

MEMORANDUM

Za: Občina Kidričevo, Gospod Damjan Napast, direktor občinske uprave
Od: Klemen Tičar, odvetnik
Zadeva: Memorandum – analiza pravnega statusa nepremičnin, ki v naravi predstavljajo zemljišča na območju Občine Kidričevo, na katerih so garaže, ki so v uporabi občanov Občine Kidričevo
Datum: 20. 3. 2020

1. UVOD

Dne 13. 2. 2020 ste nas zaprosili za pripravo pravnega mnenja o pravnem statusu nepremičnin, ki v naravi predstavljajo zemljišča na območju Občine Kidričevo, na katerih je skupno 160 garaž, ki jih uporabljajo občani.

Zaradi priprave mnenja ste nam predložili in smo pregledali naslednjo dokumentacijo:

- izpis iz katastra stavb za nepremičnino s parc. št. 1019/34, k.o. Lovrenc na Dravskem polju,
- redni izpis iz zemljiške knjige za nepremičnino parc. št. 1019/4, k.o. Lovrenc na Dravskem polju,
- sklep Krajevne skupnosti Kidričevo št. 231/I-71 z dne 9. 11. 1971,
- kupoprodajna pogodba z dne 24. 9. 1969, ki sta jo sklenila Krajevna skupnost Kidričevo in Karolina Krnjič,
- zakupna pogodba z dne 16. 9. 1976, ki sta jo sklenila Krajevna skupnost Kidričevo in Jožef Murata,
- zakupna pogodba z dne 16. 4. 2009, ki sta jo sklenila Občina Kidričevo in Erna Špehonja,
- kupoprodajna pogodba, ki sta jo sklenila Ludvik Špehonja in Tomaž Rampre z dne 30. 12. 2010,
- zakupna pogodba, ki sta jo sklenila Občina Kidričevo in Tomaž Rampre z dne 23. 2. 2011,
- sprememba lastništva ali uporabnika nepremičnine z dne 23. 2. 2011,
- kupoprodajna pogodba z dne 3. 9. 2019, ki sta jo sklenila Tomaž Rampre in Miran Jus,
- pooblastilo pooblastitelja Tomaža Rampre z dne 3. 9. 2019,
- zakupna pogodba z dne 11. 9. 2019, ki sta jo sklenila Občina Kidričevo in Miran Jus,
- sprememba lastništva ali uporabnika nepremičnine z dne 11. 9. 2019,
- zakupna pogodba z dne 29. 1. 2020, ki sta jo sklenila Občina Kidričevo in Ervin Dukarič,
- obrazec sprememba lastništva ali uporabnika nepremičnine za napoved odmere NUSZ z dne 29. 1. 2020,
- kupoprodajna pogodba z dne 29. 1. 2020, ki sta jo sklenila Miran Jus in Ervin Dukarič,
- zakupna pogodba z dne 5. 7. 1977, ki sta jo sklenila Krajevna skupnost Kidričevo in Ivan Elsner,
- odločba Davčne uprave skupščine občine Ptuj št. 422/b-sl./81-9-BK z dne 18. 3. 1981,

- odločba Uprave za družbene prihodke občine Ptuj št. 422/b-sl./81-9/2-BK z dne 3. 6. 1981,
- pri pripravi mnenja smo upoštevali tudi druge javno dostopne podatke, objavljene na portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) in na portalu elektronske zemljiške knjige.

Naše pravno mnenje je pripravljeno na podlagi opisa problematike, posredovanih dokumentov in dokumentacije, ki je v mnenju posebej navedena, medtem ko z morebitnimi dodatnimi informacijami in listinami, ki bi lahko vplivale na zaključke v tem pravnem mnenju, ne razpolagamo.

To mnenje predstavlja naše poznavanje in interpretacijo v mnenju navedenih predpisov in dokumentov, naročnik mnenja pa je v vsakem primeru samostojen pri sprejemanju svojih poslovnih odločitev.

Ne glede na to, da menimo, da so zaključki v tem mnenju pravno korektni, s posredovanjem mnenja ne prevzemamo odgovornosti za morebitne poslovne odločitve, ki bi jih naročnik sprejel na podlagi oziroma ob upoštevanju tega mnenja.

2. DEJANSKO STANJE IN VPRAŠANJA

Na podlagi predložene dokumentacije povzemamo, da je Občina Kidričevo zemljiškoknjižna lastnica več nepremičnin, na katerih se v naravi nahajajo garaže, ki jih uporabljajo občani. Garaže so zgradili občani Občine Kidričevo v sedemdesetih letih, ki so te garaže v nadaljevanju tudi uporabljali oziroma jih še vedno uporabljajo. Občani – praviloma gre za fizične osebe – z garažami tudi razpolagajo, in sicer tako, da jih bodisi prodajajo drugim uporabnikom, ki so pretežno prav tako fizične osebe, ali jih oddajajo v najem. V primeru prodaje o prodaji pa obvestijo Občino Kidričevo, ki z vsemi uporabniki garaž sklene zakupne pogodbe, domnevamo da kot zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin.

V registru nepremičnin in katastru stavb so kot lastniki garaž (stavb) vpisani posamezni uporabniki teh garaž, kljub temu, da je zemljiškoknjižna lastnica stavb Občina Kidričevo. Po informacijah, ki smo jih prejeli, povzemamo tudi, da stanje v katastru stavb ne ustreza dejanskemu stanju, saj število delov stavb (garaž) ne ustreza njihovem številu in stanju v naravi.

V prošnji za pripravo mnenja ste nas posebej zaprosili, da odgovorimo na naslednja vprašanja:

- Kdo je dejanski lastnik nepremičnin na katerih so garaže, ki so jih zgradili in jih uporabljajo občani?
- Kakšen je pravni položaj uporabnikov garaž, če ti niso dejanski lastniki nepremičnin?
- Ali mora oziroma lahko Občina Kidričevo garaže kupi od njihovih uporabnikov?
- Ali so zakupne pogodbe, ki jih Občina Kidričevo sklepa z uporabniki garaž veljavne ter ali lahko Občina Kidričevo odstopi od zakupnih pogodb?
- Kakšen je pravni pomen vpisa lastnika v katastru stavb in registru nepremičnin?
- Kakšen je postopek vpisa lastništva nepremičnin v kataster stavb in register nepremičnin?
- Je smiselno urediti postopek uskladitve podatkov v katastru stavb in registru nepremičnin ali z vsakim posameznim uporabnikom garaž urediti pravno razmerje?

3. PRAVNA UREDITEV

Za odgovor na postavljena vprašanja smo preučili predvsem ustrezne določbe Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 87/02, s spremembami, v nadaljevanju: **SPZ**), Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Ur. l. SFRJ, št. 6/80, s spremembami, v nadaljevanju: **ZTLR**), Občnega državlanskega zakonika (v nadaljevanju: **ODZ**), Obligacijskega zakonika (Ur. l. RS, št. 83/01, s spremembami, v nadaljevanju: **OZ**), Zakona o obligacijskih razmerjih (Ur. l. RS, št. 29/78, s spremembami, v nadaljevanju: **ZOR**), Zakon o zastaranju terjatev (Ur. l. FLRJ, št. 40/53, s spremembami, v nadaljevanju: **ZST**), Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. l. RS, št. 44/97, s spremembami, v nadaljevanju: **ZLNDL**), Zakona o prometu z zemljišči in stavbami (Ur. l. FLRJ, št. 74/55, s spremembami, v nadaljevanju: **ZPZS**), Zakona o zemljiški knjigi (Ur. l. RS, št. 58/03, s spremembami, v nadaljevanju: **ZZK-1**), Zakona o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/06, s spremembami, v nadaljevanju: **ZEN**), Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Ur. l. RS, št. 73/12, s spremembami, v nadaljevanju: **Pravilnik**), ter relevantno pravno teorijo in sodno prakso.

3.1. Razpolaganje z lastninsko pravico

Lastninska pravica na podlagi 37. člena SPZ je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Pri tem velja poudariti, da je na podlagi načela povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*) lastnik zemljišča tudi lastnik vsega, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo (8. člen SPZ). Lastnik tudi lahko za vsak namen, ki ni prepovedan, omeji svojo lastninsko pravico, pri čemer lahko tretji osebi dovoli, da jo uporablja (denimo na podlagi najemne pogodbe), lahko pa tudi tretji osebi dovoli gradnjo na njegovi nepremičnini. Pravne posledice takega razpolaganja z nepremičnino so različne glede na vrsto razpolaganja.

3.1.1. Gradnja na tuji nepremičnini

Pravne posledice gradnje na tuji nepremičnini so odvisne od tega kdo je lastnik nepremičnine oziroma zemljišča in tudi od časovnega obdobja, v katerem je tretja oseba na tuji nepremičnini postavila oziroma dokončala določeno stavbo.

i. ODZ

Za pravna razmerja v zvezi s stavbo, ki jo je graditelj postavil na tujem zemljišču v obdobju do dne 1. 9. 1980 (do dneva uveljavitve ZTLR), se uporabijo določbe ODZ. Za ODZ je značilna dosledna uporaba načela *superficies solo cedit* oziroma načela povezanosti zemljišča z njegovimi sestavinami, saj je ODZ v paragrafu 297 določal, da spadajo k nepremičnim stvarjem tudi tiste stvari, ki jih graditelji zgradijo na zemljišču z namenom, da za vedno ostanejo na njem. Kot primer ODZ omenja hiše in druge zgradbe. Zaradi stroge uveljavitve omenjenega načela v ODZ je tako lastnik nepremičnine postal tudi lastnik stavbe, ki jo je druga oseba oziroma graditelj postavil na njegovem zemljišču. Izjemo od tega pravila je določal paragraf 418 ODZ na podlagi katerega je lahko graditelj pridobil lastninsko pravico na nepremičnini, če je bil v dobri veri oziroma, če ni vedel, da zemljišče ni njegovo.

V nobenem primeru pa z gradnjo na tujem zemljišču graditelj ni mogel pridobiti lastninske pravice, če je vedel, da gradi na zemljišču, ki ni njegovo. Originaren način pridobitve lastninske pravice namreč zahteva dobro vero graditelja, da gradi na lastnem zemljišču, sicer postane zgradba last lastnika

zemljišča (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 617/2009 z dne 10. 1. 2013* in *sodba Višjega sodišča v Kopru opr. št. I Cp 363/2004 z dne 9. 2. 2005*).

Dobrovernost graditelja je bila nedvomno izključena v primeru, če je graditelj gradil z dovoljenjem lastnika (tako *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 379/2005 z dne 12. 7. 2007, opr. št. II Ips 216/2005 z dne 21. 12. 2006* in *opr. št. II Ips 584/2006 z dne 28. 9. 2006*).

Kadar pa se je lastnik strinjal s tem, da graditelj gradi na njegovi nepremičnini, je imel tak dogovor lahko za posledico spremembo lastninske pravice, le, če se je lastnik zemljišča oziroma nepremičnine strinjal s spremembo lastninske pravice. Zgolj dovoljenje lastnika zemljišča namreč ne pomeni, da lastnik tudi soglaša s spremembo lastniških deležev na nepremičnini (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča opr. št. II Ips 168/2015 z dne 17. 11. 2016*).

V primeru gradnje na tuji nepremičnine je imel graditelj na podlagi paragrafa 418 ODZ položaj poslovođje brez naročila (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 7/93 z dne 3. 6. 1993*), za katerega pa je ODZ v paragrafu 1037 določal, da ima pravico do povrnitve stroškov, ki jih je je imel zaradi pridobitve koristi drugi osebi. Terjatev za povrnitev stroškov je na podlagi 14. člena ZST zastarala v roku 10 let, po začetku veljavnosti ZOR pa so denarne terjatve zastarale v petih letih. Vendar pa je sodna praksa (sicer glede ZTLR ampak je smiselno enak zaključek mogoče sprejeti tudi v zvezi z ODZ) sprejela stališče, da graditeljev zahtevek na povrnitev vlaganj ne more zastarati, če je graditelj stavbo zgradil pred veljavnostjo SPZ in je na stavbi imel posest tudi po začetku veljavnosti SPZ. V tem primeru se glede zastaranja graditeljevega zahtevka uporabijo določbe SPZ (tako tudi *sodba in sklep Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 174/2010 z dne 25. 7. 2013*). Na podlagi 48. člena SPZ bo graditelj lahko od lastnika zemljišča zahteval povrnitev tistega, za kar je bil lastnik zemljišča obogaten, njegov zahtevek pa bo zastaral v 5 letih po tem, ko bo na stavbi izgubil posest. Na tem mestu je še potrebno izpostaviti, da ima zahtevek iz naslova neupravičene obogatitve zgolj graditelj, saj je osnovna predpostavka neupravičene obogatitve, da brez pravnega temelja preide (del) premoženja ene osebe na premoženje druge osebe, kar pomeni, da se premoženje ene osebe poveča zaradi dejanja druge osebe (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 234/2015 z dne 20. 4. 2017*). Ker se je premoženje lastnika nepremičnine povečalo zaradi dejanj graditelja, ki je zgradil določeno stavbo, ima zgolj ta graditelj pravico, da od takratnega lastnika nepremičnine zahteva povrnitev večvrednosti nepremičnine.

Vse zgoraj navedeno pa ne velja v primeru, če je graditelj gradil na zemljišču, ki je bilo v družbeni lastnini oziroma na zemljišču, ki je bilo splošno ljudsko premoženje, saj je v tem primeru graditelj lahko pridobil pravico do uporabe in kasneje tudi lastninsko pravico. Pravico do uporabe nepremičnine je lahko posamezniku na podlagi 43. in 46. člena ZPZS dala občina ali okrajni ljudski odbor z odločbo ali sklepom, s katerim je posamezniku dala v trajno uporabo stavbno zemljišče z namenom izgradnje ali postavitve gradbenega objekta. Prenos pravice do uporabe je torej občina opravila z odločbo o dodelitvi zemljišča za gradnjo in prevzemom nepremičnine oziroma zgrajenega objekta v uporabo, ta odločba pa je predstavljala upravno dovoljenje in akt o podelitvi pravice gradnje, ki je imel po tedanji ureditvi vpliv tudi na premoženjsko pravna razmerja graditelja stavbe. Do prenosa pravice do uporabe pa je prišlo tudi, če občina ali krajevna skupnost ni izdala odločbe ali sklepa, saj je zadostovalo, da je graditelj ob vednosti in izrecnem dovoljenju občine oziroma imetnika pravice do uporabe na zemljišču izvedel gradnjo in kasneje tudi uporabljal objekt (tako tudi *sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 313/2019 z dne*

22. 5. 2019). Za oceno, če je posameznik dejansko pridobil pravico uporabe na zemljišču je pomembno, da je gradil ob vednosti in izrecnem dovoljenju občine, da je gradnjo dejansko izpeljal in da je to stavbo uporabljal (tako tudi *sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. I Cp 432/2014 z dne 4. 6. 2014*, *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 553/2002 z dne 18. 9. 2003 in sklep Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 223/2009 z dne 20. 1. 2011*). Pravica do uporabe pa je zajemala tako uporabo stavbe kot zemljišča pod njo, saj je ZPZS uzakonil pravilo, da je zemljišče sledilo usodi stavbe (kar je sicer v neposrednem nasprotju z načelom *superficies solo cedit*).

Pravica uporabe nepremičnine na podlagi ZPZS je imela bistven vpliv na kasnejšo pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, saj je na podlagi določb ZLDL tisti, ki je imel pravico do uporabe, tudi postal tudi lastnik nepremičnine. Pri tem je potrebno poudariti, da je pravico do uporabe nepremičnine imel njen dejanski uporabnik, čeprav morda te pravice ni imel vpisane v zemljiški knjigi, saj vpis v zemljiško knjigo po tedanjih veljavnih predpisih ni bil konstitutivne narave (tako tudi *sodbi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije, opr. št. II Ips 664/2001 z dne 29. 11. 2002 in II Ips 220/2004 z dne 13. 7. 2005*). Je pa izostanek vpisa pravice do uporabe zemljišča v zemljiški knjigi kasneje vplival na vknjižbo lastninske pravice, saj je sodišče oziroma zemljiška knjiga vknjižbo lastninske pravice po uradni dolžnosti izvedla v korist tistega subjekta, ki je v zemljiški knjigi imel vpisano pravico do uporabe. Vendar pa zemljiškoknjižni sklep, s katerim je sodišče izvedlo vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, ni predstavljal meritorne odločitve o imetniku lastninske pravice, saj sodišče s tem sklepom ni vsebinsko odločilo o tem kdo ima lastninsko pravico (glej več *M. Tratnik, R. Vrenčur, Zakon o zemljiški knjigi – uvodna pojasnila, Uradni list, Ljubljana, 2018, str. 44*). Za pretvorbo pravice do uporabe v lastninsko pravico je bilo ključno zgolj kdo je dejansko imel pravico do uporabe in ne kdo je bil kot njen imetnik vpisan v zemljiško knjigo. V primeru, ko je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, ki je bila nekdaj v družbeni lasti, subjekt, ki ni bil dejanski uporabnik nepremičnine, ima dejanski uporabnik nepremičnine pravico zahtevati vpis svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, vendar mora dokazati, da je bil dejanski uporabnik nepremičnine oziroma, da je izpolnjeval pogoj iz 2. člena ZLNDL (tako tudi *sodba Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. II Cp 756/2008 z dne 17. 9. 2008*).

Upoštevač navedeno lahko sklenemo, da graditelj, ki je v času veljavnosti gradil na tujem zemljišču in je vedel, da gradi na tuji nepremičnini, ni mogel postati lastnik celotne nepremičnine, razen, če sta se z lastnikom zemljišča izrecno dogovorila drugače. Graditelj, ki ni postal lastnik nepremičnine, je imel pravico od lastnika zemljišča zahtevati povrnitev stroškov oziroma, če je posest na nepremičnini obdržal še po veljavnosti SPZ, povrnitev tistega, za kar je bil lastnik nepremičnine obogaten.

Če pa je graditelj z dovoljenjem pristojnega organa [Občine] gradil na nepremičnini, ki je bila v družbeni lastnini in je to gradnjo dokončal ter jo kasneje dejansko uporabljal, pa je kot imetnik pravice do uporabe nepremičnine na podlagi 2. člena ZLNDL z gradnjo postal lastnik celotne nepremičnine. Takšen graditelj lahko zahteva ugotovitev svoje lastninske pravice in vknjižbo te lastninske pravice v zemljiško knjigo, pri čemer se vpis opravi na predlog, če oseba kot uporabnik ni vpisana v zemljiški knjigi, če pa je vpisana pa se vpis opravi po uradni dolžnosti (drugi in tretji odstavek 2. člena ZLNDL). Omenjen zahtevek uporabnika za vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja ne zastara, ker gre za vrnitveni (*rei vindicatio*) zahtevek (92. člen SPZ), kar pomeni, da ga je še vedno mogoče uveljavljati.

ii. Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih

Uvodoma je potrebno izpostaviti, da tudi v primeru vlaganj, ki jih je graditelj na zemljišču v družbeni lastnini opravil po začetku veljavnosti ZTLR, velja enako kot v primeru vlaganj na družbeni lastnini po ODZ. To pomeni, da je tudi po uveljavitvi ZTLR tak graditelj, ki je gradnjo končal in naposled tudi dejansko uporabljal, kot imetnik pravice do uporabe nepremičnine na podlagi 2. člena ZLNDL postal lastnik celotne nepremičnine. Če pa graditelj ni gradil na družbeni lastnini na način, z dovoljenjem pristojnega organa, se za pravna razmerja glede stavb, ki so jih graditelji zgradili po 1. 9. 1980, uporablja ZTLR.

V primeru, ko je graditelj gradil na nepremičnini, ki ni bila v družbeni lasti in za katero je vedel, da ni njegova, sta lahko graditelj in lastnik nepremičnine uredila medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z gradnjo z dogovorom oziroma s sporazumom o ureditvi skupnih razmerij v zvezi z gradnjo (tako tudi sklep *Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. II Cp 2808/2015 z dne 9. 12. 2015*). Lastnik in graditelj sta se lahko dogovorila, da bo graditelj na lastnikovem zemljišču postavil stavbo, ki jo bo potem uporabljal na podlagi zakupne pogodbe, saj je takšen dogovor v skladu z načelom svobodnega urejanja obligacijskih razmerij iz 10. člena ZOR oziroma 3. člena OZ. V tem primeru velja, da tudi, če se graditelj in lastnik zemljišča nista dogovorila glede povrnitve vlaganj v nepremičnino, je imel oziroma ima graditelj na podlagi zakona izravnalni zahtevek, ki temelji na njegovih vlaganjih v tujo nepremičnino. Na podlagi določb ZTLR in ZOR je graditeljev zahtevek za povračilo vlaganj zastaral v roku 5 let od trenutka, ko je graditelj končal z gradnjo. Vendar pa se v primeru, ko je graditelj stavbo zgradil v obdobju veljavnosti ZTLR in je na stavbi imel posest vse do začetka veljavnosti SPZ, glede zastaranja graditeljevega zahtevka uporabijo določbe SPZ (tako tudi *sodba in sklep Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 174/2010 z dne 25. 7. 2013*). Na podlagi 48. člena SPZ bo graditelj tako lahko od lastnika nepremičnine zahteval povrnitev tistega, za kar je bil lastnik oziroma nepremičnine obogaten, njegov zahtevek pa bo zastaral v 5 letih po tem, ko bo na stavbi izgubil posest. Tudi v tem primeru velja, da je zgolj graditelj stavbe upravičen od lastnika nepremičnine zahtevati povrnitev tistega, za kar je bil lastnik nepremičnine obogaten, ne pa tudi njen morebitni poznejši uporabnik.

Če lastnik nepremičnine in graditelj svojega razmerja oziroma medsebojnih pravic in obveznosti nista uredila, pa se za ureditev njunih medsebojnih razmerij uporablja 25. člen ZTLR (tako tudi *sodba in sklep Višjega sodišča v Kopru opr. št. I Cp 351/2017 z dne 28. 11. 2017*), ki je določal, da je lahko lastnik zemljišča od graditelja zahteval, da (i) mu je pripadla lastninska pravica na stavbi oziroma objektu, ali (ii) da graditelj poruši gradbeni objekt in mu zemljišče vrne v prvotno stanje ali (iii) naj mu graditelj izplača prometno ceno zemljišča. V vsakem primeru je imel lastnik zemljišča še pravico do odškodnine. V primeru, če je lastnik zemljišča zahteval, da mu pripade lastninska pravica na gradbenem objektu, je moral graditelju nadomestiti vrednost objekta, enako po povprečni gradbeni ceni, ki jo je imel objekt ob izdaji sodne odločbe v kraju, v katerem se nepremičnina nahaja. Lastnik zemljišča je moral to pravico izbire uveljaviti najpozneje v treh letih od dneva, ko je graditelj zaključil gradnjo stavbe. Po preteku tega roka pa je lastnik zemljišča izgubil lastninsko pravico na zemljišču, je pa lahko v petih letih od graditelja stavbe zahteval izplačilo prometne cene za zemljišče.

Možnosti izbire med navedenimi zahtevki po 25. členu ZTLR pa lastnik zemljišča ni imel, če je graditelju dovolil gradnjo na svojem zemljišču (tako tudi *sklep Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips*

1059/2007 in II Ips 1060/2007 z dne 31. 3. 2011). V tem primeru je lastnik zemljišča od graditelja lahko zahteval plačilo prometne cene za zemljišče, na katerem stoji stavba in ki je bilo potrebno za njeno redno rabo (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 436/95 z dne 5. 10. 1995*). S tem je lastnik zemljišča torej izgubil lastninsko pravico na zemljišču (tako tudi *sodba in sklep Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 118/2014 z dne 4. 9. 2014*).

Iz povedanega izhaja, da sta lahko lastnik zemljišča in graditelj pogodbeno uredila svoje razmerje ter posledice graditeljeve gradnje na tujem zemljišču. Če se lastnik zemljišča in graditelj nista dogovorila za povrnitev vlaganj, je lahko graditelj od lastnika zemljišča zahteval povrnitev vrednosti vlaganj. Njegov zahtevek bo v primeru, če tudi po začetku veljavnosti SPZ izvaja posest na stavbi, zastaral šele v 5 letih po tem, ko bo na stavbi izgubil posest. Kolikor pa lastnik in graditelj razmerja sploh nista medsebojno uredila, se uporabi 25. člen ZTLR na podlagi katerega je imel lastnik zemljišča proti graditelju več zahtevkov, pri čemer je uporaba zahtevkov odvisna od tega, če je graditelj za gradnjo imel soglasje lastnika zemljišča ali ne. V primeru, če je graditelj za gradnjo imel soglasje lastnika zemljišča, je lahko slednji v roku 3 let od dneva, ko je graditelj zgradil stavbo, zahteval vzpostavitev prejšnjega stanja ali lastninsko pravico na gradbenem objektu ali povrnitev prometne cene zemljišča. Po preteku triletnega roka iz petega odstavka 25. člena ZTLR je lastnik zemljišča izgubil lastninsko pravico, nedobroverni graditelj pa je pridobil možnost uveljaviti lastninski zahtevek, pri čemer je moral lastniku zemljišča izplačati prometno vrednost zemljišča (tako tudi *sklep Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 1059/2007 in II Ips 1060/2007 z dne 31. 3. 2011*). Terjatev za plačilo prometne vrednosti zemljišča je lastnik zemljišča lahko uveljavljal v petletnem splošnem zastaralnem roku, ki je začel teči po preteku triletnega prekluzivnega roka, ki je začel teči z dnem, ko je bila končana gradnja gradbenega objekta (tako tudi *sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. II Cp 3913/2009 z dne 9. 12. 2009*).

iii. Stvarnopravni zakonik

Določbe SPZ se uporabijo v primeru, če je graditelj stavbo zgradil v obdobju treh let pred 1. 1. 2003 (ko je začel veljati SPZ) in do dneva veljavnosti še ni iztekel triletni rok iz petega odstavka 25. člena ZTLR, če je graditelj stavbo zgradil po 1. 1. 2003 ali če je stavba po tem datumu postala nova stvar.

V primeru, če je graditelj stavbo zgradil v obdobju treh let pred 1. 1. 2003 (torej najpozneje 1. 1. 2000) in še ni iztekel triletni rok iz petega odstavka 25. člena ZTLR na podlagi katerega je lahko lastnik zemljišča od graditelja zahteval, da mu pripade lastninska pravica na gradbenem objektu, ali naj graditelj poruši gradbeni objekt in mu zemljišče vrne v prvotno stanje, ali naj mu graditelj izplača prometno ceno zemljišča, se na podlagi prehodne določbe prvega odstavka 266. člena SPZ, uporablja 48. člen SPZ (glej *M. Tratnik, Veljavnost ZTLR in SPZ glede gradnje na tujem svetu, Pravna praksa, št. 13, 2012, str. 20*). Omenjeni člen se uporablja tudi, če je graditelj stavbo dokončal po 1. 1. 2003.

Na podlagi 48. člena SPZ graditelj ne pridobi lastninske pravice na nepremičnini na kateri je postavil, prizidal ali izboljšal zgradbo, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten, kar pomeni, da je graditelj pridobil v razmerju do zemljiškoknjižnega lastnika terjatev na povračilo v posledici vlaganj povečane vrednosti nepremičnine (tako tudi *sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 528/2012 z dne 19. 9. 2012*). Petletni zastaralni rok za zahtevek graditelja teče od dneva, ko je graditelj izgubil posest na nepremičnini, torej, ko je nehal izvrševati dejansko oblast nad stvarjo (48. člen SPZ v povezavi s 346. členom OZ). Vseeno pa sta se lahko graditelj in lastnik dogovorila drugače,

in sicer, da bo graditelj postal solastnik nepremičnine, kar pomeni, da ima graditelj na voljo tudi zahtevek za izstavitve listine za vpis (so)lastninske v zemljiško knjigo, takšen zahtevek pa je na podlagi 350. člena OZ zastaral v desetih letih.

Iz povedanega izhaja, da graditelj ni postal lastnik nepremičnine, če je stavbo na tuji nepremičnini postavil v obdobju treh let od 1. 1. 2000 dalje, temveč je v tem primeru pridobil le terjatev, da od lastnika nepremičnine zahteva povrnitev tistega, za kar je bil lastnik nepremičnine obogaten, torej toliko, kolikor je nepremičnina zaradi te gradnje več vredna.

3.1.2. Oddaja nepremičnine v najem oziroma zakup

Lastnik lahko svojo lastninsko pravico omeji tudi na način, da nepremičnino odda v najem oziroma zakup. Nepremičnino pa lahko v najem odda tudi oseba, ki nima lastninske pravice. Najemna pogodba bo veljavno sklenjena tudi, če najemodajalec sicer ni upravičen do razpolaganja z nepremičnino oziroma, če ni njen lastnik (glej več *M. Juhart, Obligacijski zakonik s komentarjem, 3. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2004, str. 634*). Najemno razmerje je opredeljeno v 587. členu OZ, in sicer je se zajemno pogodbo najemodajalec zaveže, da bo najemniku v zameno za najemnino izročil določeno stvar v rabo. Vajemni pogodbi lahko najemodajalec in najemnik določita, da jeajemna pogodba sklenjena za določen čas, kar pomeni, da boajemno razmerje prenehalo po izteku tega obdobja. Če bo po preteku časa za katerega je bila sklenjenaajemna pogodba, najemnik še naprej uporablja stvar, najemodajalec pa mu ne nasprotuje, se šteje, da je sklenjena novaajemna pogodba za nedoločen čas z enakimi pogoji kot prejšnja (615. člen OZ). Najemna pogodba, ki je sklenjena za nedoločen čas preneha z odpovedjo, ki jo kadarkoli – razen ob neprimernem času – lahko da katerakoli strankaajemne pogodbe. Pri odpovediajemne pogodbe morata obe stranki spoštovati odpovedni rok, ki sta ga določili vajemni pogodbi. Če odpovednega roka pogodbeni stranki nista določili vajemni pogodbi, je odpovedni rok 8 dni.

3.2. Pomen vpisa v register nepremičnin in kataster stavb

3.2.1. Zakon o zemljiški knjigi in Stvarnopravni zakonik

Na podlagi 18. člena SPZ je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, ki so skladno s 16. členom SPZ vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Sestavina je tudi stavba, ki se nahaja na nepremičnini.

Na nepremičnini imajo posamezniki stvarne pravice, in sicer lastninsko pravico, hipoteko, služnostno pravico, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico. Te stvarne pravice in določene obligacijske pravice se vpisujejo v zemljiško knjigo, ki je na podlagi 1. člena ZZK-1 javna knjiga, ki je namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Poleg stvarnih in obligacijskih pravic se v zemljiško knjigo vpisujejo tudi določena pravna dejstva in podatki o imetnikih stvarnih pravic. Vpis v zemljiško knjigo ima več pomembnih posledic, med drugimi imajo vpisi oblikovalni učinek, prav tako za vpise v zemljiško knjigo velja načelo zaupanja. Pomen oblikovalnega učinka je, da imetnik stvarno pravico na nepremičninah pridobi oziroma mu preneha s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, razen če ZZK-1 za posamezno pravico ne določa drugače (7. člen ZZK-1). Načelo zaupanja v zemljiško knjigo pa pomeni, da tisti, ki v pravnem

prometu pošteno ravna in se zanese na podatke, ki so vpisani v zemljiško knjigo, ne sme trpeti škodljivih posledic (8. člen ZZK-1 in 10. člen SPZ).

Na podlagi 11. člena SPZ velja tudi zakonska domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo. Obstoje te domneve je povezan z okoliščino, da je na podlagi 49. člena SPZ konstitutivna predpostavka za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom njen vpis v zemljiško knjigo (tako tudi *sodba Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. II Cp 1164/2017 z dne 1. 8. 2017*). Ta domneva je sicer izpodbojna, saj jo lahko tisti, ki trdi, da obstaja določeno pravno razmerje zaradi katerega zaradi katerega imetnik lastninske pravice ni oseba, ki je vpisana v zemljiški knjigi, dokazuje, da je lastnik nepremičnine (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 173/2012 z dne 13. 9. 2012*). Tožbo na ugotovitev lastninske pravice lahko vloži zgolj tisti, ki trdi, da je originarno pridobil lastninsko pravico na nepremičnini, torej tisti, ki je lastninsko pravico pridobil na podlagi zakona (ODZ, ZTLR, ZLNDL ipd.) ali na podlagi odločbe državnega organa (tako tudi *sodba Vrhovnega sodišča RS opr. št. II Ips 518/2005 z dne 5. 10. 2006*).

Za pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla (npr. na podlagi prodajne pogodbe) mora pridobitelj lastninske pravice imeti tudi razpolagalni pravni posel, ki pa je zemljiškoknjižno dovolilo z overjenim podpisom zemljiškoknjižnega lastnika. Če razpolaga pridobitelj zgolj z zavezovalnim pravnim poslom ne more predlagati vpisa v zemljiško knjigo in pridobiti lastninske pravice, pač pa mora v tem primeru od zemljiškoknjižnega lastnika v roku deset let od sklenitve zavezovalnega pravnega posla zahtevati izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila z notarsko overjenim podpisom.

3.2.2. Zakon o evidentiranju nepremičnin

ZEN ureja evidentiranje nepremičnin, državne meje in prostorske enote, postopek urejanja in spreminjanja meje zemljiških parcel, postopek vpisa podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vpisa njihovih sprememb, register nepremičnin, izdajanje podatkov in druga vprašanja, povezana z evidentiranjem nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Evidentiranje nepremičnin obsega vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (1. člen ZEN). Na podlagi 2. člena ZEN sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah zemljiški kataster in kataster stavb, obe evidenci pa se povezujeta z zemljiško knjigo.

Kataster stavb je evidenca o stavbah in o delih stavb, pri čemer je stavba objekt, v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco (70. in 71. člen ZEN). Na podlagi 73. člena ZEN se v kataster stavb vpisujejo naslednji podatki: identifikacijska oznaka, lastnik, upravljavec, lega in oblika, površina, dejanska raba ter številka stanovanja ali poslovnega prostora. V katastru stavb se vodijo tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. Vpis podatkov o lastnikih je urejen v 75. členu ZEN, in sicer GURS podatke o lastniku nepremičnine prevzame iz zemljiške knjige.

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki je namenjena za zagotavljanje podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V registru nepremičnin GURS določi nepremičnine in evidentira podatke o dejanskem stanju teh nepremičnin. Nepremičnina je načeloma parcela, kadar na nepremičnini stoji stavba ali je stavba

povezana z nepremičnino, GURS kot nepremičnino določi parcelo s stavbo. Register nepremičnin zajema podatke o: parcelah iz zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb iz katastra stavb, lastniku iz 99. člena ZEN in registrske podatke (podatki o lastnostih parcel, stavb in delov stavb). GURS podatke za register nepremičnin prevzema iz matičnih zbirk podatkov, med drugimi iz katastra stavb, in zemljiške knjige.

3.3. Postopek spremembe oziroma uskladitve podatkov v registru nepremičnin in katastru stavb

Na podlagi 85. člena ZEN je dopustno izvesti spremembe v katastru stavb. V katastru stavb se lahko izvedejo naslednje vrste sprememb podatkov: sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe, sprememba lege, oblike ali površine, sprememba dejanske rabe, sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora, združitve in delitev stavbe ali dela stavbe, vpis novega dela stavbe ter izbris stavbe ali dela stavbe. Zakon torej ne določa postopka spremembe vpisa lastnika v katastru stavb ali registru nepremičnin, saj GURS na podlagi 21. člena ZEN podatke o lastnikih stavb pridobi iz zemljiške knjige.

Glede ostalih podatkov pa lahko lastnik nepremičnin vloži zahtevo za spremembo teh podatkov v katastru stavb, pri čemer je v 93. členu ZEN določeno, da se v primeru, če lastnik nepremičnine zahteva spremembo v katastru stavb zaradi vpisa novih delov stavb, postopek vpisa opravi kot v primeru vpisa novih delov v kataster stavb. Postopek se v tem primeru izvede na podlagi 81. člena ZEN, ki določa, da lahko zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb med drugimi predlaga lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana. Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb mora priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga je izdelalo geodetsko podjetje ali projektant in mora vsebovati podatke iz prvega odstavka 73. člena ZEN. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik iz 103. člena ZEN. Geodetsko podjetje ali projektant mora v postopku izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb opraviti obravnavo in lastniku stavbe oziroma vsakega posameznega dela stavbe pokazati potek razdelitve delov stavb s primerjavo poteka v elaboratu in v naravi. Če GURS ugotovi, da elaborat za vpis stavbe v kataster stavb izpolnjuje vse pogoje iz 81. člena ZEN, o vpisu stavbe v kataster stavb izda sklep ter o tem obvesti sodišče, ki vodi zemljiško knjigo. Smiselno podoben postopek GURS opravi v primeru, če lastnik nepremičnine ali druga po zakonu upravičena oseba vloži zahtevo za spremembo ostalih podatkov v katastru stavb.

Lastniku nepremičnine ni potrebno predlagati nobene spremembe vpisa v registru nepremičnin, saj GURS na podlagi 100. člena ZEN v register nepremičnin vpiše podatke, ki jih povzame iz katastra stavb.

4. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Mnenje (odgovori na vprašanja) je pripravljeno na podlagi naslednjih predpostavk in omejitev:

- Listine, na podlagi katerih smo pripravili to mnenje so popolne in verodostojne.
- Vse listine so podpisale za to pooblaščen osebe.
- Vse garaže, na katere se nanaša mnenje, so bile zgrajene pred letom 1980.
- Graditelji garaž so vedeli, da gradijo na zemljišču, ki ni njihovo.
- Nepremičnine, na katerih so uporabniki nepremičnin postavili garaže, so bile v družbeni lastnini oziroma je predstavljala splošno ljudsko premoženje.

- Garaž ni zgradila Občina Kidričevo, temveč občani, ki so zgrajene garaže nato tudi dejansko uporabljali.
- Z gradnjo garaž je soglašal tedaj pristojni občinski oblastni organ, saj se gradnji nihče ni uprl.

5. MNENJE (ODGOVORI NA VPRAŠANJA)

Glede na opisano dejansko stanje in pravno ureditev ter upoštevajoč prej omenjene predpostavke in omejitve podajamo naslednje odgovore na postavljena vprašanja:

1. *Kdo je dejanski lastnik nepremičnin na katerih so garaže, ki so jih zgradili in jih uporabljajo stanovalci?*

Uvodoma treba izpostaviti, da čeprav je kot lastnica nepremičnin na katerih so garaže v zemljiški knjigi vknjižena Občina Kidričevo, slednja, upoštevajoč zgoraj navedene predpostavke in omejitve, najverjetneje ni dejanska lastnica nepremičnin in s tem garaž.

Če namreč predpostavljamo, da so bile garaže zgrajene na nepremičninah, ki so bile družbena last pred letom 1980 (*to je nedvomno mogoče ugotoviti za nepremičnino parc. št. 1019/4, k.o. Lovrenc na Dravskem polju in domnevamo, da velja za druge nepremičnine enako*), da so jih zgradili občani, ki so bili tudi njihovi poznejši dejanski uporabniki in da je s tako gradnjo soglašal pristojni občinski organ oziroma da je bil z gradnjo seznanjen – iz predložene dokumentacije namreč ni mogoče zaključiti, da bi gradnji kdorkoli nasprotoval, sklepanje najemnih pogodb s strani občine pa dejansko potrjuje, da se je tudi Občina z gradnjo strinjala (*sklep Krajevne skupnosti Kidričevo št. 231/I-71 z dne 9. 11. 1971 izrecno potrjuje dovoljenje za gradnjo nekaterim občanom in domnevamo, da je za vse veljalo enako*) – potem sledi, da so dejanski lastniki nepremičnin, na katerih se nahajajo garaže kot stavbe, ki so jih sami zgradili, njihovi graditelji oziroma njihovi pravni nasledniki. Slednji imajo v razmerju do Občine torej zahtevek za vrnitev stvari in vzpostavitev zemljiškoknjžnega stanja, ki ne zastara, saj gre za vrnitveni (*rei vindicatio*) zahtevek po 92. členu SPZ, kar pomeni, da je tak zahtevek še naprej mogoče uveljavljati.

Ker iz predstavitve dejanskega stanja povzemamo, da je uporabnikov (graditeljev) garaž več in ker garaže ne predstavljajo ločenih parcel, sledi, da je na nepremičninah, na katerih se garaže nahajajo trenutno solastnina, in sicer so solastniki nepremičnin graditelji garaž oziroma njihovi pravni nasledniki, vsak v deležu števila garaž, ki se na nepremičnini nahajajo. Ker so graditelji po ZLNDL postali lastniki celotne nepremičnine, na kateri se garaža nahaja, namreč velikost garaže v razmerju do celotne nepremičnine ni pomembna za opredelitev lastniškega deleža.

Vzpostavitev izključne lastninske pravice na posameznih garažah bi ob danih predpostavkah bila mogoča samo na podlagi izvedbe postopka parcelacije, v katerem bi posamezna garaža pridobila ločeno parcelno številko, preostanek nepremičnine, na kateri se garaža nahaja, pa bi lahko v delu, ki je nujno potreben postal pripadajoče (funkcionalno) zemljišče k tem garažam, v preostalem delu pa bi ostal last občine. Z izvedbo omenjenega postopka bi bilo mogoče pravna razmerja še najboljše uskladiti z zatečenim dejanskim stanjem, menimo pa, da bi bil tak postopek razmeroma zapleten in dolgotrajen, saj bi bilo treba izdelati geodetski elaborat s katerim bi se najbrž morali strinjati vsi posamezni lastniki garaž, ki bi imeli v tem primeru položaj strank v postopku. Na omenjeno možnost vseeno opozarjamo, saj je lahko smiselna alternativa ob predpostavki, da je preostanek nepremičnine, ki bi ostala Občini

Kidričevo, mogoče v naravi odmeriti kot smiselno celoto, ki bi bila zanimiva tudi za morebitnega investitorja.

2. Kakšen je pravni položaj uporabnikov garaž, če niso zemljiškoknjižni lastniki?

Glede na predstavljene predpostavke in omejitve menimo, da so graditelji oziroma njihovi pravni nasledniki dejanski lastniki garaž, kljub temu, da niso njihovi zemljiškoknjižni lastniki. Kot smo pojasnili v okviru prejšnje točke imajo graditelji, oziroma njihovi pravni nasledniki, v razmerju do občine na podlagi 2. člena ZLNDL in 92. člena SPZ vrnitveni zahtevek za vzpostavitev zemljiškonjižnega stanja, oziroma priznanje lastnine pravice, ki ne zastara.

Ker pa lahko zaradi časovne oddaljenosti dejanskega trenutka izgradnje garaž domnevamo, da trenutni lastniki garaž niso tudi osebe, ki so garaže dejansko zgradile, bi uveljavljanje vrnitvenega zahtevka z njihove strani lahko bilo problematično zaradi dokazovanja pravnega nasledstva. V primeru dedovanja to praviloma ne bo težava, saj temelji nasledstvo na sodni odločbi (sklepu o dedovanju), v primeru pravno poslovnega prenosa, pa bo dokazovanje nasledstva težje, saj pogodbe, s katerimi so posamezniki z garažami razpolagali, praviloma niso vsebovale notarsko overjenih zemljiško knjižnih dovolil, kar pomeni, da niso izpolnjevale formalnih pogojev za prenos lastniške pravice. Ne glede na navedeno, pa ocenjujemo, da bi sodišče v primeru spora pravno nasledstvo najverjetneje priznalo tudi sicer formalno pomanjkljivim dokazilom o nasledstvu, če bi to izhajalo iz drugih utemeljenih okoliščin; denimo v primeru, ko ne bi bilo sporno in bi ga kot takega tudi drugi priznavali.

3. Ali mora Občina Kidričevo od uporabnikov garaž odkupiti garaže?

Ker je Občina Kidričevo že zdaj zemljiško knjižna lastnica nepremičnin, na katerih se nahajajo garaže, z njihovimi uporabniki (graditelji oziroma njihovimi pravnimi nasledniki), sicer ne rabi skleniti prodajne pogodbe z notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom (ki bi bila tudi predmet davčnega postopka odmere davka na promet nepremičnin), vseeno pa mora z dejanskimi lastniki garaž urediti pravno razmerje na način, da se lastniki odpovedo morebitnim vrnitvenim zahtevkom.

Dejansko je torej v primeru želje po ureditvi lastninskih razmerij s strani Občine vseeno treba skleniti pogodbe, ki imajo vse elemente prodajne pogodbe in garaže odkupiti od njihovih uporabnikov ter obenem v pogodbi v zameno za plačilo nadomestila [kupnine] zahtevati odpoved vsem obligacijsko in stvarno pravnim zahtevkom, ki bi jih uporabniki garaž v razmerju do občine utegnili imeti.

4. Ali so zakupne pogodbe veljavne ter ali lahko Občina Kidričevo odstopi od teh zakupnih pogodb?

Zakupne pogodbe so veljavne ne glede na to ali je Občina Kidričevo lastnica nepremičnin na katerih so garaže, ki jih je graditeljem oziroma uporabnikom garaž oddala v zakup. Za veljavno sklenitev zakupne pogodbe namreč ni pogoj, da je Občina Kidričevo kot najemodajalec oziroma zakupodajalec lastnica nepremičnine. Eventualno bi lahko dejanski lastniki nepremičnin, na katerih so garaže, od Občine Kidričevo zahtevali povrnitev zakupnin, ki so jih za zakup svojih nepremičnin plačali Občini Kidričevo, vendar je potrebno upoštevati, da take terjatve, kot kondikijske terjatve, zastarajo najpozneje v 5 letih od njihovega nastanka.

Od zakupnih pogodb, ki jih je Občina Kidričevo z uporabniki garaž sklenila za določen čas, lahko Občina Kidričevo odstopi le na podlagi sporazuma z uporabniki garaž, od zakupnih pogodb, ki jih je sklenila za nedoločen čas, pa lahko odstopi brez soglasja zakupnikov, vendar mora spoštovati odpovedni rok. Če Občina Kidričevo in uporabniki garaž v zakupnih pogodbah niso določili odpovednega roka, velja 8 dnevni odpovedni rok.

Ne glede na povedano, pa odpoved oziroma obstoj zakupnih pogodb v konkretnem primeru niti ni odločilen, saj je mogoče pričakovati, da se bodo uporabniki (lastniki) garaž v primeru odpovedi zakupnih pogodb in uveljavljanju morebitnega zahtevka za izročitev garaž v posest s strani Občine Kidričevo, takemu zahtevku uprli z ugovorom imetništva lastninske pravice (na podlagi razlogov, ki smo jih pojasnili v odgovorih na 1. in 2. vprašanje) ter uveljavljanjem nasprotnih zahtevkov za vračilo stvari.

5. Kakšen je pravni pomen vpisa lastnika v katastru stavb in registru nepremičnin ter v zemljiški knjigi ter kakšen je postopek vpisa lastnika nepremičnin v kataster stavb in register nepremičnin?

Pomen vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi je, da velja domneva resničnosti vpisa, kar pomeni, da velja domneva, da je lastnik, ki je vknjižen v zemljiški knjigi, dejanski lastnik nepremičnine. Ta domneva je izpodbojna, kar pomeni, da lahko graditelji oziroma uporabniki garaž, ki so dejanski lastniki nepremičnine, zahtevajo ugotovitev njihove lastninske pravice na nepremičnini. V konkretnem primeru lahko zainteresirane osebe to storijo na način, ki je opisan v odgovori na 1. in 2. vprašanje.

Vpis v kataster stavb pa po drugi strani na lastninsko pravico ne vpliva in gre le za informativen podatek, ki nima nikakršnih konstitutivnih ali publicitetnih učinkov, je pa v konkretnem primeru pomemben zato, ker ga je mogoče šteti kot dokaz o tem, kdo je oziroma je bil graditelj oziroma uporabnik posamezne stavbe, pri čemer ima tak dokaz formalno moč javne listine. V obravnavanem primeru je torej mogoče pričakovati, da bi uporabniki garaž v primeru uveljavljanja vrnitvenega zahtevka, utemeljenost slednjega dokazovali tudi in predvsem z izpisom iz katastra stavb, za katerega bi Občina Kidričevo nato morala dokazati, da ni pravilen ali da ne ustreza dejanskemu stanju.

Na tem mestu dodajamo, da kataster stavb in nepremičnin praviloma povzemata podatke iz zemljiške knjige, kar pomeni, da so ti enaki, a je obenem treba dodati, da so prav v primeru stavb možna odstopanja, ki jih je upravni organ upošteval, ko je opravljal popis stavb in je tedaj zbiral tudi podatke o dejanski uporabi posameznih stavb.

6. Je smiselno urediti postopek uskladitve podatkov v katastru stavb in registru nepremičnin ter odstopiti od zakupnih pogodb ali je potrebno z vsakim posameznim uporabnikom garaž urediti pravno razmerje?

V primeru, če bo Občina Kidričevo uspela doseči dogovor z uporabniki garaž na način, opisan v odgovoru na 3. vprašanje, ocenjujemo, da usklajevanje domnevno nepravilnih podatkov v katastru stavb ni smiselno in ni potrebno, saj bo v tem primeru stavbo nadomestila z novogradnjo, ki bo kot stavba tudi novo evidentirana.

Za morebitna vprašanja ostajamo na voljo.

S spoštovanjem,

Klemen Tičar, odvetnik


 **ODVETNIK**
Klemen Tičar