



Mestna občina  
Ljubljana

Mestna uprava

**Oddelek za ravnanje  
z nepremičninami**

Odsek za razpolaganje  
z nepremičninami

Adamič-Lundrovo nabrežje 2  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 11 37  
faks: 01 306 11 84  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 03200-3/2016-11

Datum: 24.03.2016

Mestna občina Ljubljana

**Mestni svet**

Mestni trg 1

1000 Ljubljana

**Zadeva: Odgovor na svetniško vprašanje Svetniškega kluba SDS**

Spoštovani,

glede vprašanja Svetniškega kluba SDS v zvezi s prodajo nepremičnine s parc. št. 547/2, k.o. Glince, pojasnjujemo:

Izključna cena za prodajo nepremičnine je bila 1.980.000,00 EUR. Edini dražitelj je bilo podjetje Factor, družba za svetovanje, trgovino in leasing, d.o.o., ki je za nakup nepremičnine ponudilo izključno ceno, torej 1.980.000,00 EUR.

MOL je v tožbi, vloženi dne 14.11.2002 zoper Ivanko Zavašnik in Kristino Snoj uveljavljala lastninsko pravico na zemljišču parc.št. 547/2 k.o. Glince. Tožbeni zahtevak je temeljil na odločbi iz leta 1990 s katero je bilo pravnemu predniku toženih strank odvzeto iz uporabe predmetno zemljišče zaradi uresničitve takrat veljavnega zazidalnega načrta. Zemljišče je bilo v družbeni lastnini. V skladu s takrat veljavno zakonodajo je zemljišče, ki je postalo družbena lastnina ostalo v uporabi prejšnjega lastnika, dokler ni bila izdana odločba o izročitvi občini zaradi uresničitve prostorskega izvedbenega načrta. V konkretnem primeru je bila takšna odločba izdana 29.1.1990. Ker ni prišlo do zemljiškoknjižne ureditve sta predmetno nepremičnino podedovali dedinji Ivanka Zavašnik in Kristina Snoj. Posledično vpis v zemljiško knjigo ni bil izvedljiv brez sklenitve pogodbe o priznanju lastninske pravice. Med MOL in dedinjama ni prišlo do sporazuma, zato je bila MOL prisiljena vložiti tožbo.

Sodišče je s sodbo razsodilo, da ima MOL na predmetni nepremičnini lastninsko pravico. Sodišče je svojo odločitev oprlo na ugotovitev, da je pravna prednica MOL pridobila predmetno zemljišče v skladu s takrat veljavno zakonodajo ( 2. Odst.10. člena in 13. Člena Zakona o stavbnih zemljiščih).

Višje sodišče je po pritožbi toženih strank s sodbo zavrnilo pritožbo in potrdilo sodbo sodišča 1. stopnje. S tem je postala odločitev, da je MOL lastnica predmetnega zemljišča pravnomočna (fotokopiji sodb v prilogi).

Pripravili:

*Damjana Popović Ljubi*

Vodja Odseka za razpolaganje z nepremičninami

*Adela Verk*

Podsekretar

Služba za pravne zadeve

*Simona Remšnik*  
Sekretarka / vodja oddelka

*Jasna Plazl*

Po pooblastilu

Vodja službe za pravne zadeve



LIUBLJANA  
ZELENA  
PREŠOLNICA EVROPE

ODVETNIŠKA PISARNA JADEK & PENSA		II P 3108/2002
SPIS:	REF:	
ROK:	KOL:	
ODREDBA: TVA	23-10-2007	

SODBA

V IMENU LJUDS

U. L.  
poslano up OF  
dne 22.1.2008

Okrožno sodišče v Ljubljani je po okrožni sodnici Metodi Orehar Ivanc v pravdni zadevi tožeče stranke Mestne občine Ljubljana, Ambrožev trg 7, Ljubljana, ki jo zastopa odvetniška pisarna Jadek - Pensa iz Ljubljane, proti toženima strankama [redacted] in [redacted] naslov isti, ki ju obe zastopa Jure Snoj, odvetnik v Ljubljani, zaradi izstavitve zemljikoknjižne listine in ugotovitve lastninske pravice (pcto. 110.159,01 eurov), po javni glavni obravnavi, opravljeni dne 17. 9. 2007

razsodilo:

1. Ugotovi se, da ima Mestna občina Ljubljana lastninsko pravico na nepremičnini parc. št. 547/2, travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, vl. št. 1265, k.o. Glince.
2. Kar tožeča stranka zahteva več ali drugače, se zavrne.
3. Toženi stranki sta dolžni tožeči stranki povrniti njene stroške postopka v višini 2.875,18 eurov, v 15 dneh od prejema sodbe, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dneva zamude do plačila.

Obrazložitev

Tožeča stranka je v tožbi, vloženi dne 14. 11. 2002, navedla, da je bilo pravnemu predniku toženih strank pokojnemu [redacted] odločbo Komiteja za varstvo okolja in urejanje prostor Občine Ljubljana Šiška št. 04/04-17-465-5/90 z dne 29. 1. 1990 iz uporabe odvzeto zemljišče parc. št. 547/2, travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, k.o. Glince. Sama je pravna naslednica Občine Ljubljana Šiška. Zemljišče je bilo odvzeto iz uporabe za uresničitev zazidalnega načrta za območje urejanja ŠS 3/4 Podutik - severni del z Odlokom o prenehanju lastninske pravice na zemljiščih v območju urejanja SS 3/4 (12/12a) Podutik - severni in južni del (Uradni list SRS, št. 16/89), ki je temeljil na 10. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 in nasl. - v nadaljevanju ZSZ). V skladu z 10. členom ZSZ je nepremičnina postala družbena lastnina, pravni prednik toženih strank pa je na njej obdržal pravico uporabe do izdaje odločbe o izročitvi nepremičnine občini za uresničitev prostorskega izvedbenega načrta. Taka odločba je bila izdana 29. 1. 1990. Imetnik pravice uporabe je bila zato tožeča stranka. Odškodnina, ki je bila za odvzeto nepremičnino določena v nepravdnem postopku, je bila tudi plačana. Kot solastnici sporne nepremičnine sta na podlagi dedovanja vpisani toženi stranki vsaka do 1/2. Da bi uredila zemljiškoknjižno stanje, je tožnica pripravila pogodbo o priznanju lastninske pravice, ki je toženi stranki nista pripravljena podpisati. Glede na to tožnica predlaga, naj sodišče odloči, da sta toženi stranki vsaka glede svojega deleža do 1/2 dolžni tožnici izstaviti ustrezno listino, na podlagi katere bo možna vknjižba lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 547/2, travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, vl. št. 1265 k.o. Glince v korist tožeče stranke, sicer bo tako listino nadomestila sodba.

Dejstvo, da sta bili kot imetnici pravice uporabe v zemljiški knjigi vpisani toženi stranki, še ne pomeni, da sta bili dejanski imetnici pravice uporabe in da sta posledično z uveljavitvijo Zakona o lastnini nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 in nasl. - v nadaljevanju ZLNDL) postali lastnici, temveč le, da se taka pridobitev domneva. Ker je na sporni nepremičnini imela pravico uporabe tožeča stranka, je ona z dnem uveljavitve ZLNDL postala njena lastnica. Glede na to je tožeča stranka poleg prvotnega zahtevka predlagala še, naj se ugotovi, da je Mestna občina Ljubljana kot pravna naslednica Občine Ljubljana Šiška imela ob uveljavitvi ZLNDL pravico uporabe na nepremičnini parc. št. 547/2, travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, vl. št. 1265, k.o. Glince in je na podlagi 3. člena ZLNDL navedena nepremičnina postala njena lastnina. Predlaga tudi, naj ji toženi stranki povrneta stroške postopka.

Toženi stranki sta v odgovoru na tožbo in v nadaljnjem postopku nasprotovali tožbenemu zahtevku. Navedli sta, da oseba, ki je vložila tožbo, tj. Oddelek za gospodarjenje z zemljišči, Ambrožev trg 7, Ljubljana, nima pravne subjektivitete. Če bi tožbo vložila Mestna občina Ljubljana, bi morala pravice prejšnje občine dokazati z delitveno bilanco, kar pa predložene listine niso. Tekst sporazumov ni enak, temveč se od občine do občine razlikuje. Sporazumi ne rešujejo vseh vprašanj v zvezi s premoženjem. Podpisi županov na listinah niso overjeni. Izrek odločbe "mora izročiti občini Ljubljana-Šiška" je predstavljal obveznost, ki je zastarala v petih letih. Četudi bi šlo za sodno odločbo, bi zastarala v 10 letih, kar je pred vložitvijo tožbe. Ker v zakonskem dveletnem roku ni prišlo do izdaje gradbenega dovoljenja za zazidavo na nepremičnini, bi pravni prednik toženih strank mogel to dejstvo uveljavljati kot zakonski razlog za vrnitev nepremičnine, če bi jo poprej izročil. Ker nepremičnine ni izročil, ni imel pravnega interesa za pravno sredstvo zoper odločbo z dne 29. 1. 1990. Ker doslej ni bilo izdan gradbeno dovoljenje, niti začeta gradnja, toženi stranki ta ugovor podajata sedaj. Poleg tega sta toženi stranki na podlagi ZLNDL postali lastnici po zakonu. Ker je nepremičnina postala zasebna last oziroma last osebe javnega prava šele z uveljavitvijo ZLNDL, sporazuma o delitvi nepremičnin, ki ga zahteva četrti odstavek 5. člena ZLNDL, pa ni, tožeča stranka tudi iz tega razloga ni aktivno legitimirana v tej pravdi. Ker odškodnina, ki je bila izplačana, ne ustreza dejanski vrednosti nepremičnine, je tožba nemoralna. Tudi kasneje postavljeni tožbeni zahtevki je zastaran. Toženi stranki predlagata, naj sodišče tožbeni zahtevki zavrne.

Sodišče je v dokaznem postopku prebralo odločbo Komiteja za varstvo okolja in urejanje prostora Občine Ljubljana Šiška z dne 29. 1. 1990 (A1), sklep Temeljnega sodišča v Ljubljani, Enote v Ljubljani, opr. št. N 878/90 z dne 28. 12. 1993 (A2), zemljiškoknjižna izpiska (A3 in A23), uradni zaznamek z dne 8. 11. 2002 (A4), kopije dogovorov o delitvi premoženja (A5 do A13), listine iz zemljiškoknjižnega postopka (A14 do A21), dopis tožeče stranke z dne 18. 10. 2001 (A24), sklep Višjega sodišča v Ljubljani št. II Cp 1422/2007 z dne 20. 6. 2007 (A25), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn. št. 21207/2002 in Dn. št. 19899/2003 z dne 8. 11. 2004, pritožbo proti temu sklepu in spis Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn. št. 9887/2001. Druge dokazne predloge je kot nepotrebne zavrnilo.

Tožbeni zahtevki na izstavitve zemljiškoknjižne listine ni utemeljen.

Iz tožbenih navedb, da je bila pravnemu predniku toženih strank z odločbo pravne prednice tožeče stranke sporna nepremičnina odvzeta iz uporabe in da toženi stranki nista želeli podpisati pogodbe o priznanju lastninske pravice na sporni nepremičnini, ne izhaja utemeljenost tožbenega zahtevka na izstavitve zemljiškoknjižne listine. Toženi stranki nista prevzeli pogodbene obveznosti, da izstavita zemljiškoknjižno dovolilo. Taka njuna obveznost ne izhaja niti iz odločbe, na katero se sklicuje tožeča stranka, niti iz zakonskih določb, ki so bile podlaga za izdajo te odločbe.

Sodišče je zato tožbeni zahtevki v tem delu zavrnilo.

Tožbeni zahtevek na ugotovitev, da je tožeča stranka lastnica nepremičnine parc. št. 547/2, travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, vl. št. 1265, k.o. Glince, je utemeljen.

Tožeča stranka lahko s tožbo zahteva, da sodišče le ugotovi obstoj oziroma neobstoj kakšne pravice, če ima od vložitve take tožbe pravno korist (prvi in drugi odstavek 181. člena Zakona o pravnem postopku, Uradni list RS, št. 26/99 in nasl. - v nadaljevanju ZPP).

Kot izhaja iz zemljiškoknjižnega izpiska, sta toženi stranki vpisani kot solastnici sporne nepremičnine, vsaka do 1/2. Kot podlaga za vpis je naveden sklep o dedovanju in 2. člen ZLNDL. Na podlagi 3. točke prvega odstavka 40. člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03 in nasl. - v nadaljevanju ZZK) se vknjižba pravic dovoli na podlagi pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga. Glede na to ima tožeča stranka pravni interes za ugotovitev, da je lastnica sporne nepremičnine.

Tožeča stranka je po vložitvi tožbe popravila oznako stranke, ki toži, tako da je navedla, da gre za Mestno občino Ljubljana.

Ugovor toženih strank, da je zahtevek na ugotovitev lastninske pravice zastaral, ni utemeljen, ker tak zahtevek ne more zastarati.

Tožeča stranka je kot pravna naslednica Občine Ljubljana Šiška upravičena zahtevati ugotovitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je bila pred vpisom lastninske pravice toženih strank v družbeni lastnini v upravljanju občine Ljubljana Šiška in je torej ležala na območju te občine.

Kot izhaja iz dogovorov o delitvi premoženja, ki jih je tožnica sklenila z občinami, ki so nastale na območju prejšnjih ljubljanskih občin, se delitev nepremičnin med strankami dogovora opravi po legi, kar pomeni, da nepremičnina pripada občini, na katerem območju nepremičnina leži. Ugovori toženih strank, da ne gre za sporazum o delitvi skupnega premoženja nekdanjih občin v smislu določb Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in nasl. - v nadaljevanju ZLS), niso utemeljeni. Da bi šlo za pravno veljaven sporazum, ni treba, da so v njih rešena vsa vprašanja v zvezi z delitvijo premoženja. Prav tako ni pomembno, ali je vsebina vseh sporazumov enaka, je pa v vseh sporazumih vsebinsko enaka določba o razdelitvi nepremičnin. Dejstvo, da podpis na sporazumu ni overjen, samo po sebi ne pomeni neveljavnosti sporazuma.

Trditev tožeče stranke, da je pravica uporabe pravnega prednika toženih strank z izdajo odločbe Komiteja za varstvo okolja in urejanje prostor Občine Ljubljana Šiška št. 04/04-17-465-5/90 z dne 29. 1. 1990 prešla na njeno pravno prednico, je utemeljena.

Po prvem odstavku 10. člena ZSZ na zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja ter na drugih območjih, namenjenih za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev, preneha lastninska pravica na podlagi odloka občinske skupščine. S tem odlokom se v skladu s srednjeročnim planom določi, katero zemljišče v mestu ali naselju mestnega značaja ali na območju, namenjenem za kompleksno graditev, je stavbno zemljišče v družbeni lastnini. V skladu z drugim odstavkom istega člena lastninska pravica na zemljišču preneha in zemljišče postane družbena lastnina z dnem, ko začne veljati odlok iz prejšnjega odstavka. V skladu s prvim odstavkom 13. člena ima prejšnji lastnik na stavbnem zemljišču, ki je postalo družbena lastnina na podlagi odloka iz 10. člena tega zakona, pravico uporabe, dokler občinski upravni organ, pristojen za premoženjskopravne zadeve ne izda odločbe, s katero odloči, da ga mora izročiti občini za uresničitev prostorskega izvedbenega načrta. Odločba z dne 29. 1. 1990 je taka odločba. Že iz besedila zakona izhaja, da z izdajo odločbe iz prvega odstavka 13. člena ZSZ pravica uporabe osebe, katere zemljišče je bilo na podlagi odloka odvzeto, preneha. Pravica uporabe pravnega prednika toženih strank je torej prenehala z izdajo

odločbe. Pravica uporabe se res vpisuje v zemljiško knjigo, vendar pa vpis ni predpostavka za prenos te pravice z enega imetnika na drugega (prim. 1. in 2. člen Zakona o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini, Uradni list SRS, št. 43/73). Glede na to so neutemeljene navedbe toženih strank v zvezi z zastaranjem izvršitve odločbe.

Neutemeljen je tudi ugovor toženih strank, da glede sporne nepremičnine niti v dveh letih po izdaji odločbe niti doslej ni bilo izdano gradbeno dovoljenje ali začeta zidava. Po Zakonu o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 5/80 in nasl.) ima prejšnji lastnik razlaščne nepremičnine pravico zahtevati odpravo pravomočne odločbe o razlastitvi, če razlastitveni upravičenec v dveh letih od pravomočnosti odločbe ne izvrši pripravljalnih ali drugih del v skladu z namenom, zaradi katerega je bila nepremičnina razlaščena (drugi odstavek 26. člena). Določba velja le za razlastitve, izvedene na podlagi navedenega zakona, ne pa tudi za razlastitve, izvedene na podlagi ZSZ. ZSZ napoti na uporabo določb Zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu nepremičnin v družbeni lastnini le glede pravice do odškodnine. Glede na to ni mogoče smiselna uporaba določb v drugih primerih. Ne glede na to pa toženi stranki nista izkazali, da bi tak postopek bodisi sami bodisi njun pravni prednik začeli. Glede na to, da je pravica uporabe pravnega prednika toženih strank prenehala že z izdajo odločbe z dne 29. 1. 1990, njune navedbe, da za tak postopek doslej ne njun pravni prednik ne sami nista imeli pravnega interesa, niso utemeljene.

Prav tako ni utemeljen ugovor toženih strank, da ugoditev tožbenemu zahtevku, tj. obstoj lastninske pravice tožeče stranke glede sporne nepremičnine, preprečuje dejstvo, da sta sami vpisani kot lastnici na podlagi ZLNDL.

Na podlagi ZLNDL so upravičenci pridobili lastninsko pravico ob uveljavitvi zakona, tj. 25. 7. 1997. Zemljiškoknjižno sodišče je na podlagi stanja v zemljiški knjigi, kjer sta bili kot imetnici pravice uporabe še vedno vpisani toženi stranki, njiju vpisalo kot solastnici sporne nepremičnine. Vendar pa takšno zemljiškoknjižno stanje tožeči stranki ne preprečuje, da ne bi mogla uspeti z zahtevkom na ugotovitev, da je ona lastnica sporne nepremičnine in da torej zemljiškoknjižno stanje ne ustreza dejanskemu stanju. Prav to je tožnica s to tožbo storila.

Neutemeljen je tudi ugovor toženih strank, da odškodnina, izplačana za odvzeto zemljišče, ne ustreza dejanski vrednosti nepremičnine in da bi bila zato ugoditev tožbenemu zahtevku v nasprotju z moralo. Njun ugovor, da bi moralo sodišče upoštevati današnjo vrednost nepremičnine, ni utemeljen. Pravnemu predniku toženih strank je bila nepremičnina odvzeta v letu 1990, odškodnina pa izplačana po pravomočnosti odločbe o odškodnini, tj. po 18. 10. 1994. Za presojo ustreznosti višine odškodnine je bila zato odločilna tedanja vrednost nepremičnine. Toženi stranki sta imeli možnost, da zoper odločitev o višini nepremičnine vložita pravna sredstva, vključno z ustavno pritožbo. Tak njun ugovor v tem postopku ne more biti uspešen.

Iz navedenega izhaja, da je bila tožeča stranka tista, ki je v času uveljavitve ZLNDL imela pravico uporabe na sporni nepremičnini. V skladu s prvim odstavkom 5. člena ZLNDL postanejo nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe občina ali mesto, lastnina preoblikovane občine ali mesta. Upošteva se dogovore o delitvi premoženja, ki jih je sodišče prebralo v dokaznem postopku, je zahtevek na ugotovitev lastninske pravice tožeče stranke glede sporne nepremičnine utemeljen.

Glede na to je tožbenemu zahtevku v delu, v katerem se nanaša na ugotovitev lastninske pravice tožeče stranke glede sporne nepremičnine, ugodilo. Ostale navedbe v zahtevku, kot ga je oblikovala tožeča stranka, so stvar obrazložitve sodbe, zato jih sodišče ni povzelo v 1. točki izreka sodbe.

Izrek o stroških temelji na tretjem odstavku 154. člena ZPP. Ker je tožeča stranka uspela s pretežnim delom zahtevka, z obravnavanjem dela zahtevka, ki je bil zavrnjen, pa niso nastali posebni stroški, je sodišče plačilo stroškov v celoti naložilo v plačilo toženima strankama. Pri

izračunu stroškov, potrebnih za pravdo, je sodišče izhajalo iz priglašene višine posameznega stroška ter upoštevalo Odvetniško tarifo, veljavno ob opravi posameznih procesnih dejanj.

Potrebni stroški tožnice tako znašajo skupaj 2.875,18 eurov, in sicer je sodišče priznalo strošek za sestavo vlog (2945 tč.) in za zastopanje na narokih za glavno obravnavo (2275 tč.), vse povečano za 20 % davek na dodano vrednost. Podrobnejša specifikacija je razvidna iz stroškovnika, ki je v spisu.

Odločitev v obrestnem delu temelji na 378. členu Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01 in nasl.).

**PRAVNI POUK:** Zoper to sodbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od prejema njenega prepisa. Morebitno pritožbo je treba vložiti pisno v dveh izvodih pri tem sodišču, o njej pa bo odločalo Višje sodišče v Ljubljani.

**OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI**

**Dne 17. 9. 2007**



Okrožna sodnica

Metoda Orehar Ivanc *M. O.*

Ta prepis je soglasen z izvirnikom

*[Handwritten signature]*

29-08-2008

P 3108/02-II  
II Cp 5523/2007

ODVETNIŠKA PISARNA JADEK & PENSA	
SPIS: HES005-001	REF:
ROK:	KOL:
ODREDBA: - 8 - 09 - 2008	

**S O D B A**  
**V IMENU LJUDSTVA**

Višje sodišče v Ljubljani je v senatu višjih sodnikov Zvoneta Strajnarja kot predsednika, Irene Veter kot poročevalke in Antona Panjana kot člana, v pravdni zadevi tožeče stranke MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Ambrožev trg 7, Ljubljana, ki jo zastopa odvetniška pisarna Jadek - Pensa iz Ljubljane, proti toženima strankama 1. [REDACTED] in 2. [REDACTED], ki ju obe zastopa odvetnik Jure Snoj iz Ljubljane, zaradi izstavitve zemljiškoknjižne listine in ugotovitve lastninske pravice (pcto. 110.159,01 EUR), o pritožbi toženih strank zoper sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. II P 3108/2002 z dne 17.9.2007, na seji dne 13.8.2008

**razsodilo:**

Pritožba se zavrne in se potrdi sodba sodišča prve stopnje.

Toženi stranki sta dolžni tožeči povrniti 895,05 EUR stroškov pritožbenega postopka.

## O b r a z l o ž i t e v

Sodišče prve stopnje je z izpodbijano sodbo ugotovilo, da je tožeča stranka lastnica nepremičnine parc. št. 547/2, ki v naravi predstavlja travnik v izmeri 5340 m<sup>2</sup>, vpisane v vl. št. 1265, k.o. Glince, v presežku pa je tožbeni zahtevk zavrnilo. Toženima strankama je naložilo, da tožeči povrnita njene pravdne stroške v znesku 2.875,18 EUR.

Zoper obsodilni del sodbe se pritožujeta toženi stranki. V pritožbi navajata, da sta nasprotovali spremembi tožbe, sodišče pa je odločilo preko tožbenega zahtevka. Stališče sodišča, da toženki nista bili imetnici pravice uporabe na nepremičnini, je v nasprotju s pravnomočnimi sodnimi odločbami (sklep o dedovanju, zemljiškoknjižni sklepi). Toženkama je v skladu z ZLNDL (Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini) ex lege nastala lastninska pravica, o čemer je pravnomočno razsojeno (pravilo res iudicata). Tožnica ni izkazala, da ima sklenjeno delitveno bilanco, saj predložene listine nimajo takšne narave. Sodišče ugotavlja, da so dogovori po posameznih občinah različni. Pravila obligacijskega prava o ponudbi in sprejemu ponudbe pa določajo, da morata biti izjavi obeh strank skladni. ZZK (Zakon o zemljiški knjigi) in SPZ (Stvarnopravni zakonik) določata, da mora biti podpis "dovoljujoče stranke" (kar bi bile v konkretnem primeru ostale občine) overjen. Tožnica brez soglasja ostalih občin ne bi mogla postati lastnica nepremičnine. Tožeči stranki na nepremičnini parc. št. 547/2 ni nastala niti pravica uporabe niti lastninska pravica. Odločba Komiteja nima izreka o prenosu pravice uporabe v korist Občine Ljubljana Šiška, temveč vsebuje le obveznost izstavitve ustrezne ZK listine. ZSZ (Zakon o stavbnih zemljiščih) ni mogoče uporabiti, saj ni veljal ob izdaji Odločbe niti ob izdaji sodbe. Tudi sicer ni prenesel pravice uporabe na pravno prednico tožnice. Tožnica ni izkazala, da ima nepremičnina status stavbnega zemljišča. Ker ima nepremičnina status kmetijskega zemljišča, enako pa je bilo tudi ob uveljavitvi Zakona o skladu kmetijskih zemljišč (ZSKZ), bi lahko lastnik postal le Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. Ker je zakon o takem lastninjenju starejši od ZLS in ZLNDL, ne more iti za lastninjenje po drugem zakonu. Odlok je bil razveljavljen, zato do lastninjenja po SPZ ni moglo priti. Tako ne gre več za zemljišče, ki je namenjeno za graditev (1. čl. SPZ). Uporaba SPZ bi prišla v poštev samo, če bi šlo za razlastitev zaradi pridobitve statusa zemljišča, namenjenega za graditev. Odločba Komiteja pa ni tak primer, saj je bilo zemljišče tedaj že v družbeni lastnini. Pravico uporabe pravni prednik toženk ni izgubil, temveč jo je po izreku Odločbe izrecno ohranil, kar ugotavlja tudi sodišče. SPZ ni predvideval lastninjenja zemljišč, kot to razloguje sodišče, temveč je šlo le za upravljanje. Odlok o prenehanju lastninske pravice zaradi njegove kasnejše razveljavitve nima učinka, danes pa ne more ustvarjati pravnih posledic. Ustavno sodišče je to določbo SPZ razveljavilo (Ur. list RS št. 24-1253/1992). Pravica uporabe je bila še pred



izdajo Odloka prenesena v korist prednika toženih strank, zato Odlok nanj ni imel vpliva. Pogoji iz Odločbe se niso izpolnili in tudi zahtevki ni bil nikoli podan. Materialno pravno tako ni podlage za trditev sodišča, da je Občina Šiška že pred ZLNDL z Odločbo postala lastnica sporne nepremičnine, manjkajo pa tudi razlogi v tej smeri. Pritožnici prilagata lokacijsko informacijo, s katero dokazujeta, da gre za nezazidano in kmetijsko zemljišče, saj dolgoročni plan ne predvideva zazidljivosti, s tem pa se pogoj za prenos pravice uporabe s [REDACTED] na Občino Ljubljana Šiška ni nikoli izpolnil. Pritožbenemu sodišču zato predlaga, da izpodbijano sodbo razveljavi in spremeni tako, da tožbo zavrne.

Pritožba ni utemeljena.

Prvotni tožbeni zahtevek se je glasil na izstavitve listine, na podlagi katere se bo tožeča stranka v zemljiško knjigo lahko vknjižila kot lastnica nepremičnine parc. št. 547/2 k.o. Glince. Tožbeni zahtevek je tožeča stranka nato dopolnila tako, da je zahtevala ugotovitev, da je imela ob uveljavitvi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. list RS št. 49/1997 s spremembami, ZLNDL) na nepremičnini parc. št. 547/2 k.o. Glince pravico uporabe in da je na podlagi navedenega zakona nepremičnina postala njena lastnina (pripravljalni spis z dne 19.9.2004 na list. št. 17). Sodišče prve stopnje z odločitvijo, da ima tožeča stranka lastninsko pravico na nepremičnini, torej ni prekoračilo tožbenega zahtevka. Toženki se s spremembo tožbe sicer nista strinjali, vendar je sodišče prve stopnje s sklepom, sprejetim na naroku dne 20.9.2004 (list. št. 22), spremembo dopustilo. Ocenilo je namreč, da je to smotrno za dokončno ureditev razmerja med pravnima strankama. Ravnanje sodišča prve stopnje je tako v skladu s 1. odst. 185. čl. Zakona o pravnem postopku (Ur. list RS št. 73/2007-UPB3, ZPP).

Pritožnici navajata, da je sodišče s sklepom o dedovanju pravomočno ugotovilo, da imata toženki pravico uporabe na sporni nepremičnini, zemljiškooknjižno sodišče pa je odločilo, da sta lastnici nepremičnine. Takšne trditve sta navajali že tekom postopka na prvi stopnji, vendar se z njimi ne moreta uspešno braniti, kar je pravilno obrazložilo že sodišče prve stopnje. S sklepom o dedovanju po pok. [REDACTED] je zapuščinsko sodišče odločilo le o pravnem nasledstvu pravic zapustnika in ni ugotavljalo, ali je dejansko imel pravico uporabe. Ker je bila njegova pravica vknjižena v zemljiško knjigo, se je v skladu z načelom zaupanja v v zemljiško knjigo (8. čl. Zakona o zemljiški knjigi, Ur. list RS št. 58/2003, ZZK-1) domnevalo, da je tudi dejansko imetnik te pravice. Vendar takšna domneva ni neizpodbojna. V kolikor dejansko stanje ne ustreza zemljiškooknjižnemu (takšen primer je tudi obravnavani), je to mogoče dokazovati v pravnem postopku. O vprašanju obstoja pravice uporabe oz. lastninske pravice na parc. št. 547/2 k.o. Glince pa med strankama v pravnem postopku še ni bilo odločeno in torej ne gre za pravomočno razsojeno zadevo.

Pritožba, ki je po oceni Višjega sodišča v pretežnem delu težko razumljiva, sodišču prve stopnje neutemeljeno očita, da je zmotno uporabilo materialno pravo. V pritožbi citirani SPZ (Stvarnopravni zakonik, Ur. list RS št. 87/2002, z začetkom veljavnosti 1.1.2003) v obravnavanem sporu gotovo ne pride v poštev in ga sodišče prve stopnje tudi ni uporabilo. Med pravnima strankama ni bilo sporno, da je Občina Ljubljana Šiška zaradi nameravane gradnje stanovanjskega kompleksa izdala Odlok o prenehanju lastninske pravice na zemljiščih v območju urejanja ŠS ¼ Podutik – severni in južni del (v nadaljevanju Odlok), na območju katerega se nahaja tudi parc. št. 547/2 k.o. Glince. Ravno tako ni bilo sporno, da je bila [redacted] dne 29.1.1990 izdana Odločba Komiteja za varstvo okolja in urejanje prostora Občine Ljubljana Šiška (priloga A1, v nadaljevanju Odločba), s katero mu je bilo naloženo, da zemljišče izroči občini. Navedeni Odlok in Odločba sta bila izdana na podlagi tedaj veljavnega Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list SRS št. 18/84, ZSZ). Sodišče prve stopnje se je zato pravilno oprlo na določbe ZSZ, ko je ugotavljalo, kakšen učinek sta imela navedena akta na pravice pravnih prednikov pravnih strank. Kasnejša razveljavitev nekaterih določbe ZSZ z odločbo Ustavnega sodišča (z dne 23.4.1992, objava v Ur. listu RS št. 24/1992), ki učinkuje le na akte, ki so postali pravnomočni oz. dokončni po 20.2.1992, uporabe navedenega predpisa ne izključuje.

Po določbah ZSZ na zemljiščih v mestih in naseljih mestnega značaja preneha lastninska pravica na podlagi odloka občine, s katerim se določi, katero zemljišče v mestu ali mestnem naselju je stavbno zemljišče v družbeni lastnini (1. odst. 10. čl. ZSZ). Z dnem, ko začne veljati odlok, lastninska pravica na zemljišču preneha in zemljišče postane družbena lastnina, občina pa na zemljišču pridobi pravico upravljanja (2. odst. 10. čl. ZSZ). Prejšnji lastnik ima na zemljišču pravico uporabe, dokler občinski organ ne izda odločbe, s katero odloči, da ga mora izročiti občini (13. čl. ZSZ). Glede na takšne materialnopravne določbe torej ne more biti dvoma, da je Francu Zavašniku na parc. št. 547/2 k.o. Glince z Odlokom najprej prenehala lastninska pravica, z Odločbo pa še pravica uporabe. Razlogi, ki jih podaja pritožba za nasprotno trditve, so netočni in zavajajoči, zato jim pritožbeno sodišče ne more slediti. Iz podatkov v spisu je razvidno, da je bil [redacted] pred izdajo Odloka lastnik nepremičnine in ne imetnik pravice uporabe, zato ni nobenega razloga, da Odlok zanj ne bi veljal. Iz izreka Odločbe ne izhaja, da ima [redacted] še naprej pravico uporabe, temveč, da je kot imetnik pravice uporabe Občini Ljubljana Šiška dolžan izročiti parc. št. 547/2 k.o. Glince. Pritožnici tudi ne moreta uspeti z navedbo, da nepremičnina ni bila nikoli izročena Občini Ljubljana Šiška, saj je njun pravni prednik izgubil pravico uporabe na podlagi samega zakona.

Pravna pripadnost zemljišč, ki so bila zajeta z Odlokom, se je spremenila. Občina Ljubljana Šiška je na podlagi samega zakona pridobila pravico

upravljanja na zemljiščih. Ta je obsegala pravico razpolaganja z zemljišči in določanje njihove uporabe. Zemljišča so bila namenjena za oddajo graditelju (glej 46. čl. ZSZ), ki je pridobil pravico gradnje. Ta se je po končani gradnji spremenila v pravico uporabe. Glede na to, da v obravnavanem primeru do oddaje za gradnjo ni prišlo, je torej edini nosilec stvarnopравnih upravičenj ostala Občina Ljubljana Šiška. Takšna pravica občine se je z dnem uveljavitve ZLNDL preoblikovala v lastninsko pravico (5. čl. ZLNDL), kot je pravilno ugotovilo že sodišče prve stopnje. Lastninjenja torej ni uvedla niti Odločba niti SPZ, kot pritožnici napačno povzemata razloge izpodbijane sodbe, temveč ZLNDL. Glede na jasne zakonske določbe takšen zaključek ne potrebuje kakšne dodatne obrazložitve, zato izpodbijani sodbi ni mogoče očitati pomanjkanja razlogov o odločilnih dejstvih (14. točka 2. odst. 339. čl. ZPP).

Trditve, da naj bi bil Odlok kasneje razveljavljen (zaradi česar parc. 547/2 k.o. Glince ne predstavlja več zemljišča, namenjenega za gradnjo), pritožnici prvič navajata šele v pritožbi. Teh trditvev (ki tudi sicer ne bi vplivale na odločitev) zato ni mogoče upoštevati in se pritožbeno sodišče do njih ne bo opredeljevalo. Stranke morajo namreč najkasneje na prvem naroku navesti vsa dejstva in predlagati dokaze, kasneje pa le, če jih brez svoje krivde niso mogle navesti na prvem naroku (286. čl. in 337. čl. ZPP). Nedopustno pritožbeno novoto predstavlja tudi trditev, da ima parc. št. 547/2 k.o. Glince status kmetijskega zemljišča, saj toženki tega prej nista navajali. Celo nasprotno – v odgovoru na tožbo (list. št. 6, točka e) sta navedli, da je nepremičnina zazidljivo stavbno zemljišče in kot tako vredno precej več, kot je znašala odškodnina, ki je bila izplačana [redacted]. Status nepremičnine med strankama torej ni bil sporen in ga tožeči stranki ni bilo potrebno dokazovati (214. čl. ZPP). Glede na navedeno ne more biti utemeljeno pritožbeno sklicevanje na Zakon o skladu kmetijskih zemljišč kot materialnopravno podlago za odločitev.

Z zahtevo po predložitvi delitvene bilance pritožba očitno oporeka prehodu pravice uporabe nekdanje Občine Ljubljana Šiška na novo nastalo Mestno občino Ljubljana. Gre torej za vprašanje pravnega nasledstva bivše občine in s tem aktivne legitimacije tožeče stranke. Pritožbeno sodišče pojasnjuje, da pravno nasledstvo v primeru delitve občine ni odvisno od premoženjskopравnega razmerja oz. od delitve premoženja prejšnjih občin. Zato so odveč vse pritožbene navedbe, ki se nanašajo na sporazume o delitvi premoženja med novonastalimi občinami. Aktivna legitimacija tožeče stranke, ki je nastala na območju nekdanje Občine Ljubljana Šiška v skladu z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (ZUODNO, Ur. list RS št. 60/94), tako ne more biti sporna.

Ker v pritožbi navedeni razlogi niso podani, pritožbeno sodišče pa tudi ni ugotovilo kršitev, na katere mora paziti po uradni dolžnosti (2. odst. 350. čl. ZPP), je pritožbo zavrnilo in potrdilo sodbo sodišča prve stopnje (353. čl. ZPP).

Izrek o stroških temelji na določbi 154. in 165. čl. ZPP. Tožeča stranka je upravičena do povrnitve stroška za odgovor na pritožbo, ki po Odvetniški tarifi znaša 1625 točk, povečano za 20% DDV, kar ob vrednosti odvetniške točke 0,459 EUR znaša 895,05 EUR.

Višje sodišče v Ljubljani  
dne 13.8.2008

Predsednik senata:  
Zvone Strajnar l.r.

