



ŽUPAN

Številka: 478-18/2014/12(206)
Datum: 9. 3. 2016

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Informacija o postopku pridobivanja nepremičnin v lasti Stanovanjske zadruga Gorenjske z.o.o., po katerih potekajo občinske kategorizirane ceste

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/13), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**INFORMACIJA O POSTOPKU PRIDOBIVANJA NEPREMIČNIN V LASTI
STANOVANJSKE ZADRUGE GORENJSKE Z.O.O., PO KATERIH POTEKAJO
OBČINSKE KATEGORIZIRANE CESTE**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 55. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bo kot poročevalec na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

Vodja Urada za urejanje prostora, ga. Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet se je seznanil z informacijo o postopku pridobivanja nepremičnin parc. št. 33/14 k.o. Senično ter parc. št. 110/60, 110/61 in 110/115 k.o. Kovor, ki so v lasti Stanovanjske zadruga Gorenjske z.o.o. in po katerih poteka kategorizirana občinska cesta.

**mag. Borut Sajovic
ŽUPAN**



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občina Tržič je že v letu 2014 in ponovno v letu 2016 prejela ponudbo Stanovanjske zadruge Gorenjske z.o.o. (v nadaljevanju: SZG) za nakup njenih nepremičnin, po katerih potekajo kategorizirane občinske ceste. Gre za nepremičnine parc. št. 33/11, 33/14 in 347/7 k.o. Senično, parc. št. 110/116, 110/60, 110/61 in 110/15 k.o. Kovor, parc. št. 769/18 k.o. Leše in parc. št. 275/6, 275/10, 275/15, 275/21, 277/4, 277/10, 277/16 in 278/10 k.o. Bistrica.

Na predmetnih lokacijah so se v preteklosti zgradila naselja na podlagi takrat veljavnih zazidalnih načrtov (Stagne, Senično, Na jasi). Po končani gradnji so cestne parcele ostale v lasti SZG, čeprav naj bi ta zemljišča lastniki kupili skupaj z zazidalnimi parcelami, pri čemer pa prenos lastništva nikoli ni bil izveden. Temu SZG nasprotuje in je mnenja, da lastniki z nakupom zazidalnih parcel niso postali tudi lastniki cestnih parcel. V dokaz je SZG občini predložil sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 253/2004, z dne 16. 2. 2005, s katero je sodišče potrdilo, da kupec stanovanjske stavbe na parc. št. 24/2 k.o. Senično ni hkrati pridobil lastninske pravice na poti (na takratni parc. št. 33/4 k.o. Senično). Po navedbah SZG naj bi enako veljalo za vse ostale kupce zemljišč.

SZG je Občini Tržič ponudila odkup nepremičnin v skupni izmeri 16.489 m², pri čemer v prvi fazi želijo urediti naselji Stagne in Senično oz. 7.789 m² zemljišč. Posplošena ocenjena vrednost po GURS za vsa zemljišča skupaj znaša 138.795 EUR oziroma približno 9 EUR/m². Vse nepremičnine se nahajajo v območju stavbnih zemljišč, tako da dejansko tržno vrednost na podlagi izdelanih cenitev in na podlagi izvedenih nakupov izkustveno ocenjujemo na približno 20 EUR/m². SZG je občini v prvi fazi za zemljišča v izmeri 7.789 m² najprej ponudil odkup po vrednosti 7 EUR/m², ki jo je nato znižal na 6 EUR/m² pod pogojem, da občina v letošnjem letu realizira tudi odkup preostalih zemljišč v drugi fazi. Po vrednosti 6 EUR/m² kupnina predstavlja strošek 46.734 EUR za zemljišča v prvi fazi in 52.200 EUR za zemljišča v drugi fazi. Pri tem je potrebno opozoriti na tveganje, da v kolikor občina zemljišč ne odkupi, ta preidejo v last upnikov SZG. Ti bodo za poplačilo svojih terjatev najbrž želeli iztržiti čim več, tako da se cena zemljišč v takem primeru lahko povzpne krepko prek 20 EUR/m², morda celo do 60 EUR/m².

Po drugi strani pa za občino predstavlja določeno tveganje tudi odkup po ponujeni ceni. SZG je trenutno res zemljiškoknjižni lastnik in drži tudi, da v stvarnem pravu velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ki pravi, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Bistveno pri tem pa je, da pridobitelj ravna pošteno. Potrebna je torej dobra vera, ki se domneva. To pomeni, da se na načelo zaupanja v zemljiško knjigo lahko sklicuje le tisti, ki ni vedel in tudi ni mogel vedeti, da je lastnik neka druga oseba. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo se ne nanaša samo na poznavanje zemljiškoknjižnega stanja, ampak tudi na nepoznavanje izvenknjižnega stanja. V kolikor določene okoliščine nakazujejo na možnost, da na nepremičnini obstajajo pravice tretjih, pa je pridobitelj nepremičnin dolžan z ustrežno mero skrbnosti poizvedovati o morebitnih pravicah tretjih.

Glede na to, da je občina že seznanjena z določenimi okoliščinami, ki kažejo na to, da naj bila lastninska pravica (oz. prej pravica uporabe) na nepremičninah prenesena na zadružnike oziroma kupce zazidalnih parcel, je občina dolžna v zvezi s tem najmanj opraviti poizvedbe in preveriti, ali je temu res tako. V nasprotnem primeru bi teoretično zadružniki



OBČINSKA UPRAVA

lahko uspeli z lastninskim zahtevkom proti občini. Občina se v takem primeru namreč ne bi mogla sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Slabo vero občine (torej, da je občina vedela za pravice tretjih) bi sicer morali dokazati zadružniki.

V primeru, da bi se nad SZG uvedel stečajni postopek, obstaja teoretična možnost, da občina do zemljišč pride tudi brezplačno, kot se je to zgodilo v primeru stečaja Gradbinca d.d. v zvezi z delom pripadajočih zemljišč na Kovorski cesti. Na podlagi 374. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPP) se nepremičnina prenese na lokalno skupnost, na območju katere je ta nepremičnina, če upniki ali družbeniki ne privolijo v prevzem premoženja iz prvega odstavka istega člena. Da bi nepremičnina prešla na občino, bi morali biti izpolnjeni naslednji pogoji:

1. kot prvo bi moral biti sploh uveden stečajni postopek zoper SZG,
2. razdelitvena masa ne bi smela zadoščati za plačilo vseh nezavarovanih terjatev (v nasprotnem primeru bi se premoženje razdelilo med družbenike stečajnega dolžnika, torej družbenike SZG, brez zahteve po njihovi privolitvi),
3. premoženja ne bi bilo mogoče unovčiti ali bi z njegovim unovčenjem nastali nesorazmerni stroški (verjetnost, da bi na dražbi kdo kupil cesto, je majhna),
4. v vseh ostalih primerih se zahteva, da upniki privolijo v prevzem premoženja, ki ga ni mogoče unovčiti – zadnji pogoj je torej, da upniki v to ne privolijo.

Občinski svet Občine Trzin je na svoji 11. redni seji dne 17. 12. 2015 sprejel sklep, da skupna vrednost poslov, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem lahko znaša največ 5% skupne vrednosti načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Trzin za leto 2016 in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Trzin za leto 2016. Skupna vrednost teh načrtov znaša 1.095.036,86 EUR, tako da skupna vrednost poslov lahko znaša največ 54.751,84 EUR. Predmetne nepremičnine niso uvrščene na načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Trzin za leto 2016. V primeru, da bo SZG pričela s postopkom prodaje in bo zahtevala potrdilo Občine Trzin, da ne uveljavlja predkupne pravice, lahko občina na podlagi 12. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUJFO in 76/15) takoj sklene pogodbo za nakup zemljišč v prvi fazi v vrednosti največ 54.751,84 EUR. V nasprotnem primeru bo sklenitev pravnega posla mogoča šele potem, ko bodo nepremičnine uvrščene na načrt pridobivanja, to pa je po sprejemu rebalansa proračuna za leto 2016 ali po sprejemu proračuna za leto 2017.

Glede na zgoraj navedeno je priporočljivo, da se v čim krajšem možnem času zavzame stališče, na kakšen način naj občina postopa v tej zadevi.

Pripravila:
Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.,
vodja Urada za okolje in prostor

Drago Zadnikar, spec.
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,
višji svetovalec III