

Arbitražna rzsodba o meji s Hrvaško je tudi posledica slovenske malomarnosti na upravnem področju

Arbitražna sodba je v bistvu nezaupnica slovenski strokovnosti in posledica upravne malomarnosti na področju geodetskega evidentiranja preoblikovanja nepremičninskih razmer na terenu.

Zanemarjene evidence o legalno izvedenem grajenem stanju (regulacije rek, pozidave naselij in posameznih domačij, cest, infrastrukture) v zemljiškem katastru se nam sedaj maščujejo. Naša država še posebno po letu 1990 (delno tudi na 40 let "podlage") uspešno goji nedosledno prenašanje grajenega stanja v uradne evidence, dodatno še z "unikatno" ukinitvijo elementa evidenc, kot je "gradbena parcela" (ZGO, leta 2007!). Le katero civilizirano sodišče se bo ukvarjalo z "upravnim urejanjem prostora", kar so v končni fazi tudi urejene parcelne in posledično meje katastrskih občin, že v fazi, ko je še treba zaključiti upravne postopke, če se pa obe državi sami (še posebno Slovenija) tega ne lotita?! Le oglejte si katastrski nered v uradnih prikazih stanja ob mejah na spornih območjih (pa tudi sicer po celotni državi!).

V javnih občilih so navedbe izjav prizadetih državljanov, med njimi to, da »Najprej bodo morali ugotoviti, kje meja sploh poteka«. Kot pogosto v Sloveniji bo treba verjetno izvesti opredelitve na terenu, to je prenos uradnega (kakršen naj bi že bil) zemljiškega katastra na teren – torej izvesti tudi »mejno-ugotovitvene postopke«, kar je pa zamudno in zahtevno.

Naslednji problem je zelo razširjeno zanemarjanje povezave med prostorskim načrtovanjem z načrtovanimi gradbenimi parcelami, gradnjo objektov na v naprej načrtovanih parcelah, in vnosom rezultatov tega v uradne evidence vrste zemljiški in drugi katastri ter povezano v Zemljiško knjigo.

Ta povezava je bila predpisana nedvoumno v zakonih do leta 2003, posredno pa do leta 2007, ko je bil ukinjen pojem »gradbena parcela« v Zakonu graditvi objektov, in parcelacija izločena iz gradbenih postopkov. Istega leta je stopil v veljavo Stvarno-pravni zakonih, ki je definiral pojem nepremičnine kot samostojne »stvari« v pravnem prometu, z opredelitvijo, da je »nepremičnina« zemljišče in vsi objekt nad njim, pod njim ali na njem. Ker velja, da je samostojno zemljišče v pravnem prometu definirano s parcelno številko v katastru, to pomeni, da se za vsako parcelo lahko vrši ločeno pravni promet – ne glede na to, čemu v prostoru služi. Če parcele ob tem niso postavljene in urejene kot »gradbene parcele«, nadzora v evidencah o funkcionalnosti posameznih zemljišč na posameznih parcelah ni več.

To je pomembno za to, ker je odsotnost pojma »gradbena parcela« omogočila Geodetskim službam in upravi, da izvaja parcelacije samo po »želji stranke«, ne glede na prostorske in druge predpise (ali na upravna dovoljenja v zvezi s pozidavo posameznega zemljišča). Tak pristop se je uveljavil tudi v sodnih praksah za tovrstno problematiko, ko se je začelo močno upoštevati »želje strank«, ne pa javnih uzanc in prostorskih predpisov. Posebno izrazito to izpričujejo sodni postopki po ZVEtL (za večstanovanjsko gradnjo stanovanjskih sosesk predvsem), ko sodni izvedenci (večinoma geodetske stroke), arbitrarno določajo nove prostorske ureditve, saj »listin iz časa gradnje« ne uspejo pridobiti, novega prostorskega reda, in s tem zahteve po novih prostorskih postopkih, pa ne vključujejo v svoja mnenja.

Torej se, za razliko od arbitražnega sodišča EU, z vsem neredom v geodetskih evidencah kljub vsemu intenzivno ukvarjajo slovenska sodišča (po ZVEtL) in "umno" urejajo kar po svoje prostor, mimo vseh urbanih procedur, ki sicer veljajo v razvitem svetu. Arbitražno sodišče se očitno na tak nivo ni bilo pripravljeno spuščati.

V Ljubljani je ob uveljavitvi ZVEtL prvostopenjsko sodišče v zadevi soseske BS3 V Ljubljani sicer logično (in prostorsko gledano pravilno!) ocenilo, da je predpogoj za razsojanje dokončanje upravnih postopkov (vključno z evidentiranjem) za legalne gradnje, vendar so nadrejena sodišča izhajala direktno iz uporabe določb ZVEtL in odredila, da se kar na sodiščih izpeljejo vsi nedokončani postopki (pa četudi ne bi bilo v tej izpeljavi prav nič spornega, in bi vse lahko izpeljali upravni organi – že GURS sam, če bi vztrajal na listinah iz časa gradnje), vključno z uvajanjem statusa »grajenega javnega dobra«. Za predele, kjer listin nimajo, pa bi morala veljati prostorsko gradbena logika – gre za nujnost legalizacije obstoječih nepremičnin, oziroma za novo ureditev legalnega stanja s komasacijskimi prostorskimi postopki.

V javnih občilih opisani primeri obmejnih težav s Hrvaško tako opozarjajo predvsem na nerešene upravne nepremičninske situacije v območjih pozidanih zemljišč.

V Brezovici (metliška občina), ki meri okoli devet kvadratnih kilometrov, imajo nekateri hiše postavljene v eni državi, gospodarska poslopja pa v drugi ali obratno, in tudi dostopi do zemljišč potekajo po ozemlju ene ali druge države.

Če so »gospodarska poslopja« vrste »pomožni objekti«, bi se morala nahajati na enotnem »zemljišču za gradnjo« z osnovnim gospodujočim objektom, to je z »bivalno stavbo«. Kot »pomožni objekti« starejšega datuma so morala biti zgrajena na podlagi »priglasitve del«, ali pa »gradbenega dovoljenja«, vse od leta 1967 dalje, ko je bila uvedena »amnestija« za nelegalne gradnje starejšega datuma. To pomeni, da so morali biti izdani ustrezni

upravni dokumenti, ki so jih izdajale pristojne lokalne uprave – ali slovenske, ali hrvaške? Posledično je bilo treba vse legalne novogradnje tudi vnesti v kataster pod isto upravno jurisdikcijo.

Tak razvoj grajenega prostora bi moral biti danes »pravna podlaga« za določitev državne meje – torej pravilno vodeni upravni postopki, ki so se že v času investiranja morali ozirati na javne in zasebne koristi v prostoru, brez škodljivih posledic za ene ali druge.

Enako velja za primer G. Janka Petkovića iz iste občine, ki ima v lasti dve hiši in ju je povezal kar z lesenim mostom, obe sodita v slovenski kataster, le del garažnega prizidka je v katastrski občini Sekuliči. Tudi kmetija v Malo Lešče, kjer domuje 78-letna Marta Goleš, je prav tako teritorialno razdeljena z mejo katastrskih občin in s tem z državno mejo. Slovenska oblast je na njenem zemljišču (sredi dvorišča?) postavila zapornico na meji med slovenskim in hrvaškim katastrom – ni jasno, kakšni upravni postopki so pripeljali do tako nelogične delitve kmečke domačije v enotnem lastništvu. Domov se pripelje po cesti, ki dvakrat prečka hrvaški kataster – očitno se nikomur ni zdelo vredno, da bi umestitev ceste – gradbeno inženirskega objekta, za katerega je prav tako potrebno gradbeno (in uporabno) dovoljenje – ustrezno uredil v javnih evidencah zemljiškega stanja, in seveda predhodno to zemljiško stanje uradno upravno ustrezno preuredil.

Še bolj čudi situacija za del Zumberaka, kamor sodita krajevni skupnosti Dragoševci in Radatoviči, ki je bil že od nekdaj močno navezan na Slovenijo, predvsem na Metliko. Pred drugo svetovno vojno so ti kraji tudi administrativno spadali pod Slovenijo oziroma Dravsko banovino – Srez Črnomelj, kdaj in zakaj so se administrativne uprave zamenjale, pa ni navedbe.

Na Hotizi je bilo ključno vprašanje, ali se državi razmejita v bodoče po mejah katastra in mejah katastrskih občin, ali po sredinski črti toka reke Mure. Značilen je opis stanja, da je Mirišče kljub temu, da je bilo ves čas formalno na hrvaškem katastrskem ozemlju, od nekdaj štel za slovenski zaselek. Vsi njegovi prebivalci so bili in so slovenski državljani, ki so imeli opraviti s hrvaškimi oblastmi le takrat, ko je bilo treba urejati karkoli v zvezi z zemljišči ali gradnjami. Vendar je ta podatek pomemben, in kaže na področje razpolaganja in urejanja nepremičnin, s tem pa tudi državne pristojnosti. V tem primeru je arbitražno sodišče dalo prednost drugim kriterijem za opredelitev pripadnosti.

Na Razkrižju so potrebni popravki nelogičnega poteka katastrske meje. Nekaj družin je zaprosilo za njeno korekcijo. Arbitražno sodišče temu ni ugodilo, dopustilo je sicer možnost nadaljnjega dvostranskega urejanja situacije poteka mej katastrskih občin in s tem mej med državama.

V takšnem čudnem, popravka potrebnem položaju, so na primer Cimermanovi, ki imajo kmetijo ob sami meji in sta stanovanjska hiša in del dvorišča na njeni slovenski, gospodarsko poslopje pa na hrvaški strani. Zemljišče so za gospodarsko poslopje dokupili in takrat, v nekdanji Jugoslaviji, nihče ni bil pozoren na to, da je dokupljeni košček že v sosednji, hrvaški katastrski občini Štrigova. Zdaj pa nenadoma čez njihovo dvorišče poteka državna meja. Tudi ta primer je treba upravno dodatno proučiti in po potrebi in možnostih dvostransko preurediti.

V veliko slabšem položaju so Bedekovičevi, katerih domačija je na ozkem, ošiljenem jeziku hrvaškega katastrskega ozemlja, ki se zajeda med hiše na Razkrižju.

Stavba na hišnem naslovu Razkrižje 50A, parcela št. 584, K.O. Razkrižje, je prav vzorčni primer sporno vodenega postopka investiranja oziroma sporno urejenega evidentiranja. Stavba je po evidencah GURS grajena leta 1972, ko je morala pridobiti gradbeno in nato uporabno dovoljenje. Katera uprava je to lahko izvedla za oba dela stavbe (na slovenski in na hrvaški strani), iz javno objavljenih podatkov ni znano. Niti ni znano, ali gre za legalno gradnjo, z vsemi upravnimi dovoljenji, katere posledica bi morala biti pravilna parcelacija gradbene izvedbe (enotno stavbišče stavbnega gradbenega objekta po logiki gradbeno-konstruktivnih del) in pravilna parcelacija gradbene parcele, dovoljene za izgradnjo in funkcioniranje objekta, ali pa gre za nelegalno gradnjo, ki se ne bi smela brez opozorila prikazovati v uradni evidenci, ki jo vodi država za stavbe na svojem teritoriju. Tudi tukaj so predvsem problemi evidentiranja tisti, ki povzročajo razsodbo uvedbe meje preko stavbe in jo s tem razdelijo na dva dela, popolnoma neživljenjsko in prostorsko – gradbeno nestrokovno.

Rešitev je mogoča na načine: ali se nelegalne gradnje odstranijo, ali se v uradne evidence prenese zahteve iz upravnih odločb o gradnji, ali pa se stanje nepopolnih upravnih dokumentov dopolni in s tem v polni meri legalizira gradnjo in na novo razreši katastrske razmejitve v evidencah.

Vse gradnje so lahko legalne, z gradbenimi in drugimi upravnimi dovoljenji, ali pa nelegalne – eno kot drugo bi se moralo pravilno odraziti v uradnih državnih evidencah, kar zemljiški kataster, ki ga vzdržuje GURS (tudi po uradni dolžnosti), je.

Za legalne gradnje stavb ali objektov nizkih gradenj (gradbeno-tehničnih objektov) se je vedno zahtevalo upravne akte (lokacijska, gradbena in podobna dovoljenja ali prijave), ki so morali spoštovati prostorske lokalne in državne akte ter prostorsko zakonodajo. Ta je vse do leta 2003, ko je prenehal veljati Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN), zahtevala, da se na območjih gradenj izvaja parcelacijo na podlagi upravnih dovoljenj za gradnje, ki jih je bilo treba obvezno vnesti v zemljiški kataster po izvedenem stanju, skladno z upravnimi dovoljenji.

Vse navedeno pomeni, da so vse upravne in prostorske razmejitve zazidanih stanj morale biti sproti vodene po teritorialni upravni pripadnosti, in biti s tem tudi prenesene v uradno evidenco Zemljiškega katastra, sicer je

stanje, ki tega ne upošteva (tudi napačno evidentiranje), nezakonito! Na nezakonitem stanju pa tudi arbitražno sodišče nima kaj razsojati.

Sedaj pa še problemsko vprašanje delitvene meje po osi vodotoka MURE, kar je bilo v veljavi na dan osamosvojitve. Hrvaški kataster (za celotne enovite katastrske občine) na tem območju je posledica nemirnega toka reke Mure. Sredi devetnajstega stoletja je Avstro-Ogrska opravljala geodetske meritve in risala prve katastrske načrte. Geodeti so zarisali katastrsko mejo med slovenskim in hrvaškim delom cesarstva po toku Mure. Pozneje je Mura menjala svoj tok, zatem pa so jo regulirali in dobila je sedanjo strugo, ki je vse do slovenske osamosvojitve veljala za mejo. Ves levi breg Mure so namreč nadzorovali slovenski policisti, na desnem so bili pristojni hrvaški in to je bilo stanje na datum 25. junij 1991, po katerem naj bi po Banditerjevem sporazumu določili začasno mejo.

Slovenskega katastra na tej strani ne poznamo, vsaj javno ni bil predstavljen v medijih. Nastal bi lahko (bi moral) na enostaven (v prvi fazi še neažuriran!) način kot privzeti starejši kataster, z novo razmejitvijo katastrskih občin po osi reke Mure na slovenski in na hrvaški del.

Banditerjev sporazum je bil že leta 1992 pozabljen, saj je takrat hrvaška stran začela dosledno uveljavljati svojo pristojnost po katastrski meji, in ne po sredini reke,

Slovenska vlada je prvič odločno nastopila šele leta 2006.

Značilno neosveščena izjava, malomarnega upravnega izhodišča: »V času Jugoslavije se katastrske meje sploh nismo zavedali. Bila je nepomembna in za mejo je veljala reka.«

Prizadeti v krajih ob meji si želijo vrniti mejo na stanje 25. 6. 1991, ko je imela nadzor nad celotnim levim bregom Mure pri Hotizi Slovenija oziroma slovenska policija. Iz tega izhaja, da bi morala tudi geodetska uprava RS imeti že takrat nadzor nad evidentiranjem zemljiškega območja, ki so ga uprave RS vključevale med svoje obveznosti.

Muro so v sedemdesetih letih 20. stoletja regulirali, kar predstavlja prostorski in gradbeni poseg na terenu, sicer poseg v vodotok, in s tem novogradnjo gradbeno-inženirskega vodnega objekta. Za to je bilo treba v tistem času izhajati iz veljavnih prostorskih aktov in pridobiti gradbena dovoljenja na tehnično investicijsko dokumentacijo, na podlagi vsega izdelati »načrt gradbene parcele« za reguliran vodotok, in ga prenesti v uradne evidence, to je v Zemljiški kataster. Iz vseh dokumentov v zvezi s tem bi moralo biti tudi razvidno, katera od obeh republik je bila investitor in nosilec upravnih postopkov? Seveda bi morala biti razvidna tudi nova razmejitev republiških pristojnosti po osi na novo urejenega vodotoka. Če danes pogledate v evidence Zemljiškega katastra (že v ZKP – zemljiško katastrski prikaz) takih podatkov ne boste našli – vse je zmedeno, Mura je razbita na cel kup parcel, ki sploh ne sledijo dejanskemu reguliranemu toku vode, tudi dejanska raba na parcelah ni pravilno vpisana, itd – primer parcela št. 2463, k.o. Gaberje, parcela št. 608/2, k.o. Gibina, parcela št. 3540, k.o. Dolnja Bistrica, itd., prav tako iz »prikaza stanja prostora« os vodotoka in njegova označitev v prostoru ne sledita posnetku vodotoka iz geodetske fotografije terena. Vsemu so seveda prilagojeni tudi neživljenjski poteki mej katastrskih občin. Popolna katastrofa v evidencah!

Tako stanje danes je po predpisih iz časa gradnje, in po današnjih predpisih, nezakonito! Na nezakonitem stanju pa tudi arbitražno sodišče nima kaj razsojati.

Urejen, reguliran vodotok, je gradbeno-tehnični objekt, ki bi naj imel status »grajenega vodnega javnega dobra« državnega pomena (najmanj od leta 2002 dalje) - glej zakon o vodah, 17 člen: [Grajeno vodno javno dobro](#) -

Vodno zemljišče, ki je nastalo zaradi prestavitve ali ureditve naravnega vodotoka, zajezitve tekočih voda, zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugega podobnega posega v prostor in se ga lahko nameni splošni rabi, lahko postane grajeno vodno javno dobro.

Na neurejeni parcelaciji vodotoka se pa takega statusa ne da realizirati!

Kar se pa tiče razmejitev na območjih, kjer je delovala jugoslovanska vojska (ki ni bila republiška!, pač pa zvezna!), so zadeve meje tudi vezane na katastrsko urejanje prostora. Vojska si je namreč zaradi poenostavitve upravnih prostorskih postopkov, ki so jo zadevali, večkrat prilagodila svoja upravna izhodišča, in je dala popraviti meje katastrskih občin tako, da se območja v njeni uporabi niso več delila na več katastrskih občin. Ker vojska JNA ni bila republiška, take spremembe niso pomenile sprememb, ki naj bi vplivale na republiške pristojnosti v končni posledici. Ko je nadnacionalna vojska zapustila svoja območja, bi bilo treba vzpostaviti nazaj stanje pred »federalno uzurpacijo«, na nivo republiških prvotnih upravičenj. Zelo problematično je tozadevno območje na rtu Savudrija, kjer je vojska mejo katastrske občine izrinila na sam rob obale, tik do morske vodne površine, in s tem, na mednarodno veljavnem nivoju, glede ozemeljskih celovitosti držav in njim pripadajočih morij, povzročila protipravno stanje, ko je odšla, in so nastale nove države.

V mednarodnih pogojih kopnemu pripada predpisana širina morskega sveta, morju pa priobalno zemljišče, tudi zakonsko opredeljeno. Stika direktno na mejah obeh ni mogoče udejanjati.

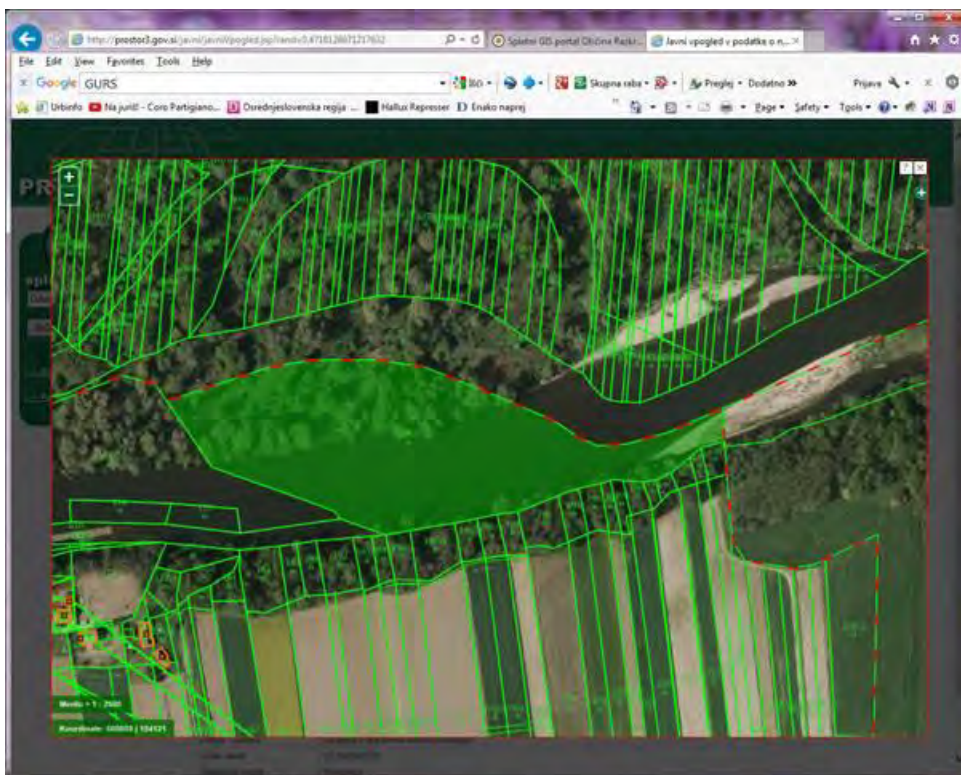
Zato dilema: ali upoštevanje meja katastrskih občin pred samovoljo, ki jo je izvršila JLA, ali pa razmejitev morskega zaliva po mednarodnem pravu, s čimer se je sedaj mučilo arbitražno sodišče.

Upajmo, da bo Slovenija izboljšala svoje postopke na področju prostorskega, gradbenega in geodetskega urejanja nepremičnin, njihovega doslednega in strokovno vodenega evidentiranja (ne samo »po naročilu (in odgovornosti) strank« ali preko neprimernih, za funkcioniranje prostora škodljivih in celo neživiljenjskih sodnih postopkov) in zaključke arbitražnega sodnega postopka sprejela kot poduk, kaj se dogodi, če se v tako resnih zadevah, kot so nepremičnine in njihove evidence, ravna po domače, ali prepušča urejanje drugim (Hrvaška je bila tozadevno neprimerno bolj osveščena).

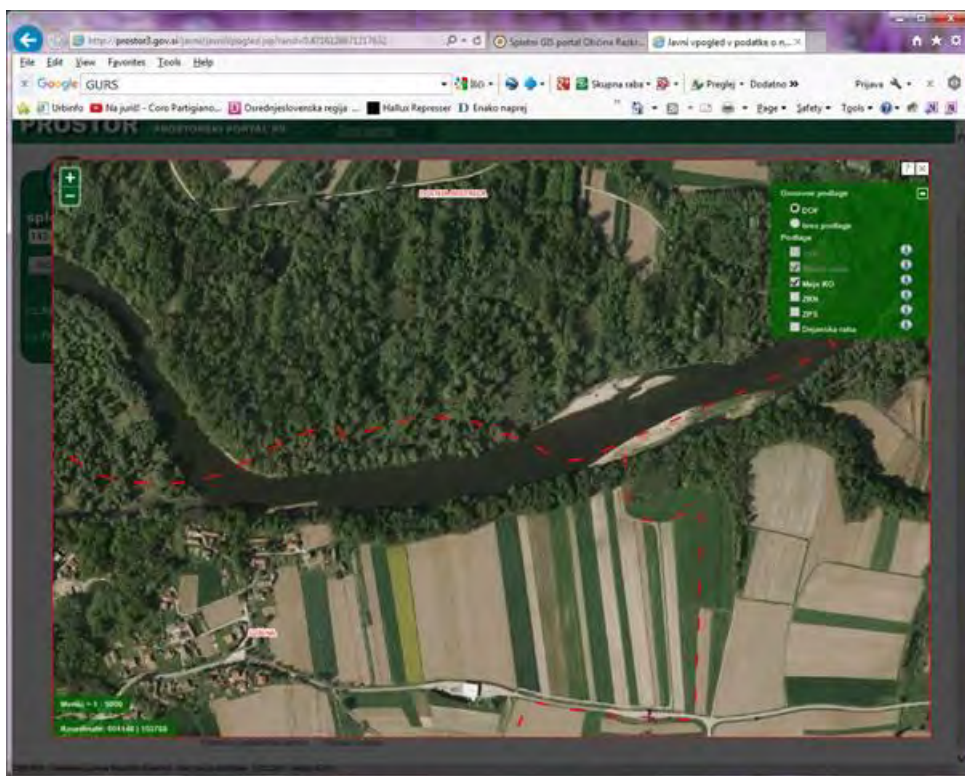
Martina Lipnik, u.d.i.a., urbanistična strokovnjakinja v pokoju,
Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana

PS: Za osvetlitev situacije problematike, in potrditev trditev v prispevku, prilagam še nekaj grafičnih prikazov

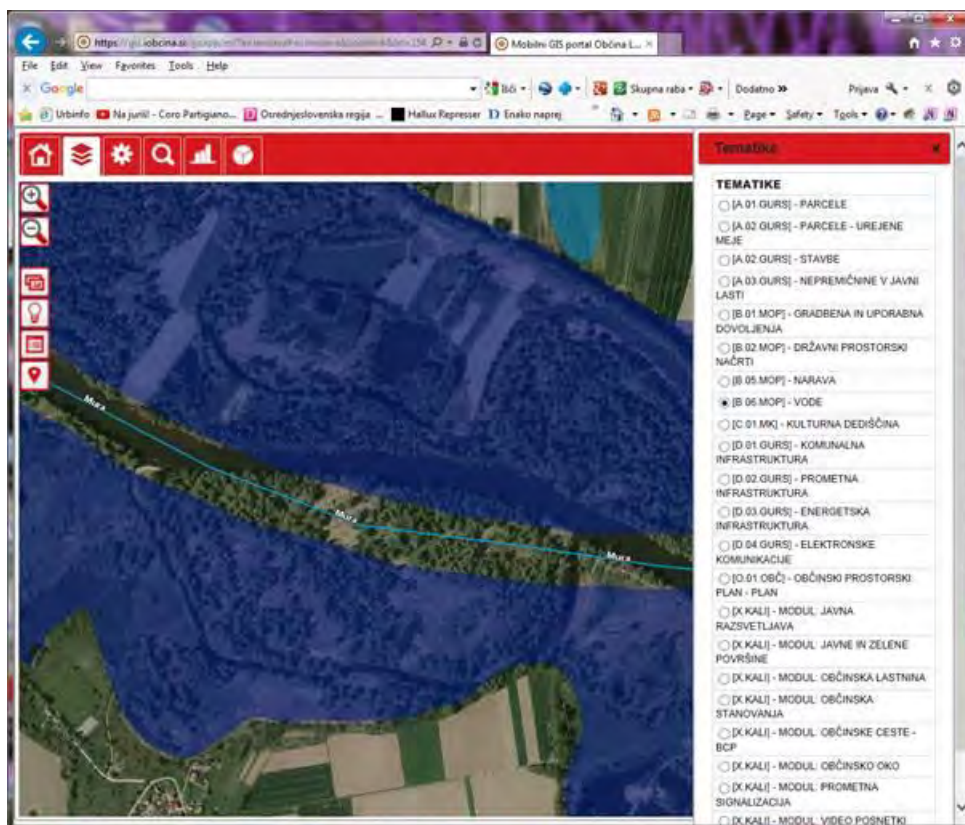
Podatki o uradni parcelaciji na slovenskem delu vodotoka MURA, in ob njem



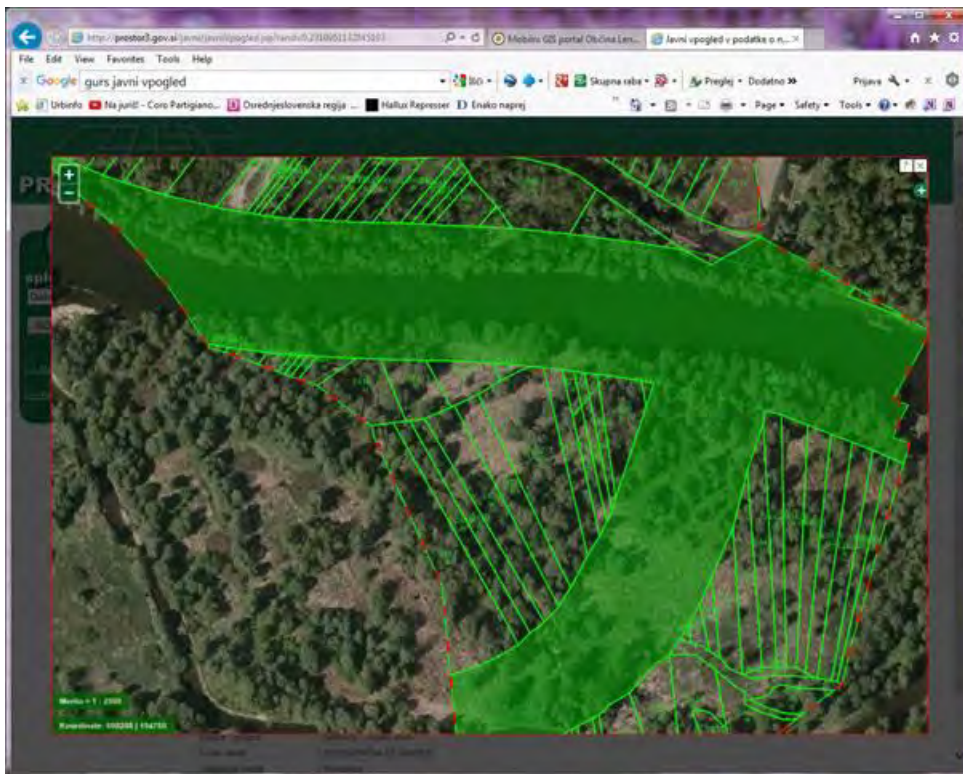
Ortogonalni foto posnetek stanja vodotoka MURA, z vrisom meje katastrske občine



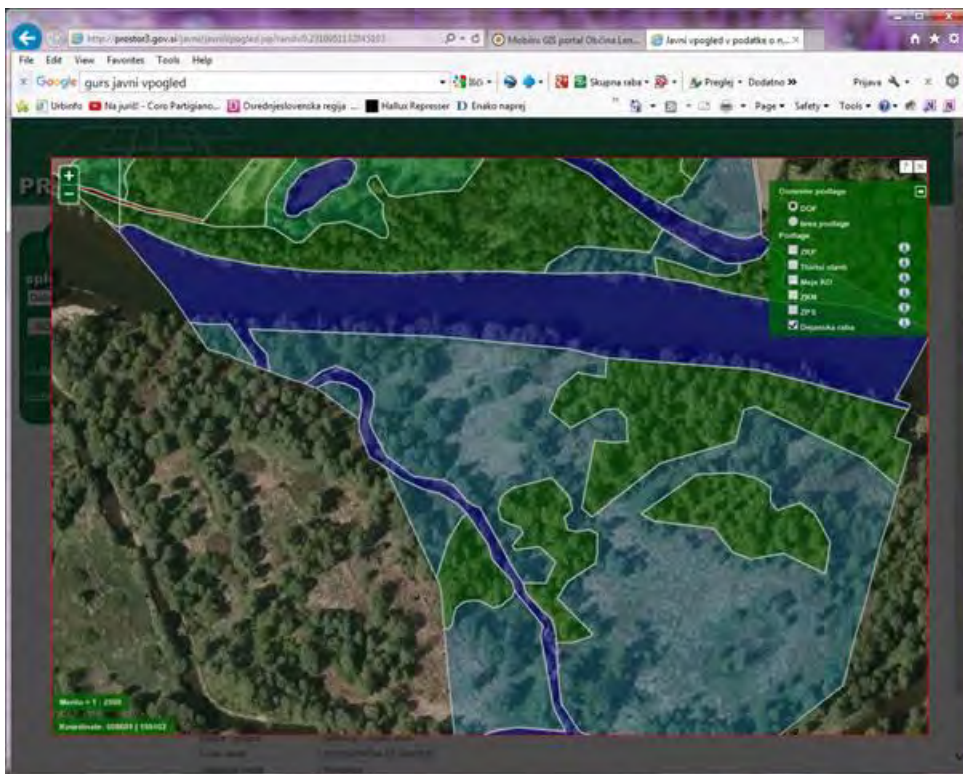
Podatki v prikazu stanja s podatki vodotoka (občinski državni info sistem)



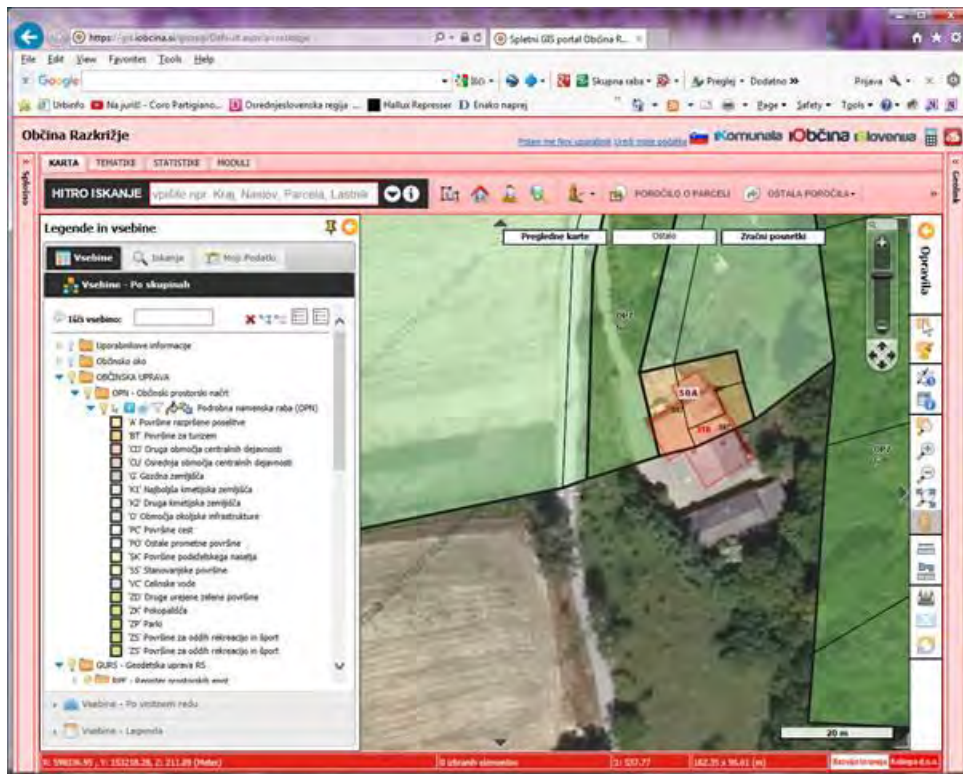
Podatki o parceli vodotoka na naslednjem njegovem delu preko slovenskega območja (GURS)



Podatki o dejanski rabi (GURS)



Primer evidentirane stanovanjske stavbe z mejo po sredini



Neurejena parcelacija cest

