

PRIPADAJOČA ZEMLJIŠČA K STAVBAM

- POSTOPEK PO DOLOČBAH ZAKONA O VZPOSTAVITVI ETAŽNE LASTNINE NA PREDLOG PRIDOBITELJA POSAMEZNEGA DELA STAVBE IN DOLOČANJU PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA K STAVBI

V zvezi s predstavljeno problematiko prodaje zemljišč v Železničarski koloniji za katera naj ne bi bilo še ugotovljeno ali konkretno določeno zemljišče predstavlja pripadajoče zemljišče (prej funkcionalno zemljišče) k stavbam na območju Železničarske kolonije, Služba za pravne zadeve podaja obrazložitev kateri predpis omogoča etažnim lastnikom ugotovitev oz. določitev pripadajočega zemljišča k stavbi in v katerem postopku. Ugotovitev oz. določitev pripadajočega zemljišča je sedaj urejena v Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/2008, 59/2011, v nadalj.: ZVetL), ki se vodi po pravilih nepravdnega postopka pred pristojnimi okrajnimi sodišči. Ta v III. poglavju določa Postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi. Natančneje pa je opredelitev kaj je pripadajoče zemljišče k stavbi urejeno v 7. in 30. čl. ZVetL. Za območje Železničarske kolonije, ki je bila zgrajena med leti 1863 in 1873 (iz Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor, MUV, št. 5/1992) je uporabiti določbo 30.čl. ZVetL, ki se uporablja za vse stavbe zgrajene pred 1.1.2003, pri čemer sodišče najprej preizkusi ali je bila do uveljavitve tega zakona že izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele. V kolikor je bila navedena odločba izdana in ta postala pravnomočna, sodišče pri ugotovitvi pripadajočega zemljišča zgolj povzame to odločbo (ker gre za zakonsko domnevo – peti odstavek 30.čl.) oz. se šteje, da je pripadajoče zemljišče tisto, ki je bilo določeno v takšni odločbi. V nadaljevanju, v kolikor odločba ni bila izdana, sodišče nadaljuje postopek po šestem odstavku 30.čl. ZVetL. Ta napotuje na prostorske akte ali upravna dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali druge upravne akte, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče, če pa to ni možno upošteva merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavb v povezavi s 7. čl. ZVetL. Ker gre v konkretnem primeru za tako staro gradnjo, listine o prostorskih aktih in upravna dovoljenja pa ne obstajajo sodišče, če ni izdana prej navedena odločba s katero se je določilo funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela upošteva akt, ki je veljal do pridobitve lastninske pravice na takšnem zemljišču skupaj s pravili določenimi v tretjem in četrtem odstavku 7.čl. ZVetL. Namreč, etažni lastniki so z nakupom posameznega dela stavbe – stanovanja, poslovnega prostora ali garaž pridobili tudi pravico uporabe na zemljišču in to ne zgolj na stavbišču, temveč tudi na zemljišču, ki je bilo takrat po veljavnih predpisih potrebno za redno rabo stavb in to ne glede na to, da pogodbe niso konkretno določale pravic na parcelah na katerih so se nahajale stavbe ter zemljišč potrebnih za redno rabo stavb – funkcionalnih zemljišč, ki ni bilo morebiti odmerjeno. Sam izostanek odmere in vpis pravice uporabe v zemljiško knjigo še ni pomenilo, da upravičeni imetniki pravice uporabe niso postali (so)lastniki zemljišč na podlagi določb Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur.list RS 44/97, 59/01 in 110/02-ZGO-1), saj je do lastninjenja prišlo »ex lege« že na podlagi prej navedenega zakona.

Ker je na obravnavanem območju veljal prostorsko izvedbeni akt od leta 1989, to je Odlok o ureditvenem načrtu dela soseske S 16/2, Železniška kolonija v Mariboru (MUV, št. 6/89) in ta velja še danes, bo sodišče pri ugotavljanju pripadajočega zemljišča izhajalo iz navedenega odloka.

Tako na podlagi zgoraj navedenega **predlagamo**, da se etažni lastniki povežejo skupaj z upravniki stavb, ki po 27.čl. zgoraj navedenega zakona zastopajo vse etažne lastnike v postopku za določitev pripadajočega zemljišča, ki naj nemudoma vložijo pred Okrajnim sodiščem v Mariboru predlog za določitev pripadajočega zemljišča k posameznim stavbam v Železničarski koloniji, pri čemer predlog katera zemljišča naj bi predstavljala pripadajoče zemljišča mora biti konkretiziran oz. opredeljen s parcelo in katastrsko občino. Prav tako predlagamo glede na obstoj zgoraj navedenega prostorskega akta kakor navedenega

odloka, ki razglašča kulturne in zgodovinske spomenike, da oba akta predložijo k predlogu zaradi hitrejšje obravnave.

Predlog pa lahko vložijo tudi etažni lastniki sami, pri čemer, če še ni v zemljiški knjigi vzpostavljena etažna lastnina, morajo predlog oblikovati kot zgoraj navedeno ter predlogu predložiti dokazilo, da je pridobitelj posameznega dela v stavbi kateri se določa pripadajoče zemljišče (to je oseba, ki s pravnim naslovom – pogodba, pravnomočna sodišča ali odločba državnega organa, izkazuje upravičenje do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe – stanovanju – tretji odstavek 3.čl.) ter kot zgoraj navedeno priložiti oba akta.

Da je tovrstni predlog nujno vložiti izhaja iz predstavljene problematike prodaje zemljišč, ki bi lahko predstavljala pripadajoče zemljišča k posameznim stavbam v območju Železničarske kolonije, saj sodišče nemudoma izda odredbo o zaznambi postopka določanja pripadajočega zemljišča, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi pri parcelah, ki so predlagane kot pripadajoče zemljišče, s čemer se publicira ta zaznamba tretjim oz. vsem glede na javnost vpisa v zemljiški knjigi.

Dodajamo še člene iz ZVEtL–a povezane z zgornjo vsebino:

30. člen
(določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003)

(1) Če je bila stavba zgrajena pred 1. januarjem 2003 in niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču, lahko upravičena oseba predlaga ugotovitev pripadajočega zemljišča v postopku iz 26. člena tega zakona ne glede na to, ali je bil predhodno izveden postopek za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu.

(2) Upravičena oseba iz prejšnjega odstavka, ki lahko zahteva začetek postopka po prejšnjem odstavku, je:

- lastnik stavbe iz prejšnjega odstavka, ki je vpisan v zemljiško knjigo,
- oseba, ki je po določbah tega zakona pridobitelj posameznega dela v stavbi iz prejšnjega odstavka, ali
- oseba, ki ob smiselni uporabi določb 3. do 6. člena oziroma 29. člena tega zakona izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi kot celoti.

(3) Če je bila do uveljavitve tega zakona že izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali k več stavbam, se ne glede na druge določbe tega zakona v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po tem zakonu šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi oziroma k več stavbam tisto zemljišče, ki je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče ali kot gradbena parcela po pravnomočni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali več stavbam.

(4) V primerih, ko za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, 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 tega zakona upošteva merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe.

7. člen
(pripadajoče zemljišče)

(1) Pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu je last vsakokratnega lastnika stavbe. Če je stavba v etažni lastnini, je pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

(2) V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se za pripadajoče zemljišče k stavbi šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji, če na zemljiški parceli stoji več stavb ali če je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa zemljišče, na katerem stavba stoji (zemljišče pod stavbo).

(3) V postopku za določitev 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.

(4) Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega odstavka se šteje zemljišče, ki je bilo 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 pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti:

1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,
2. preteklo redno rabo zemljišča in

3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

27. člen
(zastopanje v postopku)

(1) Kadar ima stavba upravnika po določbah stvarnopravnega zakonika, upravnik v postopku za določitev pripadajočega zemljišča zastopa vse lastnike takšne stavbe.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko vsak etažni lastnik sam sodeluje v postopku za določitev pripadajočega zemljišča, če v postopku prijavi svojo udeležbo.

Datum: 2.2.2016

Pripravila:

Višnja Pravdič, univ. dipl. prav., l.r.

Vodja Službe za pravne zadeve