



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N J A
Mestni trg 1, Ljubljana

Šifra: 464-1399/1999
Datum: 6.1.2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET
Mestni trg 1, Ljubljana

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta
Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Sklepa o sklenitvi pogodbe o izvensodni
poravnavi za vračilo objekta na Prešernovi 29 v
Ljubljani in plačila odškodnine za nezmožnost
uporabe objekta po 2. odstavku 72. členu ZDEN

**GRADIVO
PRIPRAVIL:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava,
Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami

POROČEVALKA: Milena Nunič, specialistka javne uprave,
načelnica Oddelka za gospodarjenje z
nepremičninami
Marko Ziherl, univ.dipl.prav., višji svetovalec I, OGN
MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme
predlog Sklepa o sklenitvi pogodbe o izvensodni
poravnavi za vračilo objekta na Prešernovi 29 v
Ljubljani in plačila odškodnine za nezmožnost
uporabe objekta po 2. odstavku 72. členu ZDEN

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

Priloge:

- Predlog sklepa o sklenitvi pogodbe o izvensodni poravnavi-osnutek
- Obrazložitev sklepa o sklenitvi pogodbe o izvensodni poravnavi
- Poročilo o določitvi vrednosti v postopku vračila premoženja Nz 1/2001, julij 2002, cenilec Janez Polak
- Poročilo o izvršeni oceni najemnine na Prešernovi 29 v Ljubljani, oktober 2005, Sving konzultanti d.o.o. (mag. Petra Nagode)
- Cenitev tržne vrednosti uporabnine zaradi nezmožnosti uporabe, 26. julij 2005, cenilec Drago Čepon
- Delni sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Nz 1/2001 z dne 8.7.2005 in popravek sklepa z dne 26.9.2005
- Pritožbi MOL (odvetnik Kozinc) z dne 13.9.2005 in z dne 20.10.2005
- Judikat-sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 218/97
- Mnenje o varnostnem položaju objekta vrtca na Prešernovi 29 v Ljubljani, Dr. Rado Bohinc, Minister za notranje zadeve RS, št. 2312-09-260/52-2004/04 z dne 9.11.2004

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

SKLEP

o sklenitvi pogodbe o izvensodni poravnavi za vračilo objekta na Prešernovi 29 v Ljubljani in plačila odškodnine za nezmožnost uporabe objekta po 2. odstavku 72. členu ZDEN

1. člen

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), sklene pogodbe o izvensodni poravnavi med prvopogodbenima Štefanijo Avsenek in Marijo Holjevac in drugopogodbeno Mestno občino Ljubljana, v obliki priloženega osnutka.

3. člen

Mestni svet s tem sklepom pooblasti županjo MOL za podpis pogodbe o izvensodni poravnavi za objekt na Prešernovi 29 v Ljubljani,

4. člen

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme mestni svet.

Številka:

Datum:

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV

predloga Sklepa o sklenitvi pogodbe o izvensodni poravnavi za vračilo objekta na Prešernovi 29 v Ljubljani in plačila odškodnine za nezmožnost uporabe objekta po 2. odstavku 72. členu ZDEN

Predlagateljici nepravdnega postopka za vračilo zaplenjenega premoženja, ki se nanaša na objekt otroškega vrtca na Prešernovi 29 (le-ta je v sredstvih Mestne občine Ljubljana, danes pripisana pri vložku 181, parceli 2151, 2152, vse k.o. Ajdovščina), predlagata MOL sklenitev pogodbe o izvensodni poravnavi, s katero bi se dokončno in trajno rešila vsa medsebojna razmerja v zvezi s postopki vračanja navedene nepremičnine. Bistvene sestavine predlagane poravnave so v tem, da predlagateljici dobita navedeno nepremičnino v last, Mestna občina Ljubljana pa izplača zmanjšano odškodnino po 2. odstavku 72. členu ZDEN (Zakon o denacionalizaciji, Uradni list RS, št. 27/91, 56/92, 13/93, 31/93, 24/95, 20/97, 65/98, 67/98, 66/00, 11/01, 54/02, pri čem veljati 7.12.1991), od podpisa poravnave do 1.9.2006 se najemnina ne zaračunava, po tem roku pa je MOL dolžna objekt izprazniti, če tega ne stori, pa plačati dnevno odškodnino za zamudo v znesku 5000 EUR na dan.

Avsenek Štefanija in Holjevac Marija, zastopana po odvetniku Miru Senici iz Ljubljane, sta v nepravdnem postopku, ki se vodi pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani pod opravilno številko Nz 1/2001, zahtevali vračilo predmetnega objekta v last in s svojim zahtevkom na prvi stopnji uspeli. V objektu je sedaj otroški vrtec.

Okrajno sodišče v Ljubljani je s sklepom Nz 1/2001 z dne 08.07.2005, v zvezi s popravnim sklepom z dne 26.09.2005 odločilo, da se nepremičnini, danes parc.št. 2152 in 2151 k.o. Ajdovščina, vrnete v last pokojnemu upravičencu Ivanu Avseneku, katerega pravni naslednici sta predlagateljici. Mestna občina Ljubljana je po svojem pooblaščenem odvetniku Mihi Kozincu v roku vložila pritožbo zoper oba navedena sklepa.

Ocenjujemo, da je sklenitev pogodbe o izvensodni poravnavi z nasprotno stranjo glede na dejansko stanje zadeve finančno ugodna in smiselna, in sicer iz naslednjih razlogov;

- 1) Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana ocenjuje, da obstaja verjetnost, da odločitev Okrajnega sodišča v Ljubljani ne bo razveljavljena. V kolikor bo prvostopna odločitev potrjena tudi s strani Višjega sodišča v Ljubljani (ter v primeru eventualne revizije še s strani Vrhovnega sodišča RS), bo nasprotna stranka dobila možnost uveljaviti odškodninski zahtevek iz naslova nemožnosti uporabe skladno z 2. odstavkom 72. člena Zakona o denacionalizaciji, t.j. za čas od uveljavitve zakona do vračila nepremičnine v last in posest. Tovrstni zahtevki se sicer po vrnitvi premoženja priznavajo tistim, ki jim je bilo premoženje vrnjeno. (primer judikat Vrhovnega sodišča RS, II Ips 218/97)

- 2) Nasprotna stran (zanjo odvetnik Senica) je pristopila k pogajanju o višini odškodnine na podlagi cenitve, ki jo je opravil izvedenec Drago Čepon. Višina odškodnine bi v tem primeru znašala 379.152.446,40 SIT (obdobje 169 mesecev krat mesečna odškodnina 2.243.505,60 SIT)

- 3) V pogajanjih z nasprotno stranjo je načelnica Oddelka za gospodarjenje z nepremičninami izposlovala, da se glede vrednosti oziroma višine odškodnine zaradi nemožnosti uporabe upošteva izvedeniško mnenje, ki ga je po njenem naročilu pripravila pooblaščenka cenilka mag. Petra Nagode.

Mnenje imenovane cenilke je za Mestno občino Ljubljana ugodnejše kot izvedeniško mnenje, ki ga je za nasprotno stran pripravil sodno zapriseženi izvedenec gradbene stroke Drago Čepon. Razlika v vrednosti mesečne uporabnine znaša 457.794,60 SIT, saj je cenilka Nagodetova mesečno uporabnino ocenila na 1.785.711,00 SIT, cenilec Čepon pa na 2.243.505,60 SIT. Celotna razlika v korist Mestne občine Ljubljana na podlagi razlik v cenitvah znaša za do sedaj preteklih 169 mesecev (169 X 457.794,60 SIT) skupno **77.367.287,40 SIT**.

Polna najemnina za celotno obdobje 169 mesecev bi po mnenju cenilke Nagodetove znašala (169 X 1.785.711,00 SIT) 301.785.159,00 SIT.

V pogajanjih v zvezi možnostjo sklenitve pogodbe o izvensodni poravnavi je bilo doseženo še 40% znižanje vrednosti, ki jo je ugotovila cenilka Nagodetova. Za preteklih 169 mesecev skupna višina odškodnine za nemožnost uporabe, glede katere sta stranki dosegli soglasje, tako znaša **181.071.095,40 SIT (301.785.159,00 SIT X 0,60)**

Znižanje cenitve v višini 40% pa vrednostno predstavlja **120.714.063,60 SIT** (301.785.159,00 SIT manj 181.071.095,40 SIT).

- 4) Ker so bila po podržavljenju izvršena v objekt vlaganja, katera je financiralo Mesto Ljubljana, se s pogodbo o izvensodni poravnavi poračunava tudi ta investicija, ugotovljena v nepravdnem postopku Nz 1/2001 postopku pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani in sicer v višini 181.786,61 EUR oziroma **43.628.786,40 SIT** (sodni cenilec Janez Polak, julij 2002). Za povrnitev tovrstnih vlaganj sicer določa tretji odstavek 25. člena Zakona o denacionalizaciji najkrajše obdobje odplačevanja desetih let.
- 5) Končna vrednost poravnave tako znaša **137.442.309,00 SIT**. Ta znesek predstavlja znesek dogovorjene višine odškodnine zaradi nezmožnosti uporabe, zmanjšan za vlaganja v objekt (181.071.095,40 SIT manj 43.628.786,40 SIT)
- 6) Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami je v pogajanjih nadalje dosegel tudi, da sta se Avsenek Štefanija in Holjevac Marija pripravljeni odreči najemnini za čas od sklenitve pogodbe o izvensodni poravnavi do izpraznitve objekta, ki je sporazumno določena na dan 01.09.2006.
- 7) Obe pogodbeni stranki s podpisom predlagane pogodbe o izvensodni poravnavi pridobita določene koristi, predvsem pa je na tem mestu poudariti, da bi se s podpisom pogodbe prekinilo štetje mesecev, za katere nasprotni strani pripada odškodnina zaradi nemožnosti uporabe.

Vrednostno za Mestno občino Ljubljana skupna korist predlagane sporazumne rešitve zadeve znaša 241.710.137,40 SIT, saj je bil uspeh v pogajanjih za sklenitev pogodbe o izvensodni poravnavi dosežen tako pri izbiri ceno (razlika 77.367.287,40 SIT), pri posebnem sporazumnem zmanjšanju odškodnine zaradi nemožnosti uporabe v višini 40% najemnine (120.714.063,60 SIT) kot tudi s takojšnjo uveljavitvijo zahteve po povračilu vrednosti investicijskih vlaganj v objekt (43.628.786,40 SIT).

Navedeni znesek 241.710.137,40 SIT torej predstavlja razliko med izhodiščem nasprotni strani, ki je znašalo 379.152.446,40 SIT in vrednostjo, ki jo bo Mestna občina Ljubljana plačala nasprotni strani v primeru sklenitve pogodbe o izvensodni poravnavi, in znaša 137.442.309,00 SIT.

Potrebno je tudi poudariti, da je sodna praksa sicer zelo naklonjena vračanju nepremičnin v naravi. Prav tako gre v primeru vrtca na Prešernovi 29 v Ljubljani za prvi primer vračanja vrtca v sodnem postopku, tako da pravnomočnih odločitev ali odločb Vrhovnega sodišča RS v podobnih primerih ni. Lega vrtca med ambasadami ZDA, ZRN in Ruske federacije je dejstvo, ki otežuje zagovarjanje položaja vrtca na navedeni lokaciji. Minister za notranje zadeve RS dr. Rado Bohinc je dne 9.11.2004 podal mnenje o varnostnem položaju objekta vrtca na Prešernovi 29 v Ljubljani, ki ni ugodno.

Pripravil:
Marko Ziherl, univ.dipl.prav.

Načelnica oddelka
za gospodarjenje z nepremičninami
Milena NUNIĆ,
specialistka javne uprave