

Izvleček razsodbe Okrožno sodišče; 7.9.2015

Tožba med 1. In 3. Tožencem

parcele št. 474/3, 474/2,
472/3, 472/2, 471/3, 71/2, 470/9, 470/5, 477/3, 476/3, 477/2, 475/3 in 478/3, vse k.o.
Brinje in pare. št. 962/2, k.o. Stožice

Tožba med 2.. In 3. Tožencem

parcelo številka 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4,
596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice

Zahteva tožbe: toženci dolžni izstaviti zemljiškoknjižno listino za vpis skupne lastnine na parcelnih številkah navedenih pod točko 4 in v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov navedenih večstanovanjskih stavb na Puhovi ulici, Trebinjski ulici, Maroltovi ulici, Reboljevi ulici in Vojkovi cesti, v naselju BS3

Tožeča stranka je trdila, da so tožniki z nakupom stanovanj v naselju BS3, kot posameznim delom tam zgrajenih stavb kupili tudi vsa ta zemljišča, z izjemo tistih delov, kjer gre za javno dobro, na njih pridobili pravico uporabe, ta pa se je z uveljavitvijo Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (v nadaljevanju ZLNDL Ur. l. RS št. 44/97), transformirala v lastninsko pravico.

Nadalje so tožeče stranke še navedle, da prodajalci stanovanj ST ANINVEST, Združena gradbena podjetja GIPOSS in drugi, niso izdelali elaborata za vknjižbo etažne lastnine, čeprav so se s pogodbami to zavezali.

Zato kupci niso mogli vpisati etažne lastnine in solastnine ter skupne lastnine na skupnih delih posameznih stavb ter na skupnih nepremičninah celotnega naselja.

Posamezna

zemljišča v naselju so še vedno vpisana kot družbena lastnina s pravico uporabe različnih subjektov: Občina Ljubljana Bežigrad, Združena gradbenega podjetja GIPOSS, fizične osebe, bivši razlaščeni lastniki zemljišč.

Zaradi ureditve stanja je

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) kot pravna naslednica Občine Ljubljana Bežigrad, z družbama Gradbena podjetja GIPOSS Ljubljana d.o.o. in SPL d.d., Ljubljana sklenila več pogodb o ugotovitvi dejstev in uskladitvi pravnega stanja z dejanskim, na podlagi katerih so bila zemljišča v soseski BS3 prenesena v last navedenih podjetij, zaradi ureditve zemljiškoknjižnega stanja oziroma vpisa etažne lastnine.

Prvo in drugotožena stranka nista izstavili listin, na podlagi katerih bi bila zemljišča prenesena na etažne lastnike, temveč sta del teh zemljišč prodali tretjetoženi stranki.

je 24.5.2008 začel veljati Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na

predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL)

Ker so tožeče stranke in ostali etažni lastniki v naselju BS 3 postali lastniki oziroma skupni lastniki zemljišč pripadajočih več stavbam na podlagi zakona, so postavile tožeče stranke še podrejeni tožbeni zahtevek k 4. točki zahtevka na podlagi določil ZVETL.

Prvo in drugotožena

stranka prerekata tudi navedbe tožečih strank, da so kupci stanovanj naselju BS (Trebinjska, Maro I tova, Reboljeva in Vojkova ulica) poleg stanovanj kupili in plačali tudi zemljišča, ki služijo celotnemu naselju, kot so pešpoti, zelenice, trgi, dvorišča, parkirišča itd. Tožeče stranke so prezrle, da je koordinacijski odbor za izgradnjo soseske odločil, da mora biti cena stanovanja "očiščena" torej neobremenjena s ceno garaž.

Predvideni garažno-parkirni objekti naj bi se torej gradili v kasnejši fazi izgradnje soseske. Prvotožena stranka je v letu 1987 pridobila dovoljenje za pripravljala dela za garažni objekt in tudi plačala prispevek zaradi spremembe namembnosti zemljišča, ker je šlo za kmetijska zemljišča

Pridobitev spornih zemljišč ne izhaja iz kupnih pogodb ki so jih predložile tožeče stranke. Prav nasprotno iz pogodbe med Republiko Slovenijo in Majo Budišin Lukin izhaja, da ima prodajalec solastniški delež na vseh skupnih prostorih, delih, objektih in napravah hiše Reboljeva 12, Ljubljana in da kupec -tožeča stranke ne more uveljavljati večjih pravic, kot jih je imel lastnik. Iz 9. Člena pogodbe - vknjižbenega dovoljenja izhaja, da ima tožeča stranka solastniški del oz. pravico uporabe na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše.

Tožeča stranka nima

prav, ko trdi, da so tožeče stranke pridobile še nezazidane površine soseske BS3 na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini.

Na spornem zemljišču je bil vpisan kot imetnik pravice uporabe pravni prednik prvotožene stranke in v skladu s **3. členom Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini** so **vpisane nepremičnine postale lastnina pravne osebe - prvotožene stranke.**

Tožene stranke so glede na dane možnosti naredile vse, da bi se po takrat veljavni zakonodaji določila funkcionalna zemljišča

Pravni prednik prvotožene stranke **je kupil** predmetna **zemljišča za gradnjo soseske BS3 od prodajalca "Soseska Občine Bežigrad"**. Skupaj s kupnino je **plačal tudi ureditev**, to je **odmero stavbišč in vknjižbo objektov**, kar pa ni bilo nikoli storjeno in so **zato stale parcele kot njive brez vrisanih objektov.**

Prvotožena stranka ni imela pooblastil, da sama vriše posamezne stanovanjske objekte, saj je nastopal le kot investitor izgradnje, skupaj s člani Poslovnega združenja Giposs.

Prvotožena je tretjetoženi stranki sporne parcele prodala že po izdelanem Elaboratu LUZ d.d. iz leta 1999. Z aneksom št. 1 z dne 20.9.2002 k pogodbi pa se je tretjetožena stranka **zavezala tudi za ureditev urbanizma na tem področju** in se zavezala, da bo dopustila bremen prost **odpis parcel - stavbišč in funkcionalnih zemljišč** in vpis etažne lastnine posameznih lastnikov stanovanj.

Asfaltirane poti okoli objektov pa so objekti javne rabe. Navedba parcel v posameznih kupoprodajnih pogodbah je samo posledica takratnega neurejenega zemljiškoknjižnega stanja. Takšna definicija v uvodnem delu pogodbe je bila nujna za takratno gradnji in

prodajo. Tožeče stranke so očitno prezrle, da se od uveljavitve novega Zakona o graditvi objektov postopki, ki so bili začeti pred njegovo uveljavitvijo končajo po določbah 46. člena ZUN. Tožeče stranke pa od uveljavitve Zakona o graditvi objektov niso niti poskušale urediti zemljiškoknjižnega stanja v smeri kot ga določa 217. člen navedenega zakona.

dolžnosti v skladu s 3. odst. 3. člena ZLNDL. Ker je imela vpisano lastninsko pravico, jih je povsem zakonito prodala tretjetoženi stranki in sicer tisti del, ki je po prostorski dokumentaciji (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja urejanja BS2,5 Nove stožice (Ur. l. RS, št. 37/2000), namenjen izgradnji garažnih objektov in kar je opredeljeno tudi z aneksom k medsebojni pogodbi, ki izključuje kakršnekoli posege v stavbišča in javne površine. Iz priloge I družbenega dogovora je celo razvidno, da so stanovalci stanovanj nizov III. in IV. skupin A in B ter 426 stanovanj plačali začasno ureditev parkirišč, iz priloge IV. družbenega dogovora pa je razvidno, da 228 stanovanj

nizov I. in II. skupina A in B ter nizov I., II., III. in IV. skupine C in D niso plačali niti začasne ureditve parkirišč. Iz kupnih pogodb za sporno naselje je razvidno, da je bila končna cena stanovanj izračunana na podlagi čiste površine stanovanja, povprečne cene m² z uporabo korekcijskih faktorjev določenih z družbenim dogovorom. V prodajni ceni stanovanj po pogodbah, ki jih je sklepal Staninvest niso bila zajeta funkcionalna zemljišča in tudi ne v prodajni ceni po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Iz predloženih kupnih pogodb je jasno razvidno, da v ceni kvadratnega metra stanovanjske enote ni bil zajet strošek ureditve etažne lastnine, zlasti pa je pomembno, da prvotožena stranka skupnimi pogodbami "ni prenašala pravice uporabe zemljišča na etažne lastnike.

Ugotovitev, katera v tožbi navedena zemljišča predstavljajo gradbene parcele večstanovanjskih stavb, katera so tista zemljišča, na katerih se nahajajo skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in katera so tista zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev statusa javnega dobra, predstavlja predhodno vprašanje pri odločitvi o utemeljenosti tožbenega zahtevka na ugotovitev ničnosti med toženimi strankami sklenjenih prodajnih pogodb. Navedene pogodbe namreč predstavljajo oviro njihovemu zemljiškoknjižnemu predlogu za vpis pravice, ki ima podlago v sklenjenih pogodbah za stanovanja in zakonu. V situaciji kot je konkretna (upoštevajoč dejstvo, da zahtevki iz lastninske pravice časovno niso omejeni, da so

sklenjenih pogodbah za stanovanja in zakonu. V situaciji kot je konkretna (upoštevajoč dejstvo, da zahtevki iz lastninske pravice časovno niso omejeni, da so razmerja v zvezi z nepremičninami praviloma dolgotrajna, upoštevajoč kompleksnost primera pa bodo dolgotrajni tudi postopki dokončne ureditve in vpisa pravic v zemljiško knjigo) imajo tožeče stranke pravni interes za ugotovitev ničnosti prodajnih pogodb, ki so jih sklenile tožene stranke. Tudi močno

20. Sporne pogodbe so bile sklenjene dne 14.5.2002 in dne 20.9.2002, zato je potrebno uporabiti predpise, ki so veljali v času sklenitev le-teh. Ker so bile sporne pogodbe sklenjene po uveljavitvi Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 83/01, 40/07, v nadaljevanju OZ), je za presojo utemeljenosti zahtevka treba uporabiti določbe OZ (prim. 1060. člen OZ). V 86. členu OZ je določeno, da je nična pogodba, ki nasprotuje ustavi prisilnim predpisom ali moralnim načelom, če namen kršenega pravila ne odkazuje na kakšno drugo sankcijo o ali če zakon v posameznem primeru ne predpisuje kaj drugega. Nična je tudi pogodba, s katero stranki razpolagata z nedopustnim predmetom (35. člen OZ). Takšno je tudi razpolaganje z nepremičnino, ki ne more biti samostojen predmet pravnega prometa.

25. Kot je že ugotovilo tudi Višje sodišče v Ljubljani v odločbi I Cp 4676/2010 so tožeče stranke postale lastnice posameznih stanovanj na podlagi prodajnih pogodb, ki so bile sklenjene od leta 1976, 1977 dalje. Pri tem so nekatere, kot izhaja iz predloženih kupoprodajnih pogodb, kupile stanovanja takoj po izgradnji (npr. Vinko in Kaja Bilič, Marija Papež, Alojz Velše, Liberšar Antonija in drugi), pri ostalih gre za pravne naslednike prvotnih kupcev s tem, da je bil nadaljnji pravni promet v večini primerov posledica lastninjenja nekdanjih družbenih stanovanj v času po uveljavitvi SZ v letu 1991, v preostalih primerih pa je šlo za klasičen pravni promet. Ob tem kot prodajalec prvim kupcem ni nastopal DO Staninvest, kot to neutemeljeno trdi prvotožena stranka, ampak Združena gradbena podjetja G. (primerjaj npr. kupne pogodbe pod A47, A48, A50, A51, A52, A61, ki so jih sklenili Liberšar Miha in Antonija, Velše Alojz in Tončka, Brinc Anton in Frančiška, Venturini Lojze in Ana, Papež Marija in Bilič Kaja ter Vinko). DO Staninvest je bil, kot izhaja iz istih pogodb, zgolj pooblaščenec prodajalca.

soseski BS3, bila stavbna zemljišča v mestih družbena lastnina, na njem pa lastninske pravice ni bilo mogoče pridobiti, pač pa le pravice, ki jih je določal zakon (5. člen Zakona o prometu z nepremičninami - ZPN, veljal od 31.7.1976 do 24.7.1997). Po 7. členu istega zakona, ki je v nespremenjeni obliki veljal od 31.7.1976 do 18.10.1991 oziroma do uveljavitve SZ/91, se je s prenosom pravice uporabe na stavbi v družbeni lastnini prenesla tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo, s prenosom lastninske pravice na stavbi, ki je stala na zemljišču v družbeni lastnini, pa se je prenesla tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo. Lastninsko pravico, pravico uporabe in druge pravice na posameznih delih stavb in zemljiščih, ki tem stavbam pripadajo, je v tem času urejal Zakon o pravicah na delih stavb (v nadaljevanju ZPDS - veljaven v delu, ki bo citiran v nadaljevanju, v času od 31.7.1976 do 18.10.1991, ko je stopil v veljavo SZ/91). Na posameznem delu stavbe je bila možna lastninska pravica občanov, društev in drugih civilnih pravnih oseb ali družbena lastnina (2. člen). Na skupnih delih stavbe v etažni lastnini (kamor so po 5. členu štela tudi skupna parkirišča, če z njimi ni gospodarila komunalna ali druga organizacija

združenega dela), so imeli etažni lastniki, če je bila stavba v družbeni lastnini, trajno pravico uporabe, sicer pa skupno lastnino (4. člen). Etažni lastniki so imeli po 6. členu na zemljišču, na katerem je stavba stala in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo, skupno trajno pravico uporabe. To zemljišče je bilo (7. člen) nedeljivo povezano s posameznim delom stavbe in so se vse spremembe v pravicah na delu stavbe nanašale tudi na te pravice. Vpis v zemljiško knjigo za nastanek etažne lastnine in s tem pravice uporabe ni bil konstitutiven, še več, običajno je le-ta nastala brez pravne podlage, zgolj na podlagi dejstva, da je v stanovanjski stavbi obstajalo več samostojnih funkcionalnih enot in njihovo prodajo kupcem.

28. Stavbno zemljišče, potrebno za redno rabo objekta, je v letu 1984 sprejeti Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor (v nadaljevanju ZUN, Ur. l. SRS, 18/84) poimenoval kot funkcionalno zemljišče (2. odstavek 46. člena ZUN). Funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je nato podrobneje opredelil SZ/91 v 9. členu, ko je določil, da je funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek ipd. Skupno funkcionalno zemljišče pa je bilo zgoraj navedeno zemljišče, kadar je služilo več stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ni sodilo med

dobrine v splošni rabi. Kot je že bilo poudarjeno, ta zakon, niti kak drug kasnejši zakon, ni v ničemer posegal v že pridobljene pravice pravnih strank na stavbnih zemljiščih v družbeni lastnini in tudi ni omejil že pridobljenih pravic na njem. SZ/91, kar ni sporno, tudi ni bil podlaga za lastninjenje zemljišč, pač pa so se na njegovi podlagi lastninila zgolj stanovanja, ki so bila do tedaj v lasti družbenih pravnih oseb. Zato tisti tožniki, ki so sklenili pogodbo na podlagi SZ/91, niso postali le lastniki stanovanj, ampak se je, kot je že bilo obrazloženo, skupaj s stanovanjem, upoštevajoč takrat veljavni 12. člen ZTLR, prenesla tudi pripadajoča pravica uporabe, in sicer v obsegu kot so jo pred tem pridobili njihovi pravni predniki, to je družbene pravne osebe, ki so stanovanja kupile.³

31. Vsebino pojma etažna lastnina sedaj ureja Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002 – v nadaljevanju SPZ). Po 1. odstavku 105. člena SPZ je etažna lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Po tretjem odstavku istega člena SPZ so skupni deli zgradbe drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov,

in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine. Po prvem odstavku 5. člena SZ-I med skupne dele večstanovanjskih stavb sodijo prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (med drugim tudi dovozi, klančine in podobno), ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

zemljišča k stavbi (v nadaljevanju ZVEtL, Ur. l. 45/2008, ki je stopil v veljavo 24.5.2008), ki v primerih kot je konkretni, pri ugotavljanju oziroma določanju pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, napotuje na prostorske akte ali upravna dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali druge upravne akte, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče, če pa to ne pride v poštev, na merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe.

34.Kot izhaja iz Poročila o problematiki pri izgradnji soseske BS-3 Stožice z dne 30.3.1988 (priloga A14) je bil glavni nosilec gradnje ZGP GIPOSS Ljubljana, kot osnovni dokument za izgradnjo soseske BS-3 pa je naveden Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS 23/71) in nato Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS št. 13/74). Nadalje sodišče tudi