

N 50/2013

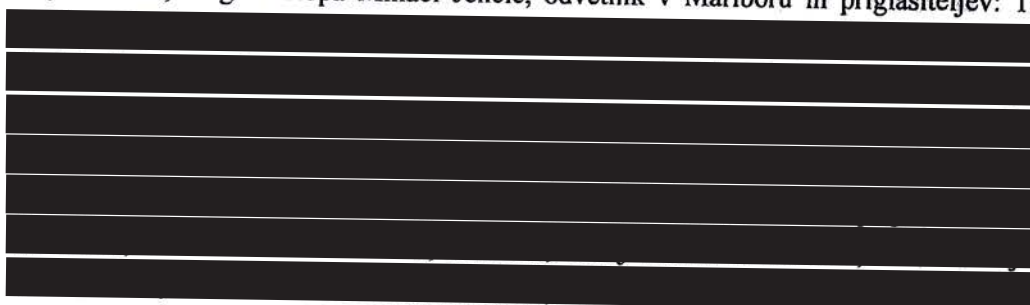
REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

Ministi. sodb.	PRISPELO		
Rea. št.	P 14802		
Dat.	08. 01. 2015		
Prip.	Pril.	Viz.	Oseb.

SKLEP

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajni sodnici Katji Rožič Bračko,

v nepravdni zadevi predlagatelja: FRANC AUGUSTINOVIČ, Ulica heroja Zidanška 14, Maribor, ki ga zastopa Mihael Jenčič, odvetnik v Mariboru in priglasitelj: 1.



za določitev pripadajočega zemljišča za stavbo na naslovu Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3,

izven naroka, 29. decembra 2015

SKLENILO

I. Pripadajoče zemljišče k stavbi št. 659-1136, z naslovom Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3, stoječi na parcelah št. 659-790/1 in 659-790/3, so nepremičnine:

- parcela št. 659-790/2,
- parcela št. 659-790/4,
- parcela št. 659-791/0,
- parcela št. 659-792/0,
- parcela št. 659-793/0,
- parcela št. 659-794/0,
- parcela št. 659-795/0,
- parcela št. 659-796/0,
- parcela št. 659-797/0 in
- parcela št. 659-798/0.

II. Nepremičnine parcele št. 659-790/2; 659-790/4, 659-791/0 do 659-798/0 so splošni skupni deli v lasti:

- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-1 do 5111/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-2 do 5073/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-3 do 5123/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-4 do 5063/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-5 do 5055/52021 celote,

- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-6 do 9498/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-7 do 5077/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-8 do 5211/52021 celote,
- vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe št. 659-1136-9 do 6810/52021 celote.

III. Po pravnomočnosti tega sklepa se zemljiški knjigi odredajo vpisi kot navajata I. in II. točka izreka tega sklepa, v vrstnem redu zaznambe tukajšnjega postopka vpisane pod opr. št. Dn 114823/2013 in izbris te zaznambe.

OBRAZLOŽITEV

1. Predlagatelj je 2. 4. 2009 pri tukajšnjem sodišču na podlagi določil Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča (v nadaljevanju ZVEtL) predlagal vzpostavitev etažne lastnine na večstanovanjski stavbi na naslovu Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3, št. stavbe 659-1136, stoječi na parcelah št. 659-790/1 in 659-790/3, in določitev pripadajočega zemljišča k tej stavbi. O predlogu za vzpostavitev etažne lastnine na predmetni stavbi je bilo odločeno s sklepom opr. št. N 143/2009 z dne 18. 2. 2013 in je na njegovi podlagi etažna lastnina že vpisana v zemljiški knjigi. O predlogu za določitev pripadajočega zemljišča pa je sodišče odločalo v tukajšnjem postopku. Predlagatelj navaja, da so na podlagi Ureditvenega načrta za območje Železniške kolonije, št. 131/88 iz leta 1988, ki ga je izdelal Zavod za urbanizem Maribor (priloga A5, A6) in Odloka o ureditvenem načrtu dela soseske S-16/2, Železniška kolonija v Mariboru (MUV, št. 6/89; priloga A9; v nadaljevanju Odlok) pripadajoče zemljišče k predmetni stavbi dvorišča in vrtovi ležeči okoli predmetne stavbe in sicer parcele št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0. Predlagatelj je mnenja, da so te nepremičnine kupili kupci posameznih stanovanj v predmetni stavbi skupaj z nakupom stanovanj in da je kasneje prišlo do ponovne prodaje nekaterih od teh nepremičnin, ko je prodajalec TVT Maribor d.d. prodal parcelo št. 659-792/0 [redacted] parcelo št. 659-793/0 [redacted] in [redacted] parcelo št. 659-795/0 [redacted] parcelo št. 659-796/0 [redacted] in [redacted]

parcelo št. 659-797/0 pravnim prednikom [REDACTED] Predlagatelj navaja, da navedene osebe teh nepremičnin niso kupile v dobri veri, ker so bile pravočasno obveščene od drugih etažnih lastnikov v predmetni stavbi, da so te nepremičnine solastnina vseh etažnih lastnikov.

2. Sodišče je predlog posredovalo v odgovor zemljiškoknjižnemu lastniku parcel št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-794/0 in 659-798/0, TVT Maribor d.d. - v likvidaciji, parcele št. 659-792/0, [REDACTED] parcele št. 659-793/0, [REDACTED] in [REDACTED] parcele št. 659-795/0, [REDACTED] parcele št. 659-796/0, [REDACTED] in parcele št. 659-797/0, [REDACTED]. Odgovor je podala le Marija Ornik, ki je navedla, da ima vpis za svoje nepremičnine v zemljiški knjigi urejen in da naj sodišče obravnava le tisti del zemljišča, ki ni vpisan v zemljiški knjigi in ga bodo uporabljali vsi stanovalci.
3. Dne 14. 6. 2013 je bila na podlagi odredbe tukajšnjega sodišča z dne 17. 5. 2013 zaznamba tukajšnjega postopka v zemljiški knjigi na navedenih parcelah vpisana s sklepom opr. št. Dn 114823/2013.
4. Sodišče je na podlagi tretjega odstavka 26. člena ZVEtL s postopkom seznanilo Mestno občino Maribor, ki je navedla, da nima zadržkov do predloga in priložila urbanistično mnenje Sektorja za urejanje prostora št. 35015-10/2015-3 z dne 2. 3. 2015 in Funkcionalno oblikovalske pogoje Ureditvenega načrta za območje Železniške kolonije, št. 131/88 iz leta 1988, ki ga je izdelal Zavod za urbanizem Maribor (priloga C1).
5. Določanje pripadajočega zemljišča k stavbi ureja ZVEtL v členih 7, 8, 26 - 28 in 30. Kaj je pripadajoče zemljišče k stavbi, je urejeno v 7. in 30. členu.
6. ZVEtL v 7. členu določa, da je pripadajoče zemljišče k stavbi v etažni lastnini, skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe (prvi odstavek). V postopku določitve pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu, sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče sodišče določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, in če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri (tretji odstavek). Zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe, je zemljišče, ki je kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pa pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga sodišče določi upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer

upošteva zlasti dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno, preteklo rabo zemljišča in merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja veljajo na območju, kjer zemljišče leži (četrty odstavek).

7. Za stavbe zgrajene pred 1. 1. 2003 pa se mora uporabiti 30. člen ZVEtL. V postopkih določanja pripadajočega zemljišča k tem starejšim stavbah se lahko pripadajoče zemljišče določi tudi na zemljiških parcelah, ki niso nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji (četrty odstavek). Če pa je bila do uveljavitve ZVEtL že izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k stavbi, se ne glede na druge določbe ZVEtL, šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi tisto, ki je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče ali kot gradbena parcela v navedeni odločbi (peti odstavek). Če za te stavbe, pripadajočega zemljišča ni mogoče ugotoviti na podlagi prostorskih aktov ali upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali drugih upravnih aktov, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče, sodišče pri določitvi pripadajočega zemljišča ne glede na določbo 3. točke četrtega odstavka 7. člena, upošteva merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe (šesti odstavek).
8. Stavba z naslovom Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3 leži na območju Železniške kolonije v Mariboru (3. člen Odloka in 6. točka 4. člena Odloka o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992)). Zgrajena je bila v obdobju od leta 1863 do 1873, zato je sodišče uporabilo določbe 30. člena ZVEtL.
9. Pokrajinski arhiv Maribor je na prošnjo sodišča za posredovanje morebitnih prostorskih aktov iz časa gradnje stavbe za to območje in dovoljenj za gradnjo te stavbe odgovoril, da s temi listinami ne razpolaga.
10. Iz predložene odločbe Ministrstva za okolje in prostor z dne 20. 5. 2008 (priloga A2), sklepa Upravne enote Maribor z dne 23. 3. 2000 (priloga A7) in dopisa Upravne enote Maribor z dne 4. 3. 2008 (priloga A3) izhaja, da funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela za predmetno stavbo ni bilo določeno, ker se je to po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) določilo le, če za predmetno območje ni sprejet prostorski izvedbeni akt. Za območje Železniške kolonije pa je veljal in še velja prostorski izvedbeni akt, Odlok.
11. Odlok v drugem odstavku 4. člena določa, da stanovanjskim objektom v Železniški koloniji pripadajo neposredno ležeče zelene vrtné površine, garaže z

vrtnimi lopami in otroško igrišče. V prvem odstavku 5. člena je nadalje navedeno, da jim pripadajo vrtovi (4-8), garaže z lopami ob cesti in po dve dostopni ploščadi. Tretji odstavek 9. člena navaja, da se smetnjaki za stanovanjske objekte locirajo v lopah za orodje ali v samostojnih smetarnikih.

12. V Odloku o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor je obrazloženo, da je bila Železniška (Železničarska) kolonija zgrajena med leti 1863 in 1873, po načrtih biroja železniške direkcije družbe Južnih železnic. Zgradili so delavnice za vzdrževanje in remont železniških naprav in vozil ter stanovanjske stavbe za delavce in uradnike. Leta 1863 so zgradili 12 hiš, v letih 1871-1872 pa še 28 enakih hiš, otroško zavetišče, šolo in nato še konzum. Nadalje je navedeno, da je kolonija ohranila prvotno obliko do današnjih dni; parcelacija je pravilna, geometrijska. Navedeno je, da je bil ob vsaki hiši vodnjak, s plotom omejen zelenjavni vrt in drvarnica, danes pa so ob drvarnicah tudi garažni prizidki.
13. Sodišče z vpogledom v zemljiški kataster ugotavlja, da ležijo parcele 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0 okrog stavbe št. 659-1136. Na treh straneh mejijo na ulice, na Preradovičevo ulico, Ulico heroja Zidanška in Wattovo ulico, na četrti strani pa na parcele, ki ležijo ob sosednji stavbi z naslovom Ulica heroja Zidanška 16 in Wattova ulica 5, št. stavbe 659-1223. Iz grafičnega prikaza teh parcel oziroma ortofoto posnetka Prostorskega portala RS Geodetske uprave RS in spletnih slikovnih posnetkov dosegljivih na Google zemljevidi je razvidno, da sta parceli št. 659-790/2 in 659-790/4 dovoza do stavbe, parcele št. 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0 pa so zelene površine, na katerih stojijo manjši, nizki objekti (lesene lope, lesene garaže, leseni nadstreški in podobno). Na meji med parcelami št. 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0 in parcelami št. 659-800/0, 659-801/0, 659-802/ in 659-803/0 (ki ležijo ob sosednji stavbi, št. 659-1223) so postavljene ograje oziroma posajeno rastlinje, ki razmejuje zemljišča med obema navedenima stavbama. Iz tega je razvidno, da predstavljajo parcele št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0 zaključeno celoto zemljišč okoli stavbe Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3.
14. Sodišče tako ugotavlja, da so parcele št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0, neposredno ležeče zelene površine, garaže, vrtno lope, dostopne ploščadi ob stavbi Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3, Maribor, ki na podlagi 4., 5. in 9. člena Odloka pripadajo tej stavbi. Sodišče na podlagi tretjega in četrtega odstavka 7. člena ZVEtL ugotavlja, da so te parcele pripadajoče zemljišče k tej stavbi.

15. S sklenitvijo pogodb za nakup stanovanj v tej stavbi so sedanji etažni lastniki oziroma pred njimi njihovi pravni predniki, postali lastniki stanovanj in na podlagi 12. člena Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (v nadaljevanju ZTLR) imetniki pravice uporabe na zemljišču, na katerem je stavba zgrajena in na zemljišču, ki je namenjeno za njeno redno rabo (definicija pripadajočega zemljišča po 7. členu ZVEtL). Z uveljavitvijo ZLNDL, 25. 7. 1997, se je pravica uporabe zemljišča (v družbeni lastnini), na katerem je stavba zgrajena in zemljišča, ki je namenjeno za njeno redno rabo, preoblikovala v lastninsko pravico in tako so lastniki stanovanj izvirno pridobili lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču, čeprav v pogodbi ni določil o pripadajočem zemljišču in četudi v času sklepanja teh pogodb pripadajoče zemljišče (sploh še) ni (bilo) določeno (tako sodna praksa, sklep II Ips 262/2009, II Ips 785/2009). Pripadajoče zemljišče je bilo na podlagi določil ZVEtL ugotovljeno v tukajšnjem postopku in tako so predlagatelji oziroma etažni lastniki stavbe Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3, najkasneje z uveljavitvijo ZLNDL pridobili lastninsko pravico na pripadajočem zemljišču, to je parcelah št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0.

16. Sodišče z vpogledom v zgodovinske izpiske ugotavlja, da so zemljiškoknjižno vpisani lastniki parcel št. 659-792/0 [redacted], 659-793/0 [redacted], 659-795/0 [redacted], 659-796/0 [redacted] in 659-797/0 [redacted] te parcele kupili od prodajalca TVT Maribor d.d. oziroma so jih od TVT Maribor d.d. kupili njihovi pravni predniki, v letih od 2002 do 2010. Ta zemljišča pa so bila skupaj s parcelami št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-794/0 in 659-798/0 kot pripadajoče zemljišče že od uveljavitve ZLNDL (25. 7. 1997) last lastnikov stanovanj v stavbi Maribor, Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3, torej last vseh etažnih lastnikov.

17. V skladu s prvim odstavkom 7. člena ZVEtL je pripadajoče zemljišče skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe, torej so parcele št. 659-790/2, 659-790/4, 659-791/0, 659-792/0, 659-793/0, 659-794/0, 659-795/0, 659-796/0, 659-797/0 in 659-798/0 splošni skupni deli stavbe št. 659-1136 in v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

18. Ta sklep bo po njegovi pravnomočnosti po uradni dolžnosti ob smiselni uporabi drugega odstavka 24. člena ZVEtL izvedla zemljiška knjiga in sicer v vrstnem redu vpisane zaznambe postopka določanja pripadajočega zemljišča vpisane pod opr. št. Dn 114823/2013.

PRAVNI POUK

1. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na Višje sodišče v Mariboru v roku 15 dni od prejema pisnega odpravka sklepa.

2. Morebitno pritožbo je potrebno vložiti pri tukajšnjem sodišču v zadostnem številu izvodov za stranke in sodišče.
3. Pritožba mora obsegati navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se sklep izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika.
4. Če se pritožba vloži po pooblaščenju, mora biti ta odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit, sicer jo bo sodišče kot nedovoljeno zavrglo.
5. V postopku pred Višjim sodiščem se ne uporabljajo določbe 108. čl. Zakona o pravdnem postopku (ZPP) o vračanju nepopolnih vlog v dopolnitev.
6. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če ta ni plačana in niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, bo sodišče štelo, da je pritožba umaknjena.
7. Če se pritožba pošlje priporočeno po pošti, se šteje dan oddaje na pošto za dan vročitve pritožbe sodišču.

Maribor, 29. december 2015



Sodnica:

Katja Rožič Bračko, l.r.

Ta prepis je soglasen z izvirnikom
Podpis pristojnega delavca sodišča: