



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN

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

Štev:

Datum: 26.01.2007

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

NASLOV: *Predlog Sklepa o vzpostavitvi stavbnih pravic
po 271. členu Stvarnopravnega zakonika*

GRADIVO PRIPRAVIL: *1. Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
Mestne občine Ljubljana*
*2. Oddelek za pravne, kadrovske in splošne zadeve
Mestne občine Ljubljana*

POROČEVALEC: *1. Nataša Turšič, univ.dipl.arh, pooblaščenka župana za vodenje
Oddelka za gospodarjenje z zemljišči Mestne občine Ljubljana*
*2. Velko Franko, univ.dipl.prav., načelnik Oddelka za pravne,
kadrovske in splošne zadeve Mestne občine Ljubljana*

PRISTOJNO DELOVNO
TELO:

Odbor za gospodarjenje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

*Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o vzpostavitvi stavbnih pravic po 271.
členu Stvarnopravnega zakonika.*

ŽUPAN
Zoran Janković

Priloge:

- *predlog Sklepa*
- *obrazložitev Sklepa*
- *Sklep*

PREDLOG

Na podlagi 271. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02) v zvezi s 76. členom Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93) 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 vzpostavitvi stavbne pravice po 271. členu Stvarnopravnega zakonika

1. člen

Kadar Mestna uprava Mestne občine Ljubljana po ustaljenem postopku predlaga vzpostavitev stavbne pravice, po 271. členu Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 87/02) v zvezi s 76. členom Zakona o gospodarskih javnih službah (Ur. l. RS, št. 32/93), je sporazum med Mestno občino Ljubljana in imetniki stavbne pravice deklarativne narave in se za vzpostavitev stavbne pravice Mestni Občini Ljubljana, kot lastnici nepremičnine, ne plačuje nadomestila (rente), razen v primeru, če je za vzpostavitev le-te potrebna izvedba sodnega postopka in v primeru, če se po prenehanju veljavnosti Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Ur. l. RS, št. 130/03, 120/05 in 57/06) imetnik stavbne pravice ne pojavlja več kot zavezanec tovrstne dajatve Mestni občini Ljubljana.

2. 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

Predloga Sklepa o vzpostavitvi stavbnih pravic po 271. členu Stvarnopravnega zakonika

1. PRAVNI TEMELJ za sprejem akta

Mestna občina Ljubljana ima v skladu z določbami Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84), Poglavja o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč, po katerem se za uporabo stavbnega zemljišča plačuje nadomestilo in Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03-odl.US, 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 92/05 – ZJC B in 111/05 – odločba US), sprejet Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 130/130, 120/05 in 57/06), po katerem se v Mestni občini Ljubljana na območjih, ki jih določa ta Odlok, skladno z zakonom, ureja odmera nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: NUSZ).

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). V času trajanja stavbne pravice je torej dopustno imeti lastninsko pravico le na zgradbi brez hkratne lastninske pravice na zemljišču, na, pod ali nad katerim je dejansko zgrajena zgradba imetnika, v kontekstu tega sklepa torej tudi zavezanca do plačila NUSZ.

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. Zgradba, zgrajena na mestnem zemljišču, ki je v lasti tretjega je v pravnem prometu – možno je torej razpolaganje imetnika stavbne pravice s stavbo v njegovi lasti in obremenjevanje.

2. RAZLOGI IN CILJI za sprejem akta

Cilj vzpostavitve stavbne pravice po prehodni določbi Stvarnopravnega zakonika je uskladitev ali harmonizacija obstoječega stanja z zakonodajo - zlasti tisto, ki ureja segment javne infrastrukture. 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) so pa na, nad ali pod takšnimi parcelami po pravilih prejšnjega časa investitorji zgradili stavbe, poslovne prostore ipd, ki so prešle po takratnih pravilih v pravico uporabe takratnim družbenim pravnim osebam, ali so jih te osebe prodale, po takrat veljavnih pravilih, zasebnikom. Takšnih dejanskih stanj je v Ljubljani veliko: pojavljajo se vedno in povsod tam, kjer so bile zgrajene pasaže, podhodi, podzemne garaže in podobna vrsta rabe (primeroma Trg republike, podhod pod Ajdovščino, piacete v naselju BS/2, Bratovževa ploščad, podhod Plava laguna itd.).

3. OCENA STANJA na področju, ki ga akt ureja

V zadevi ne gre za razpolaganje s stvarnim premoženjem občine! Gre za formalno deklaracijo stanja, ki je nastalo po zakonu leta 1993, a je pravni inštrumentarij namenjen stvarno pravni implementaciji tovrstnih dejanskih stanj nastal z deset letnim zamikom, torej šele leta 2003 z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika RS. V prehodnih določbah stoji (271. člen), da se medsebojna 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.) torej z odločbo OGJSP izdano na podlagi zakona in izvedbeno pogodbo (zaradi izvedbe vknjižb). V obeh primerih gre za to, da Mestna občina Ljubljana z listino, ki mora biti sposobna vknjižbe, s svojim sopogodbenikom zgolj deklarira stanje stvari, ki je po pogodbi ali po zakonu nastalo leta 1993 v obsegu npr. javne infrastrukture, vse v zvezi s Stvarnopravnim zakonikom iz leta 2003.

S sklenitvijo pogodbe se Mestni občini Ljubljana omogoči vknjižbo lastninske pravice, upravičencem pa vknjižba njihove stavbne pravice. Ker so imetniki stavbne pravice hkrati tudi zavezanci plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in ker se pogodbeno ureja medsebojni odnos za nazaj, je Mestna občina Ljubljana pripravljena takšen pravni posel skleniti brez posebnega nadomestila. Štejemo, da z opustitvijo rente, ki jo zavezanci dejansko že plačujejo v obliki NUSZ, ne posegamo v načelo gospodarnosti, ekonomičnosti po ZJF, saj se vknjižba, ki jo dobi MOL na podlagi pogodbeno deklariranega dejanskega stanja pojavi kot prva v vrsti tistih, ki predstavljajo podlago za vzpostavitev evidence nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana.

Opustitev plačila rente pa ne velja za primere, ki jih bo moralo obravnavati, ali jih že obravnava pristojno sodišče v Ljubljani, če imetnik stavbne pravice ne sklene pogodbe o vzpostavitvi stavbne pravice v obsegu pogojev, ki jih definira Mestni svet Mestne občine Ljubljana s predlaganim sklepom (vse v zvezi z veljavno zakonodajo RS). Opustitev tudi ni večna: traja točno toliko časa, dokler je imetnik stavbne pravice zavezanec plačil NUSZ Mestni občini Ljubljana. Ko ta obveznost preneha (npr. zaradi prenehanja veljavnosti Odloka o NUSZ zaradi npr. spremembe davčne zakonodaje) bo MU obračunala rento in terjala sklenitev dodatka k predlaganemu poslu, a seveda, ne za nazaj. 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 torej, da je stanje na terenu glede na stanje zemljiške knjige in obstoječo zakonodajo preprosto rečeno konfuzno ali zmedeno. Prejšnji imetniki pravice uporabe so postajali zemljiškoknjižni lastniki po tranzicijski zakonodaji RS ne zgolj svojih poslovnih prostorov (kar je pravilno) ampak tudi cest, parkirišč, otroških igrišč, mestnih trgov in piacet skratka javne infrastrukture (kar je narobe) deloma tudi za to, ker ni bilo inštrumentarija, ki bi sledil upravičenim interesom občin. Urejanje zatečenega stanja s predlaganim predpisom MOL se skuša intenzivirati aktivnosti ne zgolj MU tudi tretjih torej formalnih imetnikov stvarnih pravic. To predlagamo z opustitvijo rente v primeru pogodbenega urejanja (tudi urejanja po javnem pravu), kadar je vzpostavljeno sodelovanje med MOL in imetniki stavbnih pravic in z uveljavljanjem rente v primeru, če je zaradi doseganja zakonitega stanja potreben sodni postopek (po 4. odstavku 271. člena SZ).

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 MU po eni strani omogoča zemljiškoknjižno realizacijo stvarnih pravic dveh subjektov brez dodatnih obremenitev in brez davčnih obveznosti, in hkratio pridobitev zemljiškoknjižne listine potrebne za izvedbo postopkov, ki jih od občin 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, 26.01.2007