih dejstvih se vpisujejo za dejstva:

* ki vplivajo na pravni promet z nepremičninami
* ki se nanašajo na osebna stanja imetnika vpisne pravice, katera so pomembna za razpolaganje z nepremičnino
* omejitve glede razpolaganja z nepremičninami.

1. **Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo!**

* lastninska pravica
* zastavna pravica
* služnostna pravica
* pravica stvarnega bremena
* zakupna pravica, če je doba zakupa daljša od enega leta
* predkupna ali odkupna pravica
* prepoved odsvojitve ali obremenitve
* druge pravice, ki jih določa zakon.

Zemljiška knjiga evidentira pravna in subjektivna razmerja, za razliko od zemljiškega katastra, ki vodi dejanske – tehnične podatke o razmerah na zemljišču. Da lahko vpišemo vsa pravna razmerja na zemljiščih, moramo vpisati tudi zemljišče.

1. **Natančno opiši in razloži posestni list, zemljiškoknjižni vložek in zemljiškoknjižno telo!**

**Posestni list** je seznam, ki pregledno prikazuje vse parcele enega lastnika ali solastnikov v eni KO.

Seznam **zemljiškoknjižnih vložkov** predstavlja povezavo med podatki zemljiškega katastra in zemljiške knjige. Seznam je urejen po rastočih številkah zemljiških vložkov.

**Zemljiškoknjižno telo** je enota zemljiške knjige. Vsebuje lahko eno ali več katastrskih parcel. Zemljiškoknjižno telo je praviloma tudi zemljiškoknjižni vložek (ne vedno). To pomeni, da je zemljiškoknjižno telo vpisano pod posebno številko, ki ima številko vložka. Če obsega en zemljiškoknjižni vložek več zemljiškoknjižnih teles, je predmet razpolaganja v knjigi vedno le posamezno zemljiškoknjižno telo, ki je označeno s posebnimi številkami. Z vsakim zemljiškoknjižnim telesom pa je treba ravnati kot s celoto. Vse pravice in bremena obsegajo le celo telo. Vpisi se ne morejo nanašati na posamezne dele telesa – parcele. Izjeme so samo služnosti. Vendar je potrebno vedeti sledečo organizacijo zemljiškoknjižnega telesa, ki vsebuje eno ali več parcel ali stavb, da:

* vse leže v isti KO
* da pripadajo istemu lastniku ali lastnikom
* da so enako obremenjene

Po zakonu o nacionalizaciji najemnih stavb in stavbnih zemljišč so vsa zemljišča v ožjem gradbenem okolišu mest in naselij mestnega značaja postala družbena lastnina. Tako je sodišče po uradni dolžnosti delilo v popisnem listu zemljiškoknjižno telo na zemljišče brez stavb kot zemljiškoknjižno telo I in na stavbo brez zemljišča kot zemljiškoknjižno telo II ali III, itd.

Zemljiškoknjižno telo lahko ima le eno in isto pravno usodo. Izjeme so stavbe, kjer imamo etažno lastnino ali lastnino na posameznih delih stavb.

1. **Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo!**

(po novi zakonodaji 1995): Vložek za stavbo v etažni lastnini je sestavljen iz osnovnega vložka in določenega števila podvložkov, glede na število enot v etažni lastnini. Osnovni vložek je v zvezku glavne zemljiške knjige. Za podvložke glavne knjige (etažna lastnina) pa se odpre nov (poseben) dopolnilni zvezek. Tako je osnovni vložek enako sestavljen kot vsi ostali vložki v zvezku glavne knjige.

A1 – zemljišče na katerem leži stavba ter sama stavba v etažni lastnini

A2 – pripisi in odpisi zemljišč

B – se vpiše solastninska pravica na skupnih prostorih, funkcionalnem zemljišču ter objektih in napravah (tudi izven stavbe). Lastniki se vpišejo kot vsakokratni etažni lastniki teh prostorov in naprav in ne poimensko.

C – bremena na vpisane nepremičnine v A1 listu tega zemljiškoknjižnega vložka zvezka glavne knjige.

# Vpis v podvložke

Podvložki so oštevilčeni glede na glavni zemljiškoknjižni vložek, ki mu sledijo poddelilke k številki glavnega zemljiškoknjižnega vložka. Podvložek ima prav tako razdelitev kot glavni vložek.

V podvložek A1 se vpiše posamezno stanovanje ali poslovni prostor, ki je v etažni lastnini,v

B - podložek se vpiše lastnika etažne lastnine vpisane v podvložku A1 in v

C – podvložek se vpišejo bremena nad etažno lastnino vpisano v podvložku A1.

**Vknjižba etažne lastnine (nova stavba)!**

Predlog za ureditev etažne lastnine mora vsebovati:

* stavbo
* posamezne dele stavbe
* funkcionalno zemljišče

Za tak vpis je potrebno predložiti načrt stavbe v merilu 1:100 ali 1:200 in odločbo o funkcionalnem zemljišču.

V glavno knjigo (osnovni vložek) se vpiše stavba, medtem ko se na posamezne podvložke vpišejo deli stavbe. Na posameznih delih stavbe je (za novogradnje) vpisan investitor. Kasneje se izvrši vknjižba lastninske pravice na posamezne dele stavbe in na skupne prostore (lastninska pravica se knjiži na vsakokratne lastnike. Določen je tudi delež glede na vrednost posameznega dela stavbe). Potrebna je tudi pogodba o vzajemnih razmerjih.

1. **Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Slovenije!**

RS je ustanovila Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki naj gospodari s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi, ki so v lasti RS, v skladu s sprejeto razvojno politiko RS, predpisi in svojimi akti ter pri tem opravlja zlasti naslednje naloge:

* skrbi za racionalno rabo in okoljevarstveno vrednost kmetijskih zemljišč, kmetij in gozdov
* izvaja promet s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi, ter jih daje v zakup v skladu s predpisi in svojimi akti oz. zanje dodeljuje koncesije
* vodi evidence o kmetijskih zemljiščih, kmetijah in gozdovih v lasti RS v skladu s predpisi
* upravlja finančna sredstva, ki jih dobi z gospodarjenjem s kmetijskimi zemljišči, kmetijami in gozdovi
* opravlja druge naloge, ki se nanašajo na kmetijska zemljišča, kmetije in gozdove v lasti RS, določene v predpisih in aktih sklada.

Kmetijska zemljišča, kmetije in gozdovi v družbeni lastnini (sem spadajo tudi stavbna zemljišča, za katera ni veljavnega prostorsko izvedbenega načrta), ki niso postali last RS po kakšnem zakonu ali so jih temeljne organizacije kooperantov dobile v upravljanje in razpolaganje na neodplačen način, postanejo last RS oz. občin in se prenesejo na sklad oz. na občino.

1. **Pomen in vloga agrarnih operacij pri urejanju lastninskih razmerij!**

Z agrarnimi operacijami se urejajo kmetijska zemljišča oz. kmetijski prostor zaradi izboljšanja kmetijskih zemljišč oz. izboljšanja pogojev obdelave. Agrarne operacije so:

* **medsebojna menjava kmetijskih zemljišč**: tu se šteje menjava, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega zemljišča ne presega vrednosti drugega zemljišča za več kot 50%
* **arondacija kmetijskih zemljišč**: pomeni njihovo zaokrožitev in se lahko izvede v korist lastnika kmetijskega zemljišča, če se bo zemljišče, ki se bo pripojilo, rabilo za kmetijsko proizvodnjo.
* **komasacije kmetijskih zemljišč**: to je zaokrožitev zemljišč posameznih lastnikov na določenem območju z namenom usposobiti kmetijska zemljišča za smotrnejšo uporabo in njihovo obdelavo in s tem povečanje kmetijske proizvodnje. Praviloma so komasacije združene z melioracijami.
* **melioracije**:so poseg s katerim odstranjujemo negativne vplive klime in vode ter izboljšamo lastnosti kmetijske zemlje za povečanje donosov kmetijskih zemljišč. Za melioracije se šteje osuševanje, namakanje in agromelioracije.

1. **Funkcionalna zemljišča!**

Funkcionalno zemljišče je zemljišče, ki je potrebno za redno rabo stavbe, kot dvorišče ali zemljišče, ki spaja stavbo z javnimi komunikacijami. Obravnava se enako kot zemljišče, na katerem stoji stavba.

1. **Register prostorskih enot!**

Register prostorskih enot je nastal z nadgradnjo evidenc Registra območij teritorialnih enot in evidence hišnih številk, ki sta ju vzpostavili statistika in geodetska služba na začetku 80-ih let. Je eden od treh najpomembnejših registrov v državi. S Centralnim registrom prebivalstva Republike Slovenije in Poslovnim registrom Slovenije tvori informacijsko jedro, ki predstavlja osnovo za druge registre in evidence. V Registru prostorskih enot se vodijo prostorske enote, h katerim spadajo tudi ulice in hišne številke. Podatki iz Registra prostorskih enot se nahajajo v številnih bazah podatkov, ki se vežejo na naslov ali druge prostorske podatke, in jih uporabljajo praktično vsi gospodarski subjekti, državna uprava in javne službe. Z geokodiranimi podatki predstavlja Register prostorskih enot natančno osnovo za lociranje podatkov in pojavov v prostor, njegovi podatki so sestavni del številnih, vsebinsko različnih GIS-ov.

Register prostorskih enot vsebuje podatke o:

* digitalnih mejah prostorskih enot: država, upravne enote, občine, naselja, ...
* hišnih številkah in njihovi prostorski pripadnosti oseh ulic

Register vsebuje poleg trenutnega stanja tudi vso zgodovino sprememb tako za grafične kot tudi atributne podatke. RPE je eden od temeljnih registrov v Republiki Sloveniji, saj se nanj navezujejo vsi drugi registri, kot so Centralni register prebivalstva, Register organizacij in drugi. Sistem šifriranja naslovov, kot ga prinaša register, je bil prevzet tudi v mnoge druge baze podatkov v večjih organizacijah

1. **Stavbno zemljišče!**

Vse v eni ohišnici pripadajoče stavbe, vključno z dvoriščem, tvorijo eno samo parcelo. Če so skednji ali drugi gospodarski objekti od ohišnice ločeni, tvorijo posebno parcelo. Stikajoče hiše tvorijo različne parcele, čeprav pripadajo istemu posestniku in imajo različne hišne številke, ter so strešno ločene.

Vse javne zgradbe: cerkve, samostani, bolnice,… so posebne parcele.

1. **Tipi kmetijskih razdelitev!**

Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih.

Kmetijska zemljišča se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na:

* najboljša kmetijska zemljišča; to so zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo
* druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo

Najboljša kmetijska zemljišča delimo po:

1. naravnih lastnostih:

* zemljišča, na katerih je najširša možnost rabe tal, ki se kaže v možnosti gojenja kmetijskih rastlin, ki uspevajo pri nas, če lega tal omogoča uporabo ustrezne kmetijske mehanizacije – I. kategorija kmetijskih zemljišč
* zemljišča, na katerih je delno otežkočena možnost rabe tal zaradi fizikalnih lastnosti tal, kar zmanjšuje možnost gojenja kmetijskih rastlin . II. kategorija kmetijskih zemljišč
* zemljišča, ki so po svojih naravnih danostih primerna za trajne nasade (sadovnjaki, vinogradi, hmeljišča,…)
* zemljišča, ki so zaradi izjemnih lastnosti in lege najprimernejša za vrtnarsko proizvodnjo

1. legi, velikosti in obliki parcel

* zemljišča, ki so oblikovana (združena) v komplekse

1. **Elaborat razdelitve zemljišč pri komasaciji!**

Je glavni projekt ureditve komasacijskega območja. Prikazuje na različne načine (grafično, analitično, koordinatno) meje posameznih objektov in meje zemljiških tabel, ki oblikujejo obdelovalne površine.

Kriteriji pri novi razdelitvi:

* udeleženec mora dobiti čim bolj zaokroženo zemljišče. Če je lastnik zaščitene kmetije, se mu zagotovijo zemljišča, ki ustrezajo njegovi usmeritvi kmetijske proizvodnje. Zemljišča ne smejo bit preveč oddaljena od bivališča komasacijskega udeleženca – v povprečju krajše razdalje.
* Udeleženci dobijo zemljišče približno enake skupne vrednosti – razlika ne sme presegati 5% vrednosti in 15% površine
* Do večjega zmanjšanja zemljišč pa lahko pride zaradi celovite ureditve zemljišč (gradnja poti, jarkov, vetrobranski pasovi, javni objekti...)
* Udeleženec, ki vloži v sklad zemljišče manjše kot 1000m2 se mu dodeli zemljišče na robu komasacijskega območja
* Udeleženci, ki se po zakonu ne preživljajo s kmetijsko proizvodnjo se jim dodeli manj primerna zemljišča
* Če se na določenem področju vzpostavi določena vrsta proizvodnje in način obdelave se morajo udeleženci ravnati v skladu s sporazumom
* Če udeleženec dobi zemljišče večje vrednosti kot ga je vložil, mora denarno plačati razliko komasacijskem skladu, v obratnem primeru se mu izplača denarna razlika
* Želje udeležencev

Elaborat obsega:

* predlog načrta nove razdelitve zemljišč z (mejami komasacijskega področja in mejami infrastrukturnih objektov (nespremenjenih in novih)).
* razdelitveni izkaz, ki predstavlja staro in novo stanje glede na lastnika z vrednostjo zemljišč prej in kasneje

1. **Postopek in pogoji za vpis v zemljiško knjigo (etažna lastnina)**

Predlagatelj vpisa stavbe, lastninske pravice na posameznem delu stavbe in solastninske pravice na skupnih prostorih, delih in objektih stavbe je lahko eden ali več lastnikov na posameznem delu stavbe.

Postopek vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo se nanaša na:

* listine potrebne za vpis
* vpis solastninske pravice na skupnih delih, objektih in napravah.

Za vložitev predloga za vpis etažne lastnine ni potrebno soglasje vseh lastnikov – lahko je posameznik.

Predložiti je potrebno:

* overjeno kupoprodajno pogodbo
* pogodbo o upravljanju (če še ni sklenjena, zadostuje katerakoli pogodba, v kateri so solastniški deleži določeni)

V primeru, da idelani deleži niso določeni, sodišče vpiše solastnino po idealnih deležih.

1. **Kratka zgodovina katastra na našem območju (izpisek iz 1.vaje)**

Marija Terezija (vladala je 1740 –1780) je postavila temelje katastru. Želela je imeti enotni sistem za pobiranje davkov. Uvedla je reformo davka na dohodke iz zemeljske posesti, čemur rečemo terezijanski kataster. Od leta1747 je pobiranje davkov vodila posebna deželna uprava – knezijski urad. Leta je 1754 je bilo izvršeno prvo štetje prebivalstva in popis zemljiške posesti na podlagi popisnega sistema urbanskih zemljiških enot. Ločili so: dominikalno zemljo (zemlja v neposredni uporabi fevdalca) in rustikalno zemljo (zakupna kmetijska posest podložnikov). Terezijanski kataster še ni vseboval izmer posesti – uporabili pa so skice zemljiške posesti fevdalcev in cerkve, če so obstajale.

Leta 1764 Marija Terezija ukaže vojski kompleksno izmero vseh dežel monarhije. Dve leti kasneje te meritve prevzame vojaška akademija Marije Terezije. Celotna izmera je trajala 23 let, končala se je leta 1780, ko je na prestol prišel Jožef II (zato tudi jožefinska izmera) – dobili so “Vojno karto notranje Avstrije” (250 listov, merilo 1:28800). Leta 1785 sledi davčno – katastrska izmera, kar je jožefinski kataster. Le-ta še ni vseboval Slovenskega ozemlja. Meritve so pri nas potekale do konca 18. stoletja. Kot vedno je tudi tokrat pri meritvah sodelovala vojska. Meritve so prekinili zaradi vojne s Francozi. Leta 1817 Franc I nadaljuje z meritvami. Pripravili so nov stabilen kataster (franciscejski kataster). Splošno merilo 1:2880. Redko naseljena področja 1:5760 in gosteje 1:1440 in 1:720.

V Sloveniji je bil izdelan v letih od 1820 do 1867. Kataster je postal osnova davčnega sistema in uporabljali so ga tudi za prostorsko planiranje. Leta 1855 je pri nas odpravljen fevdalizem, še prej leta 1851 pa vodenje zemljiške knjige pravzamejo sodišča. Z manjšimi spremembami se ja ta kataster ohranil še do danes. Po letu meritve dobijo nov zagon (nova dognanja v matematični kartografiji, določijo novo natančno mrežo osnovnih geodetskih točk). Spet leta 1869 do 1887 poteka nova izmera taki imenovani reambulančni kataster. Meritve so potekale po zelo natančnih navodilih (predpisani so bili postopki merjenj, oprema, obrazci …). Nova izmera je služila za revizijo zemljiškega davka.

Kasneje v Jugoslaviji ni bilo posebnega zanimanja za novo izmero, posebej v Sloveniji, saj na jugu še katastra sploh ni bilo. Po drugi svetovni vojni pa bi kataster skoraj ukinili – ideja brezrazredne družbe.

V 50-ih letih je bila na novo izmerjena 1/10 Slovenije (predvsem mesta in večji kraji, Prekmurje in Kočevski Rog – ki do tedaj še sploh nista bila izmerjena).