

PREDLOG

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Ur.l. RS, št. 6/14) je Občinski svet Občine Divača na svoji redni seji, dne sprejel

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Divača ugotavlja, da je Drago Božac, Ulica dr. B. Magajne 1, 6215 Divača (v nadaljevanju predlagatelj), imel ob uveljavitvi ZLNDL na parceli št. 687/2, k.o. 2452–Divača (ID znak: 2452-687/2-0), pravico uporabe, ki jo je (dejansko) podedoval skupaj z vsemi nepremičninami svojega očeta in je zato na podlagi določbe 1. odstavka 2. člena ZLNDL po samem zakonu na parceli št 687/2, k.o. 2452 - Divača (ID znak: 2452-687/2-0) pridobil lastninsko pravico.

2.

S predlagateljem se sklene pogodba o ureditvi zemljiškoknjžnega stanja.

3.

Ker je predlagatelj župan in po zakonu predstavlja in zastopa občino, Občinski svet Občine Divača za podpis tega sklepa in podpis pogodbe o ureditvi zemljiškoknjžnega stanja pooblašča člana občinskega sveta.....

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

Pooblaščen svetnik Občine Divača:

.....

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava Občine Divača,
- Drago Božac, Ulica dr. B. Magajne 1, 6215 Divača,
- arhiv, tu.



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2014 - 15:02:21

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2452-687/2-0
parcela št. 687/2 k.o. 2452 - DIVAČA (ID 370112)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	5236646
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>
firma / naziv:	Družbena lastnina in občina Sežana kot upravni organ
naslov:	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	01.01.1849 00:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Drago Božac

Dr. Bogomir Magajne 1

6215 Divača

Občina Divača

Kolodvorska 3

6215 Divača

19. 08. 2013

687/2-0024/2013-7

107

Podpis:	
Ime:	
Prejeto:	
Priloge:	

Šifra:	
Ime:	
Prejeto:	
Priloge:	

Zadeva: Uskladitev zemljiško knjižnega stanja parcele 687/2 k.o. Divača

Spodaj podpisani Drago Božac rojen 9.7.1950 stanujoč v Divači ul. Dr. Bogomir Magajne 1 naprošam zgoraj navedeni naslov za uskladitev zemljiško knjižnega stanja parcele 687/2 k.o. Divača.

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij med občino Sežana, Občino Divača, Občino Hrpelje-Kozina in Občino Komen ter delitvi premoženja občine Sežana na dan 31.12.1994 z dne 30.11.2001, SV 528/01 pod dn. št. 398/02 Okrajnega sodišča v Sežani je Občina Divača pravna naslednica prejšnje občine Sežana, ki je vpisana v zemljiški knjigi pri parc.št. 687/2 k.o. 2452 Divača.

Po kupni pogodbi z dne 3.10.1956 oprav.št. I R 686/56 in Sklepu Okrajnega sodišča v Sežani z dne 5. 10. 1957 pod dn.št. 650/57 je bila navedena parcela 687/2 (travnik) in parcela 552/28 (prej st.p. 72) last mojega očeta Božac Karla kar izpričujeta tudi situacijski načrt in delilni izkaz št. 17-3/111 z dne 9.5. 1958.

Z odločbo OBLO Sežana z dne 10.11.1959 pod dn.št. 845/59 je bila vknjižena na parcelo št. 687/2 k.o. Divača družbena lastnina in občina Sežana kot upravni organ, ni pa bila vpisana pravica uporabe v korist mojega očeta Božac Karla. Gre za očitno napako, saj je lastnik je po samem zakonu ohranil pravico uporabe stavbnega zemljišča v naselju mestnega značaja in je bilo to običajno tudi vpisano v zemljiški knjigi. Moj oče je to zemljišče tudi dejansko uporabljal (na njem se nahaja obodni zid, vodnjak, prizidek pod hišo, vrtna uta, po njej vodi edina dostopna pot do kleti hiše, ves čas je bil na parceli tudi obdelovan vrt). Po njegovi smrti zemljišče, ki je hkrati funkcionalno zemljišče moje hiše, uživam jaz.

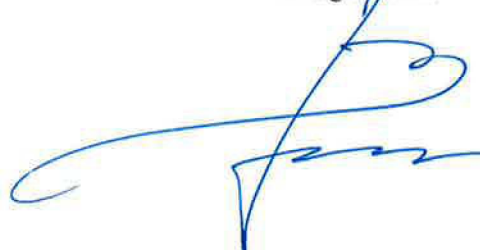
V skladu z Zakonom o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti (ZLND) Ul. 44/97 z dne 11.7.1997 - 2. Člen odreja da pravica uporabe preide nazaj na lastnike, kar v mojem primeru (parc.št. 687/2) ni bilo izvedeno in je še danes navedena parcela vpisana kot družbena lastnina in občina Sežana kot njen upravni organ kar izkazuje tudi zemljiško knjižni izpisek št. 2557/2000 z dne 8.8.2000 in kar je tudi razvidno iz historiatu zemljiškknjižnega vložka 145 izdanega s strani Okrajnega sodišča v Sežani z dne 21.1.2011. Dejanski imetnik pravice uporabe navedene nepremičnine je bil ves čas moj oče in za njim jaz.

Kot uvodoma omenjam je pravna naslednica občine Sežana v primeru navedene parcele občina Divača katero naprošam, da z ustrezno pogodbo o ureditvi zemljiškknjižnega stanja uskladi zemljiško knjižno stanja in odpravi dosedanje napake oziroma opuščena dejanja v zvezi z parcelo št. 687/2 k.o. Divača ter jo vrne zakonitemu lastniku v skladu s sklepom o dedovanju z dne 16.12.1998 pod dn.št. D 116/97 na moje ime.

V pričakovanju ugodne rešitve se zahvaljujem!

Divača 19. 8. 2013

Drago Božac



Priloge :

- Kupna pogodba št. I R 686/56 z dne 3. 10. 1956,
- Sklep okrajnega sodišča Sežana o vknjižbi pod d. št. 650/57 z dne 5.10.1957,
- Situacijski načrt in delilni izkaz št. 17 – 3/111 z dne 9.5.1958,
- Zemljiškoknjižni izpisek okrajnega sodišča Sežana št. 2557/2000 z dne 8.8.2000,
- Historiat okrajnega sodišča Sežana zemljiškoknjižnega vložka 145 z dne 21.1.2011,
- Sklep okrajnega sodišča Sežana o dedovanju št. D 116/97 z dne 16.12.1998 in
- Odredba okrajnega sodišča Sežana o vknjižbi nepremičnin Dn. št. 3010/98 z dne 13.10.1999 na moje ime.

ODVETNIK

Igor Trebec

Križ 174, tel. 05 764 22 14, fax 05 764 22 13

email: igor.trebec@amis.net

varni predal: igor.trebec@vep.si

6210 SEŽANA

OBČINA DIVAČA

Kolodvorska ulica št. 3 a

6215 DIVAČA

Zadeva : Drago Božac - pravno mnenje

Božac

OBČINA DIVAČA	
Prejeto:	10. 09. 2013
Sig.z:	37
Vred:	
Šifra zadevo:	478-0024/20-2
Pril:	

Spoštovani !

Na prošnjo naročnika Občine Divača sem pregledal predlog Draga Božca za ureditev zemljiškoknjižnega stanja, obširno listinsko dokumentacijo, zgodovinske podatke zemljiške knjige in aktualno zemljiškoknjižno stanje za parcelo št. 687/2 k.o. Divača, oziroma po sedanjem načinu označevanja parcelo št. 687/2 k.o. 2452 Divača (ID 370112) ter dostopne podatke GURS.

Po pregledu zgoraj navedenega menim, da Drago Božac upravičeno zahteva ureditev zemljiškoknjižnega stanja zgoraj navedene nepremičnine na način, da mu zemljiškoknjižni lastnik – Občina Divača na navedeni nepremičnini prizna lastninsko pravico in izda zemljiškoknjižno dovolilo. Menim, da bi v primeru, da vloži tožbo zoper občino, v pravnem postopku uspel s svojim tožbenim zahtevkom. Drago Božac s pravnomočnim sklepom o dedovanju po očetu Karolu Božcu dokazuje, da je podedoval vse nepremičnine svojega očeta, torej aktivno legitimacijo za ureditev zemljiškoknjižnega stanja.

Pravni prednik Karol Božac je sedanjo parcelo št. 687/2 k.o. 2452 Divača kupil, nato pa mu je bila lastninska pravica na njej odvzeta z nacionalizacijo gradbenih zemljišč (Odločba OLO Sežana – v z.k. Dn 845/59). Vse zemljišče je tedaj postalo družbena lastnina, zemljišče je bilo tedaj že pozidano, vendar je bila pravica uporabe v korist Karla Božca vknjižena le pri parceli št. 687/4 k.o. 2452 Divača, ne pa tudi pri parceli št. 687/2 k.o. 2452 Divača. Mislim, da je v tem napaka iz leta 1959, saj je pravica uporabe pripadala prejšnjemu lastniku na vseh zemljiščih, na katerih je stal objekt in na zemljišču, ki je bilo potrebno za rabo objekta. V obravnavanem primeru je s pogodbo izkazano, da je bil Karol Božac pred nacionalizacijo lastnik obeh parcel, obe pa sta tudi služili objektu, ki pretežno sicer stoji na parceli št. 687/4 k.o. 2452 Divača. Lastnik objekta je sporno parcelo ves čas uporabljal kot zemljišče, ki je služilo redni rabi stavbe. Predlagatelj navaja, da se na njej nahaja obodni zid, vodnjak, prizidek pod hišo, vrtna uta, po parceli vodi tudi edina dostopna pot do kleti hiše. Navedbe predlagatelja potrjujejo tudi sedanji podatki GURS (javni vpogled na prostor.gov.si), ki potrjujejo pozidavo kot jo zatrjuje predlagatelj in kot dejansko rabo GURS navaja – pozidano zemljišče v celotni površini (453 m²).

Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS št. 44/97 in 59/2001 – v nadaljevanju ZLNDL), ki je začel veljati 25.7.1997 je v 2. členu določil, da nepremičnine na katerih imajo fizične osebe pravico uporabe, postanejo last teh oseb. Karol Božac je umrl 15.3.1997, z

dnem njegove smrti je njegovo nepremično premoženje podedoval predlagatelj, ki je torej ob uveljavitvi ZLNDL imel pravico uporabe na parceli št. 687/2 k.o. 2452 Divača in je po citirani določbi zakona postal lastnik navedene nepremičnine in ima kot tak od zemljiškoknjižnega lastnika pravico zahtevati, da mu lastninsko pravico prizna in dovoli vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi na njegovo ime. V primeru spora bi namreč predlagatelj uspel dokazati, da sta njegov pravni prednik in nato on ves čas uporabljala sporno parcelo kot svojo in za potrebe stanovanjske hiše in da v vsem tem času pravica uporabe ni bila prejšnjemu lastniku (Karolu) nikoli odvzeta ne z odločbo in tudi ne iz dejanske posesti. Predlagatelj je imel ob uveljavitvi ZLNDL na navedeni parceli pravico uporabe, ki jo je (dejansko) podedoval skupaj z vsemi nepremičninami svojega očeta in je zato na podlagi določbe 1. odstavka 2. člena ZLNDL po samem zakonu na parceli št 687/2 k.o. 2452 Divača pridobil lastninsko pravico.

Sodna praksa je v primerih, kot je obravnavani jasna in ustaljena. Vrhovo sodišče RS se je že izreklo, da imajo celo osebe, katerim je bila pravica uporabe odvzeta (dejansko ali iz posesti) pravico zahtevati vrnitev takih nepremičnin v last po predpisih o denacionalizaciji. V obravnavanem primeru pa gre za primer, ko je prejšnji lastnik Karol Božac ves čas od nacionalizacije dalje dejansko uporabljal nepremičnino za potrebe svojega objekta in mu pravica uporabe nikoli ni bila odvzeta in zato ni dvoma, da je pravico uporabe (skupaj s posestjo) dejansko zadržal. (Tako odločbi VS RS VS15066 in VS17118). Višje sodišče v Ljubljani pa se je v odločbi VSL0058374 ukvarjalo z vprašanjem ali je lastnik stavbe, ki v zemljiški knjigi ni bil vpisan kot imetnik pravice uporabe na zemljišču, ki je potrebno za redno rabo stavbe, postal po ZLNDL lastnik zemljišča, ki ga je dejansko uporabljal, imel na njem dejansko pravico uporabe in je presodilo, da je po ZLNDL postal lastnik te nepremičnine in ga je pri njej vpisalo v zemljiško knjigo. Citirane odločbe prilagam mnenju. Primerne so za presojo pravnih vprašanj, dejanske situacije pa so seveda različne.

S pogodbeno – torej mirno ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja, bi se Občina Divača kot zemljiškoknjižni lastnik izognila pravdi in stroškom pravnega postopka, saj menim, da zahtevku predlagatelja za ureditev z.k. stanja ne bi mogla uspešno ugovarjati.

Menim, da Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS – Uradni list RS 86/2010), ni ovira za sklenitev pogodbe o ureditvi z.k. stanja. Citirani predpis namreč ureja prodajo ali zamenjavo premoženja in ob tem predpisuje pogoje, vendar v konkretnem primeru ne gre za premoženje občine in zato tudi ne za odtujevanje premoženja občine. Občina s pogodbo le priznava, da evidenca (zemljiška knjiga) ne ustreza dejanskemu lastninskemu stanju.

Ker je predlagatelj župan in po zakonu predstavlja in zastopa občino, je smotrno, da občinski svet sprejme tudi sklep v katerem bo zaradi nasprotja interesov pooblastil npr. člana sveta, da (so)podpiše pogodbo o ureditvi zemljiškoknjižnega stanja. Druga možnost je da, pred odločanje o zadevi župan imenuje podžupana, ki bo pristojen podpisati pogodbo o ureditvi zemljiškoknjižnega stanja.

Zemljiška knjiga bo poleg pogodbe zahtevala še sklep občine, parcela pa mora biti označena na način, ki je med tem stopil v veljavo.

Križ, 9.9.2013

R

Priloge :

- spis,
- 3 x citirane odločbe
- račun - dose n računovodstva

10.9.2013

S spoštovanjem,

ODVETNIK
IGOR TREBEC

Križ 174, 6210 SEŽANA
tel.:05/7642214, fax:05/7642213
2

PREDLOG

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Divača (Ur.l. RS, št. 6/14) je Občinski svet Občine Divača na svoji redni seji, dne sprejel

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Divača ugotavlja, da je zemljišče št. 1008/21, k.o. 2452 - Divača (ID znak: 2452-1008/21-0) funkcionalno zemljišče večstanovanjskega objekta na naslovu Ulica Stanka Volka 3 v Divači, kar je ugotovljeno tudi s pravnomočno odločbo Upravne enote Sežana št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003.

2.

Navedeno zemljišče se brezplačno prenese na etažne lastnike večstanovanjskega objekta.

3.

Stroški priprave pogodb in stroški vpisa v zemljiško knjigo ter morebitni ostali stroški vezani na prenos zemljišča in sklenitev pogodb in vpisom v zemljiško knjigo bremenijo etažne lastnike večstanovanjskega objekta na naslovu Ulica Stanka volka 3, Divača.

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

Župan Občine Divača:

Drago Božac

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava Občine Divača,
- Etažni lastniki, Ulica Stanka Volka 3, Divača,
- arhiv, tu.



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.3.2014 - 15:16:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2452-1008/21-0
parcela št. 1008/21 k.o. 2452 - DIVAČA (ID 349938)

Plombe:

zadeva	Dn 71185/2014 (ID postopka: 921732)
začetek postopka	23.03.2014 13:21:14
čas začetka učinkovanja	23.03.2014 13:21:14
vrsta postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6616308
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. matična številka: *podatek ni vpisan*
 firma / naziv: Občina Divača
 naslov: Kolodvorska 3 a, 6215 Divača
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 23.08.2007 12:50:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Od: Kocjan <kocjan.sv3@siol.net>
Poslano: 19. maj 2011 23:33
Za: Občina Divača
Kp: iztok.felicjan@obcina.si; Stojan Lipolt
Zadeva: funkcionalno zemljišče na Stanka Volka 3, Divača

OBČINA DIVAČA	
Prejeto: 20. 05. 2011	Šif. z.: 303
Šifra zadeve: 478-0026/2011-1	Vred.
	Pril.:

Spoštovani!

Na občinsko upravo ter Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami naslavljam vlogo v zvezi s funkcionalnim zemljiščem večstanovanjske stavbe v ulici Stanka Volka 3, Divača.

Vlogo vlagam zato, ker sem izvedela, da je na občinski upravi že vložena vloga za odkup dela zemljišča, ki je predmet že omenjenega funkcionalnega zemljišča.

Iz priložene odločbe Upravne enote Sežana št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003 je razvidno, da k večstanovanjski stavbi Stanka Volka 3 na parc.št. 1008/15 k.o. Divača pripada funkcionalno zemljišče parc.št. 1008/21 k.o. Divača.

Funkcionalno zemljišče še ni vknjiženo v zemljiško knjigo na ime lastnikov stanovanj iz dveh razlogov:

1. ker so lastniki stanovanj knjižili etažno lastnino po skrajšanem postopku in nas pred to odločitvijo ponudnik storitve ni opozoril, da funkcionalnega zemljišča v taki kombinaciji ni možno vpisati
2. ker mora občina predhodno izpeljati nekatere posopke:
 - uskladiti zemljiškoknjižno stanje (splošno ljudsko premoženje → občinsko premoženje → prepisna izjava na osnovi priložene Odločbe in priznanje lastništva vsakokratnemu lastniku stanovanja na Stanka Volka 3

Prosim, da občinska uprava preuči omenjeno dokumentacijo in izpelje potrebne postopke, ki bodo omogočili lastnikom stanovanj v ulici Stanka Volka 3, da vpišejo pripadajoče funkcionalno zemljišče v zemljiško knjigo, vlogo g. Gašperšiča za odkup dela tega zemljišča pa nemudoma zavrne.

Obenem občinsko upravo pozivam, da skupaj z našim, na enak način uredi tudi vse morebitne podobne primere v Divači in Senožečah, saj naš primer verjetno ni osamljen.

Prav dejstvo, da ta postopek še ni bil izveden, je imelo za posledico to, da pri obravnavi gradbenega dovoljenja za "Sončno hišo" nismo bili stranke v postopku, ampak je bila stranka v postopku občina kot lastnica funkcionalnega zemljišča, pa čeprav je vplivno območje potekalo le 30 cm od bloka.

Z upanjem na ugodno rešitev vloge vas lepo pozdravljam.

S spoštovanjem
v imenu stanovalcev večstanovanjske stavbe na Stanka Volka 3, Divača
Lilijana Kocjan Žorž

P.S.
Prosim za potrditev prejema pošte
Hvala

Od: Kocjan <kocjan.sv3@siol.net>
 Poslano: 19. maj 2011 23:33
 Za: Občina Divača
 Kp: iztok.felicjan@obcina.si; Stojan Lipolt
 Zadeva: funkcionalno zemljišče na Stanka Volka 3, Divača

OBČINA DIVAČA	
Prejeto: 20. 05. 2011	Slg.z.: 303
Šifra zadeve: 498-0026/2011-1	Vred.
	Pril.:

Spoštovani!

Na občinsko upravo ter Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami naslavljam vlogo v zvezi s funkcionalnim zemljiščem večstanovanjske stavbe v ulici Stanka Volka 3, Divača.

Vlogo vlagam zato, ker sem izvedela, da je na občinski upravi že vložena vloga za odkup dela zemljišča, ki je predmet že omenjenega funkcionalnega zemljišča.

Iz priložene odločbe Upravne enote Sežana št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003 je razvidno, da k večstanovanjski stavbi Stanka Volka 3 na parc.št. 1008/15 k.o. Divača pripada funkcionalno zemljišče parc.št. 1008/21 k.o. Divača.

Funkcionalno zemljišče še ni vknjiženo v zemljiško knjigo na ime lastnikov stanovanj iz dveh razlogov:

1. ker so lastniki stanovanj knjižili etažno lastnino po skrajšanem postopku in nas pred to odločitvijo ponudnik storitve ni opozoril, da funkcionalnega zemljišča v taki kombinaciji ni možno vpisati
2. ker mora občina predhodno izpeljati nekatere posopke:
 - uskladiti zemljiškknjižno stanje (splošno ljudsko premoženje → občinsko premoženje → prepisna izjava na osnovi priložene Odločbe in priznanje lastništva vsakokratnemu lastniku stanovanja na Stanka Volka 3

Prosim, da občinska uprava preuči omenjeno dokumentacijo in izpelje potrebne postopke, ki bodo omogočili lastnikom stanovanj v ulici Stanka Volka 3, da vpišejo pripadajoče funkcionalno zemljišče v zemljiško knjigo, vlogo za odkup dela tega zemljišča pa nemudoma zavrne. Obenem občinsko upravo pozivam, da skupaj z našim, na enak način uredi tudi vse morebitne podobne primere v Divači in Senožečah, saj naš primer verjetno ni osamljen.

Prav dejstvo, da ta postopek še ni bil izveden, je imelo za posledico to, da pri obravnavi gradbenega dovoljenja za "Sončno hišo" nismo bili stranke v postopku, ampak je bila stranka v postopku občina kot lastnica funkcionalnega zemljišča, pa čeprav je vplivno območje potekalo le 30 cm od bloka.

Z upanjem na ugodno rešitev vloge vas lepo pozdravljam.

S spoštovanjem
 v imenu stanovalcev večstanovanjske stavbe na Stanka Volka 3, Divača
 Lilijana Kocjan Žorž

P.S.
 Prosim za potrditev prejema pošte
 Hvala

OBČINA DIVAČA
KOLODVORSKA 3a
6215 Divača

Lilijana Kocjan Žorž
Stanka Volka 3
6215 Divača

OBČINA DIVAČA	
Prejeto: 21. 05. 2012	Sig.z.: 357
Šifra zadeve: 478-0026/2011-2	Vred.
	Pril.: 2x

Diviša, 15.05.2012

ZADEVA: poziv za ureditev razmerij na parcelni št. 1008/21 k.o. Diviša

Spodaj podpisana Lilijana Kocjan Žorž, stanujoča na Stanka Volka 3 Diviša, pozivam občino Diviša k ureditvi razmerij na parcelni št. 1008/21 k.o. Diviša tako, da se na parceli 1008/21 k.o. Diviša kot pripadajočemu zemljišču k stavbi, vpiše skupno lastnino vsakokratnih lastnikov stavbe na naslovu Stanka Volka 3, Diviša.

Etažni lastniki večstanovanjske hiše na Stanka Volka 3 smo 10.04.2001 sprožili postopek za določitev funkcionalnega zemljišča k večstanovanjski stavbi na naslovu Stanka Volka 3, Diviša, ki stoji na parceli 1008/15 k.o. Diviša.

Upravna enota Sežana je določila funkcionalno zemljišče k večstanovanjski hiši Stanka Volka 3, ki stoji na parceli št. 1008/15 k.o. Diviša v odločbi št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003.

30. člen Zakona o etažni lastnini v tretjem odstavku določa:

(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.

Za izpolnitev poziva so izpolnjeni vsi pogoji, za kar sem pridobila tudi pravno mnenje, ki je v prilogi.

Prosim za čim hitrejšo ureditev zemljiško knjižnega stanja, za kar se vam najlepše zahvaljujem.

V imenu etažnih lastnikov:

Lilijana Kocjan Žorž
Robert Kocjan
Bojan Vetrih
Majda Ljubec
Dunja Devetak

Priloge:

- odločba UE Sežana št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003
- pravno mnenje Odvetniška pisarna mag. Bogomir Horvat

Lilijana Kocjan Žorž

Liljana Kocjan
Ulica Stanka Volka 3
6215 Divača

Zadeva: Pravno mnenje v zvezi z določitvijo pripadajočega zemljišča k stavbi na naslovu Ulica Stanka Volka 3, Divača

V zvezi z vašim vprašanjem glede možnosti določitve funkcionalnega zemljišča k stavbi na naslovu Stanka volka 3, Divača, ki stoji na parceli 1008/15 k.o. Divača in sicer parc.št. 1008/21 k.o. Divača podajam mnenje kot sledi.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) predvideva določitev pripadajočega zemljišča k stavbi v nepravdnem postopku, kateri se začne na predlog enega ali več etažnih lastnikov.

Za določanje pripadajočega zemljišča za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, kot je to v vašem primeru se, 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 pravnomožni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali več stavbam.

Glede na to, da obstaja pravnomožna upravna odločba Upravne enote Sežana številka 35109-1/01-106-1402 z dne 15.5.2003 s katero je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče večstanovanjski stavbi Stanka Volka 3, Divača parc.št. 1008/21 k.o. Divača, po parcelaciji z novo izmero 830 m² – dvorišče, katera se šteje za odločbo o določitvi gradbene parcele ocenjujem, da bi v nepravdnem postopku uspeli.

V zvezi z vašim vprašanjem, kakšni so predhodni postopki sem mnenja, da glede na zemljiškoknjižno stanje, kot lastnik parc.št. 1008/21 k.o. Divača je do celote vknjižena lastninska pravice Občine Divača, le-ti niso potrebni.

Smiselno bi bilo na Občino Divača nasloviti poziv za ureditev razmerij in sicer tako, da se na parc.št. 1008/21 k.o. Divača, kot pripadajočemu zemljišče k stavbi, vpiše skupno lastnino vsakokratnih lastnikov stavbe na naslovu Ulica Stanka volka 3, Divača. Menim, da bi občina Divača morala to zemljišče brezplačno odstopiti v last in posest etažnim lastnikom, saj ZVEtL ne določa obveznosti plačila odškodnine v takem primeru.

V kolikor se občina Divača na takšen poziv ne bo odzvala in ne bo pripravljena sprožiti ustreznih postopkov je možna še sodna pot in sicer z vložitvijo predloga za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi v nepravdnem postopku, ocenjujem, da bi v nepravdnem postopku s predlogom uspeli, glede na že prej izpostavljeno zakonsko določbo ZVEtL-a in vam bo morala občina Divača brezplačno izročiti pripadajoče zemljišče.

Koper, 2.2.2012

Odvetnik mag. Bogomir Horvat
ODVETNIK ADVUCATO
mag. Bogomir Horvat
Prešernov trg št. 60/00 Koper



REPUBLIKA SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA SEŽANA

6210 SEŽANA Partizanska cesta 4

telefon: 05/734-14-01, telefax:05/734-41-61, p.p. 84

Številka: 35109-1/01-106-1402

Datum: 15.05.2003

Republika Slovenija, Upravna enota Sežana, izdaja na podlagi 34. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94), 3.odstavka 46.člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUNDPP Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) v povezavi z VI/1. točko 3.člena Zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31.12.1994 opravljali organi občin (ZPDF, Uradni list RS, št. 29/95 in 44/96 – odl. USRS) v povezavi s 215. členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list Rs št. 110/2002), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00), na zahtevo Lastnikov stanovanj Stanka Volka 3, 6215 Divača (Kocjan Žorž Lilijana, Kocjan Robert, Vetrih Bojan, Mozetič Albert in Strafela Majda), za izdajo odločbe o določitvi funkcionalnega zemljišča večstanovanjski hiši Stanka Volka 3, Divača, po pooblastilu načelnice Upravne enote Sežana, št. 123-03/94-01 z dne 10.08.2001, naslednjo

O D L O Č B O

Določi se funkcionalno zemljišče k večstanovanjski hiši Stanka Volka 3, 6215 Divača, ki stoji na parceli št. 1008/15 k.o. Divača.

1. Kot funkcionalno zemljišče večstanovanjski hiši Stanka Volka 3, Divača, se določi parc.št. 1008/21 k.o. Divača, vložek 129 k.o. Divača, po parcelaciji z novo izmero 830 m² – dvorišče, ki predstavljata funkcionalno zemljišče objekta na parc.št. 1008/15 k.o. Divača v izmeri 173 m² (stanovanjska stavba).
2. Odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča se šteje za odločbo o določitvi gradbene parcele.
3. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

o b r a z l o ž i t e v

Lastniki stanovanj Stanka Volka 3, 6215 Divača (Kocjan Žorž Lilijana, Kocjan Robert, Vetrih Bojan, Mozetič Albert in Strafela Majda), so z vlogo dne 10.04.2001, zaprosili tukajšnji upravni organ za izdajo odločbe o določitvi funkcionalnega zemljišča, za v izreku te odločbe navedeni objekt.

K vlogi je stranka priložila:

- Kupoprodajne pogodbe, kot dokaz o lastništvu stavbe,
- Odločbo OGU Koper, Izpostava Sežana, št. 90312-410/2000-4 z dne 19.04.2001,
- Kopijo katastrskega načrta s spremembami z dne 17.01.2001,
- Predlog določitve funkcionalnega zemljišča, skica terenske meritve,
- Soglasje Občine o predlogu funkcionalnega zemljišča z dne 03.04.2001.

Po določbi 1.odstavka 46.člena ZUNDPP se z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavina prostorsko izvedbenega načrta oziroma lokacijska dokumentacija, določijo gradbene parcele za graditev objektov in druge posege v prostor.

Po določbi 2.odstavka 46.člena ZUNDPP je gradbena parcela stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo

(funkcionalno zemljišče). Izhajajoč iz določb 3. odstavka istega člena pa funkcionalno zemljišče za obstoječe objekte in naprave na območjih za katera ni sprejet izvedbeni načrt, določi za urejanje prostora pristojni upravni organ na zahtevo lastnika oziroma uporabnika na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev (PUP). Na podlagi nevednih podatkov iz PUP a za Občino Divača (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Občino Sežana Uradne objave, št. 28/91 in odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Divača (Uradni list RS št. 22/95 in 37/96), je bila opravljena parcelacija in izdelana prej navedena odločba geodetskega organa, s katero so določene meje in lega funkcionalnega zemljišča, kot je to razvidno iz 1. točke izreka.

Ker navedeni objekt ni imel opredeljenega funkcionalnega zemljišča je na podlagi 3.odstavka 46.člena ZUN tukajšnji upravni organ pristojen, da je odločil o zahtevi. Namreč: obravnavani objekt stoji na območju, ki ga ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Divača (PUP, Uradne objave št. 28/91 in Uradni list RS št. 22/95 in 37/96). Merila in pogoje za določanje funkcionalnega zemljišča določa 12. člen navedenega PUP a. Stranka je predložila tukajšnjemu upravnemu organu prej navedeno dokumentacijo.

Ob upoštevanju določil celotne razpoložljive dokumentacije, dejanskega stanja in spisnih listin je bilo treba o zahtevku stranke odločiti, kot je razvidno iz izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena na podlagi 3.odstavka 46.člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list, SRS, št. 18/84, 37/85 in 26/90 ter Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) v povezavi s 215.členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list Rs št. 110/2002).

Postopki za določitev funkcionalnega zemljišča k obstoječim objektom, ki so bili začeti pred uveljavitvijo ZGO 1, se končajo po določbah tretjega odstavka 46.člena ZUN a s tem, da se odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča šteje za odločbo o določitvi gradbene parcele (prvi odstavek 215.člena ZGO 1).

Stroški med postopkom niso nastali, ker je predlagatelj stroške parcelacije poravnal v drugem postopku.

Taksa za to odločbo po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah ((Ur. list RS, št. 18/90) za 375,00 SIT je plačana in razveljavljena na vlogi.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dopustna pritožba v 15 dneh od dneva njene vročitve na Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Dunajska 48, Ljubljana. Pritožbo je vložiti pisno ali ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal ali se mu pošlje priporočeno po pošti in mora biti kolkovana po tar.št. 2 Zakona o upravnih taksah(Ur. list RS, št. 8/00, 44/00, 81/00 in 41/01) z upravnim kolekom za 3.400,00 Sit.

VODJA ODDELKA ZA OKOLJE IN PROSTOR:

Mirijam Fabiani



Vročiti:

1. Kocjan Žorž Lilijana, Divača, Stanka Volka 3,
2. Kocjan Robert, Divača, Stanka Volka 3,
3. Vetric Bojan, Divača, Stanka Volka 3,
4. Mozetič Albert, Divača, Stanka Volka 3,
5. Strafela Majda Divača, Stanka Volka 3,
6. Občina Divača, Kolodvorska ulica 3A, Divača,
7. MOP Območna geodetska uprava Koper, Izpostava Sežana, Kosovelova 1, Sežana

8. v spisni št.

Kotz

Občina Divača
Kolodvorska 3a

6215 Divača

R

OBČINA DIVAČA	
Projeto:	št. 379
26. 06. 2013	VIR:
Št. zadeve:	št.
H72-0026/211-3	

Zadeva: Pravno mnenje glede funkcionalnega zemljišča- parc. št. 1008/21 k.o. Divača-Liljana Kocjan Žorž

Spoštovani,

Po pregledu zadeve ugotavljam, da iz odločbe Upravne enote Sežana, opr. št. 35109-1/01-106-1402 z dne 15.05.2003 izhaja, da je bila parc. št. 1008/21 k.o. Divača, ki po parcelaciji meri 830 m², določena kot funkcionalno zemljišče k večstanovanjski hiši Stanka Volka 3, Divača, ki stoji na parc. št. 1008/15 k.o. Divača. Predpostavljam, da je ta odločba pravnomočna.

Glede na navedeno menim, da bi sodišče upoštevalo 7. člen Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (v nadaljevanju ZVETl), parcelo št. 1008/21 k.o. Divača določilo kot pripadajoče zemljišče parc. št. 1008/15 in da je utemeljena zahteva etažne lastnice, da se uredi zemljiškoknjižni prenos. Hkrati pa menim, da Občina Divača ni dolžna po uradni dolžnosti in na svoje stroške urejati tega stanja, stroški priprave dokumentacije in izvedbe bi morali po moji oceni bremeniti etažne lastnike.

V zvezi s problematiko drugih blokov v Divači pa opozarjam, da najverjetneje dejansko stanje ni pri vseh enako ter da je zadeve potrebno urejati primeroma, po preučitvi dostopne dokumentacije.

Za morebitna dodatna pojasnila sem vam na razpolago.

Lep pozdrav,

Koper, 20.06.2013

Odv. Denis Zobarič

ODVETNIK-AVVOCATO
DENIS ZOBARIČ
Ferrarska ulica 14, 6000 Koper

ODVETNIK DENIS ZOBARIČ

AVVOCATO DENIS ZOBARIČ

Kotož

Občina Divača
Kolodvorska 3/a

6215 Divača

OBČINA DIVAČA	
Prejeto:	Šlg.z.: 317
09. 10. 2013	Vred.
Šifra zadeve:	Pril.:
HTZ-00216/2011-4	

Zadeva: Urejanje funkcionalnih zemljišč - mnenje

Spoštovani,

vezano na moj dopis z dne 20.6.2013 in naše dodatne razgovore vam tudi pisno sporočam, da je glede vprašanja urejanja lastništva na funkcionalnih zemljiščih 7. člen Zvetl določa, da je k stavbi pripadajoče zemljišče k stavbi 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, pri čemer sodišče v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe.

Drugi vidik zadeve so določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013) in Uredbe o stvarnem premoženju...

Primarno je treba ugotoviti, če so sploh podani pogoji iz 24. čl. Zakona o stvarnem premoženju..., če so, je potrebno postopati kot sledi:

1. Na občinskem svetu sprejeti Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (obrazložitev zakaj se prenaša brezplačno...),
2. Cenitev premoženja (če je vrednost premoženja izkustveno višja od 10.000,00 EUR...)
3. V skladu s 40. Čl. Uredbe o stvarnem premoženju... je potrebno na spletni strani občine objaviti Namero o sklenitvi neposredne pogodbe, kjer mora viseti najmanj 15 dni. Po preteku 15 dni oz. več se lahko sklene pogodba.
4. Pri sklenitvi pogodbe je potrebno v skladu s 24. Čl. Zakona o stvarnem premoženju... pripraviti ZK dovolilo pod 1.) izrecno in nepogojno dovoljuje vknjižbo lastninske pravice na osebe: (verjetno jih je več in po deležih...), pod 2.) ZK dovolilo o vknjižbi zaznambe o prepovedi odtujitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine za najmanj pet let. Tu zakon govori o pogojih... kdaj prepoved obremenitve ne velja. Prepoved obremenitve ne velja za stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

Glede na vse skupaj navedeno županu ne bi svetoval sklepanja take pogodbe, saj bo trčil ob določila citiranega zakona, ki zadeve ureja drugače od Zvetl-a.

Če etažni lastniki Ulice Stanka Volka ne bi bili pripravljeni podpisati pogodbe o odplačnem prenosu naj se zadeva raje ureja v nepravdnem sodnem postopku.

Če potrebujete še dodatne informacije, sem na voljo.

Koper, dne 8.10.2013

Odvetnik Denis Zobaric
DENIS ZOBARIČ