



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Občinski svet

Številka: 478-0093/2016
Datum: 07. marec 2018

PREDLOG

Na podlagi določila 39., 43. in 45. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013) ter na podlagi 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/2009, 17/2011, 106/2015) je Občinski svet Občine Tolmin, na ____ seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Jože Jeklin, Ponikve št. 46, 5283 Slap ob Idrijci, je lastnik nepremičnine s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve, v izmeri 679 m².

II.

Občina Tolmin z Jožetom Jeklinom sklene pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim, na podlagi katere mu prizna lastninsko pravico na nepremičnini s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve.

III.

Stroške izvedbe pogodbe plača Jože Jeklin.

IV.

Ta sklep velja takoj.

Uroš Brežan,
župan

OBRAZLOŽITEV:

Jože Jeklin je pri občinski upravi vložil vlogo za zemljiškoknjižno oziroma lastniško ureditev svojega objekta s pripadajočim zemljiščem na Ponikvah. Predlagatelj je namreč lastnik stanovanjskega objekta na Ponikvah št. 46, ki pa je v delu zgrajen tudi na zemljišču s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve, katerega zemljiškoknjižna lastnica je Občina Tolmin.

Obstoječa stanovanjska hiša Ponikve št. 46, stoječa na zemljiščih s sedanjimi parc. št. 86/22, last predlagatelja, in 86/16, last Občine Tolmin, je bila zgrajena leta 1910. Predlagateljevi pravni predniki so pred izgradnjo navedene stanovanjske hiše prebivali v starejši hiši na parc. št. 112/2 k.o. Ponikve, na drugi strani lokalne ceste. Ker je bila hiša v slabem gradbenem stanju, so se predlagateljevi pravni predniki odločili za novogradnjo. Z gradnjo hiše je pričel predlagatelj stari stari oče, pok. Miha Jeklin, ki pa gradnje ni dokončal. Z gradnjo je nadaljeval njegov dedič, predlagatelj stari oče, pok. Ivan Jeklin. Slednji je hišo dokončal leta 1910, ko se je družina vanjo tudi preselila. Od tedaj dalje v stanovanjski hiši Ponikve 46 prebivajo predlagateljevi pravni predniki oziroma zadnjih 40 let v njej prebiva predlagatelj s svojo družino, ki je vnuk prvotnega investitorja – graditelja.

Predlagateljevi pravni predniki so kot primerno lokacijo za gradnjo objekta izbrali svoj zemljišče, s sedanjo parc. št. 86/22, ki pa za gradnjo objekta ni zadoščala. Tako je investitor, za potrebe izgradnje nove stanovanjske hiše, od sosedu Franca Kosmača, večjega kmeta v tistem času, dodatno pridobil sosednje zemljišče, s sedanjo parc. št. 86/16. Sosesta sta se dogovorila, da predlagatelj stari oče v zameno za to zemljišče g. Francu izroči drugo kmetijsko zemljišče, namenjeno sadovnjaku. Nova pridobitelj sta vsak svojo pridobljeno nepremičnino od tedaj, tj. od sklenitve dogovora dalje tudi koristila, medtem ko pravni posel v zemljiški knjigi nikoli ni bil izveden ter je zemljiškoknjižno stanje do današnjega časa ostalo neurejeno.

Glede na to, da v prejšnjem odstavku opisan pravni posel menjave zemljišč zemljiškoknjižno ni bil izveden, je kot lastnik nepremičnine s parc. št. 86/16, na kateri je bil zgrajen stanovanjski objekt predlagatelj oziroma njegovih pravnih prednikov, ostal vpisan odsvojitelj g. Franc Kosmač. Kasneje je njegovo premoženje prešlo na njegovo pravno naslednico – hči Razpet Marijo, Ponikve št. 47. Glede na to, da ga. Marija ni imela potomcev, so za njene potrebe kot dobri sosedje skrbeli predlagatelj oziroma njegova družina. S sosedo so bili namreč vedno v dobrih odnosih, ter so menili, da so njihova medsebojna lastniška razmerja urejena. Zadnje mesece svojega življenja je ga. Marija preživela v Domu za upokojence, kjer je stroške za njeno bivanje doplačevala Občina Tolmin. Po smrti ge. Marije je Občina Tolmin v okviru zapuščinskega postopka po pokojni uveljavljala terjatev iz naslova doplačevanja oskrbnine, ter iz tega naslova v last pridobila parc. št. 86/22, katere dejanski lastnik pa je predlagatelj. Slednji oziroma njegov oče kot tedanji lastnik namreč ni vedel, da je kot zemljiškoknjižna lastnica sicer njegovega zemljišča s parc. št. 86/22, dejansko še vedno vknjižena pokojna, in iz tega razloga tudi ni zahteval izločitev zemljišča iz zapuščine, v zapuščinski postopek po pokojni pa predlagatelj oziroma njegova družina tudi ni bila vabljen, saj s pokojno niso bili v sorodstvu. Glede na to, da pokojna ni imela potomcev je ostalo njeno premoženje pridobila Republika Slovenija.

Dejanske navedbe predlagatelja glede lastništva objekta so s pisno izjavo potrdile tri priče, razen tega njegove navedbe (posredno) potrjujejo listine, ki jih je priložil svoji vlogi ter pridobljeni zgodovinski podatki zemljiške knjige.

Opirajoč se na dejanske okoliščine obravnavane zadeve predlagatelj Občino Tolmin naproša za ureditev zemljiškoknjižnega stanja nepremičnine s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve oziroma za priznanje lastniške pravice na tej nepremičnini.

Občina Tolmin je kot samoupravna lokalna skupnost s svojim premoženjem dolžna ravnati gospodarno in praviloma odplačno. Izjemno redki oziroma praktično nični so primeri, ko bi občina svoje premoženje na pridobitelja prenesla neodplačno, s priznanjem lastninske pravice, kakor se predlaga v obravnavanem primeru. Neodplačni prenosi nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti na pridobitelja so namreč mogoči samo pod izjemnimi zakonskimi pogoji, kakor določeni v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki pa splošnih stvarnopravnih razmerij, s tem tudi priznanje lastninske pravice, ne ureja. Glede slednjega je potrebno upoštevati veljavno stvarnopravno zakonodajo, predvsem Stvarnopravni zakonik (SPZ; Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013) in sodno prakso s področja stvarnega prava.

Lastninsko pravico je po Stvarnopravnem zakoniku mogoče pridobiti na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (39. člen). Glede na navedbe dejanskega stanja predmetne zadeve obstaja možnost, da je predlagatelj lastninsko pravico pridobil na podlagi zakona, natančneje s priposestovanjem. Priposestovanje je izviren način pridobitve lastninske pravice, katero SPZ ureja v 43. členu, ki določa, da »dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let«. Kdor torej poseduje, uporablja oziroma ima v posesti nepremičnino v dobri veri, da je njegova, ter da takšno stanje traja najmanj 10 let, postane njen lastnik. Priposestovalna doba začne teči tisti dan, ko je posestnik dobil stvar v dobroverno lastniško posest, pri čemer se v priposestovalno dobo vštevata tudi čas, ko so predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki (prvi in drugi odstavek 45. člena SPZ).

Pridobitev lastninske pravice na podlagi zakona s priposestovanjem je torej možna v primeru izpolnitve oziroma obstoja treh bistvenih elementov, tj. dobre vere, izvrševanja posesti in preteka časa, pri čemer se obstoj le-teh v obravnavanem primeru ugotavlja, kakor sledi:

1. DOBRA VERA

Predlagatelj ter pred njim njegovi pravni predniki so zemljišče s parc. št. 86/16 k.o. Ponikve koristili kot svojo na podlagi dogovora, ki sta ga v začetku 20. stoletja sklenila tedanji lastnik navedenega zemljišča ter investitor gradnje stanovanjske hiše. V vsem tem času predlagatelj oziroma njegovi pravni predniki niso bili nikoli ovirani ali moteni v izvrševanju svojih upravičenj na predmetni nepremičnini, zato tudi njihova dobra vera ni bila nikoli omajana.

2. IZVRŠEVANJE POSESTI OZIROMA LASTNIŠKIH UPRAVIČENJ

V hiši predlagateljeva družina prebiva od vselitve leta 1910 dalje ter od tedaj koristi in vzdržuje tudi okoliško zemljišče, kot del pripadajočega zemljišča k objektu. Objekt je bil od izgradnje dalje že večkrat predmet sanacije, predvsem v sedemdesetih in osemdesetih letih 20. stoletja, ko se je zgradila betonska medetažna plošča (cca. 1970. leta), zamenjalo se je strešno kritino (cca. 1982. leta) ter se uredilo fasado (cca. 1988. leta).

3. PRETEK ČASA OZIROMA PRIPOSESTVOVALNE DOBE

Predlagatelj je postal zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine s parc. št. 86/22 k.o. Ponikve in s tem lastnik stanovanjske hiše Ponikve št. 46 ter pripadajočega zemljišča dne 29. 10. 2012, medtem ko je bil pred njim od leta 1970 zemljiškoknjižni lastnik teh nepremičnin njegov oče, pok. Ivan Jeklin ml.. Sicer pa imajo Jeklinovi hišo v posesti že od leta 1910 dalje, medtem ko so zemljišče, ki je predmet obravnave pridobili še prej, najkasneje pa ob začetku gradnje.

Opirajoč se na veljavno zakonodajo ter upoštevaje dejanske okoliščine predmetne zadeve Občina Tolmin smatra, da so pogoji za priposestovanje izpolnjeni, ter da je predlagatelj na zemljišču s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve, kot dejanski lastnik stanovanjskega objekta Ponikve št. 46, delno stoječega na navedenem zemljišču, ter dvorišča ob objektu, pridobil lastninsko pravico na podlagi zakona. V izogib nepotrebnim pravnim postopkom se predlaga, da se predlagatelju izda posadno listino oziroma se z njim sklene pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, s katero mu Občina Tolmin prizna lastninsko pravico na obravnavani nepremičnini. Vsi stroški postopka bremenijo izključno predlagatelja.

Zaradi specifik obravnavanega primera naj, za potrebe razjasnitve vseh ostalih številnih primerov postopkov prodaj oziroma odplačnih odtujitev občinskih zemljišč, navedemo zgolj glavne razlike oziroma odstopanja, ki so vplivala na drugačno obravnavo predmetne zadeve:

- Predlagatelj je bil v dobri veri, da je objekt zgrajen na njegovem zemljišču; veliko predlagateljev se zaveda dejstva, da so posegli na občinsko zemljišče.
- Predmetno zemljišče je Občina Tolmin dobila v svojo last v zapuščinskem postopku po pokojni, kot povračilo stroškov doplačila institucionalnega varstva za pokojni; v ostalih primerih je Občina Tolmin lastnica nepremičnin dalj časa, praktično od nekdanj.
- Lastništvo nepremičnine se je prenašalo med tedanjimi lastniki, ko to še ni bila Občina Tolmin, vendar to ni bilo zemljiškoknjžno izvedeno.
- Zemljišče s parc. št. 86/16 k.o. 2245 Ponikve ne predstavlja zemljišča namenjenega splošni rabi, niti ni pri njem zaznamovan status javnega dobra. Večina postopkov prodaj (delov) občinskih zemljišč še nanaša na zemljišča, pri katerih je zaznamovan status javnega dobra, pri čemer glede na določilo prvega odstavka 44. člena SPZ priposestvanje javnega dobra ni mogoče.
- Izvedla se je geodetska odmera cestnih zemljišč na tem območju, z namenom preprečitve priznanja lastninske pravice na teh zemljiščih. Iz prvotne parc. št. 86/6 so tako nastale obravnavana parcela št. 86/16 ter 86/13, 86/14 in 86/15, pri čemer slednje predstavljajo del kategorizirane ceste oziroma obcestni pas ter niso predmet prenosa.
- Hkrati z ureditvijo lastništva stavbišča bi se s predlagateljem uredilo tudi lastništvo cestnih zemljišč na tem območju, katerih lastnik v delu je tudi sam.

Davorin Simčič,
direktor občinske uprave

Pripravila: Sanja Sivec Levpušček,
višja svetovalka za pravne zadeve

Priloge:

- Zapisnik o sprejemu ustne vloge,
- fotografija predlagateljevih pravnih prednikov, stari oče pok. Ivan Jeklin z družino, pred hišo Ponikve št. 46,
- sklep o vknjižbi darilne pogodbe v z.k. z dne 24. 12. 1970,
- zemljiškoknjžni izpisek,
- račun za stroške oskrbnine,
- predračun gradbeno obrtniških del iz leta 1988,
- izjave prič z dne 24. 10. 2017,
- orto-foto posnetek,
- fotografije,
- z.k. izpisek,
- geodetska skica.

Dostaviti:

- naslovníku – članom Odbora za gospodarstvo

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu