



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Štev: 478-13/2007- 3
Datum: 08.03.2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** *Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta
Mestne občine Ljubljana*
- PRIPRAVIL:** *Mestna uprava Mestne občine Ljubljana*
1. Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
Mestne občine Ljubljana
2. Oddelek za pravne, kadrovske in splošne zadeve
Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** *Predlog Sklepa ustanavljanju stavbnih pravic po 271. členu*
Stvarnopravnega zakonika in o urejanju premoženjsko pravnih
razmerij v stanovanjskih soseskah MOL
- POROČEVALEC:** *1. Pooblaščenka župana za vodenje Oddelka za gospodarjenje z*
zemljišči Mestne občine Ljubljana, Nataša Turšič, univ.dipl.arh.
2. Načelnik Oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve,
Mestne občine Ljubljana, Velko Franko, univ.dipl.prav.
- PRISTOJNO DELOVNO**
TELO: *Odbor za gospodarjenje z nepremičninami*

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o ustanavljanju stavbnih pravic po 271. členu Stvarnopravnega zakonika in o urejanju premoženjsko pravnih razmerij v stanovanjskih soseskah MOL.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- Predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi 271. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02), 217. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02), 190. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana naseji dne.....sprejel

S K L E P

o ustanavljanju stavbnih pravic po 271. čl. Stvarno pravnega zakonika in urejanju premoženjskopravnih razmerij v stanovanjskih soseskah MOL

1. člen

Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) pooblašča župana, da neomejeno sklepa pogodbe o ustanavljanju stavbnih pravic po drugem odstavku 271. člena Stvarnopravnega zakonika na zemljiščih, ki so lastnina ali bodo postale lastnina MOL na podlagi zakona ali pravnega posla oz. jih MOL pridobi brezplačno v postopku izvedbe 271. člena Stvarnopravnega zakonika. Lastniku obstoječe zgradbe se podeli stavbna pravica za čas dokler stavba stoji, praviloma brezplačno. Lastnik oz. uporabnik zgradbe ostaja zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

2. člen

Na zemljiščih, na katerih stojijo stavbe, ki niso v lasti MOL, MOL pa je v zemljiški knjigi še vedno vpisan kot lastnik vsega zemljišča, tudi funkcionalnega zemljišča in stavbišča, se lastnikom oziroma etažnim lastnikom prizna lastninska ali solastninska pravica na zemljiščih in zemljiščih, ki ustrezajo pojmu in obsegu funkcionalnega zemljišča po prej veljavnih predpisih. MOL lastnikom oziroma etažnim lastnikom izda zemljiškoknjižno dovolilo za vpis njihove lastninske oz. solastninske pravice za vpis v zemljiško knjigo.

3. člen

Ta Sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Šifra:

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNI TEMELJ za sprejem akta

S sprejetjem Stvarnopravnega zakonika je v našo zakonodajo vnešena stavbna pravica kot nov institut stvarnega prava, ki omili trdoto načela povezanosti zemljišča in objekta (superficies solo cedit) in daje imetniku pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo »na, nad ali pod tujo nepremičnino« (SPZ, komentar Miha Juhart, GVZ, Lj. 1002, str.81).

Ker Stvarnopravni zakonik ne učinkuje za nazaj in ne posega v stvarne pravice, ki so bile pridobljene pred dnevom njegove uveljavitve je v poglavju »Prehodna in končna določila« 271. člen, ki služi uskladitvi v sistemu družbene lastnine nastalih razmerij, v katerih sta se imetnik pravice uporabe zemljišča v družbeni lastnini in imetnik pravice uporabe na zgradbi razlikovala; po tej določbi postane nekdanji imetnik pravice uporabe zemljišča v družbeni lastnini lastnik tega zemljišča, zgradba postane sestavina nepremičnine, nekdanjemu imetniku pravice uporabe na zgradbi pa se po zakonu prizna stavbno pravico s čemer postane njen imetnik in lastnik zgradbe. Ta pravica, ustanovljena po navedeni določbi traja, dokler stavba stoji.

Predlog sklepa obsega (pod 2) tudi situacije, ko je MOL zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine v posledici stanja iz preteklosti, ko ni bilo urejeno vprašanje funkcionalnih zemljišč in je MOL kot lastnik vpisan še danes, čeprav kasneje sprejeta zakonodaja (Stanovanjski zakon 1991, 1993) prenaša takšna zemljišča na lastnike zgradb oz. etažne lastnike večstanovanjskih objektov. Posebej izpostavljamo 217. člen Zakona o graditvi objektov, po katerem se ne glede na okoliščine šteje, da je skupni del stavbe v etažni lastnini tisti del zemljišča znotraj površine gradbene parcele, na katerem stoji stavba.

2. RAZLOGI IN CILJI za sprejem akta

Cilj vzpostavitve stavbne pravice po prehodni določbi Stvarnopravnega zakonika je uskladitev obstoječega neurejenega stanja z zakonodajo - zlasti tisto, ki ureja segment javne infrastrukture kot tudi tisto, ki ureja funkcionalna in skupna funkcionalna zemljišča (posebej v območjih stanovanjskih sosesk), ki služijo redni rabi objektom v etažni lasti.

Cilj je torej v tem, da se MOL pojavi kot lastnica tistih površin (parcel), ki so po definiciji Zakona o gospodarskih javnih službah lahko zgolj in samo mestne (ali državne) oz. se vzpostavi zakonito premoženjsko pravno stanje v stanovanjskih soseskah MOL.

3. OCENA STANJA na področju, ki ga akt ureja

271. člen Stvarno pravnega zakonika določa, da se pravna razmerja dveh različnih lastnikov na isti parceli uredijo po pravilih, ki veljajo za stavbno pravico (torej po pravilih stvarnega prava, pogodbeno po drugem odstavku 271.čl.) ali kot posebno pravica (upo)rabe javnega dobra (po pravilih javnega prava po tretjem odstavku 271. čl.). Mestna občina Ljubljana s svojimi pogodbeniki v listini, ki mora biti sposobna vknjižbe, zgolj deklarira stanje stvari, ki je po pogodbi ali/in zakonu (torej prisilno) nastalo, česar Zemljiška knjiga »ni zaznala«.

Ker se med MOL in tretjimi urejajo odnosi za nazaj, je seveda prav da Mestna občina Ljubljana takšne pravne posle sklepa praviloma brez plačil. Po svojih pravnih prednikih je MOL prejela davke in prispevke po zakonodaji, ki je vzpostavljala stanja, ki jih sedaj usklajujemo z novo.

Skratka, predlagani sklep sledi interesu, da se v razumnem času uskladi pravno stanje z dejanskim, na način, kot to predvideva obstoječa zakonodaja RS s področja urejanja mestnega nepremičnega premoženja.

4. POGLAVITNE REŠITVE

Ocenjujemo, da je stanje na terenu glede na stanje zemljiške knjige in obstoječo zakonodajo zmedeno. Prejšnji imetniki pravice uporabe so postajali zemljiškoknjižni lastniki po tranzicijski zakonodaji RS ne zgolj poslovnih prostorov (kar je seveda pravilno) ampak tudi cest, parkirišč, otroških igrišč, mestnih trgov skratka javne infrastrukture (kar je narobe), hkrati pa je MOL ostala lastnica zemljišč, ki po sprejeti zakonodaji pripadajo etažnim lastnikom objektov v etažni lastnini.

S sprejetim sklepom se županu da pooblastilo, da sklepa pogodbe o stavbni pravici ob istočasni neodplačni pridobitvi lastninske pravice za isto nepremičnino oz. da izdaja zemljiškoknjižna dovolila zaradi zemljiškoknjižne ureditve nevzdržnega stanjav obsegu premoženjsko pravnih razmerij, ki se pojavljajo v (praktično) vseh stanovanjskih soseskah MOL.

5. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC sprejema akta

Predlagani sklep ne bo imel finančnih posledic na proračun MOL. Prihodki iz naslova NUSZ bodo ostali nespremenjeni. Rešitev, ki jo ponuja predlagani sklep po eni strani omogoča zemljiškoknjižno realizacijo stvarnih pravic dveh subjektov brez dodatnih obremenitev in hkrati pridobitev zemljiškoknjižne listine potrebne za izvedbo postopkov, ki jih terja npr. Zakon o graditvi objektov.

*Oddelek za gospodarjenje
z zemljišči
pooblaščenka župana
Nataša Turšič, univ.dipl.arh.*

*Oddelek za splošne, kadrovske
in pravne zadeve
načelnik
Velko Franko, univ.dipl.prav.*

Ljubljana, 08.03.2007