



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Urad župana

Številka: 478-0149/2022

Datum: 12. marec 2025

OBČINSKI SVET OBČINE TOLMIN ODBOR ZA GOSPODARSTVO

Zadeva: Uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim za posamezni del št. 8 v stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin (Kosovelova ulica 7, Tolmin)

Občina Tolmin je v letu 2022 prejela poziv za ureditev zemljiškoknjižnega stanja za stanovanje št. 8 v večstanovanjski stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin na naslovu Kosovelova ulica 7, Tolmin. Iz dokumentacije, ki je bila priložena pozivu, je bilo že tedaj razvidno, da je prosilec vsaj do leta 2004 (ko so iz predložene dokumentacije razvidni prvi poskusi za ureditev lastništva stanovanja), predmetno stanovanje upravljal in z njim razpolagal kot s svojim lastnim kadrovskim stanovanjem, in sicer:

- stanovanje je že od leta 1969 dalje oddajal v najem svojim zaposlenim;
- v letu 1992 je v skladu s tedanjimi predpisi podal predlog za odprodajo stanovanja imetnici stanovanjske pravice (dotedanji najemnici stanovanja), ki pa je od odkupa odstopila, zaradi česar je z njo ponovno sklenil najemno pogodbo in je potem ista najemnica v predmetnem stanovanju bivala vse do upokojitve v letu 2021;
- da je bil prosilec tudi s strani upravnih organov (npr. odločba o dovolitvi priglašениh del UE Tolmin št. 351-233/00-MB z dne 8. 6. 2000) obravnavan kot lastnik predmetnega stanovanja, na enak način, torej kot lastnika stanovanja pa ga je ves čas obravnaval tudi upravnik večstanovanjske stavbe na naslovu Kosovelova ulica 7, Tolmin.

Občinska uprava je v pripravljalnem postopku pridobila gradbeno dokumentacijo za večstanovanjsko stavbo na naslovu Kosovelova ulica 7, Tolmin, in sicer: dovoljenje o graditvi SOb Tolmin št. 351-107/65-4/11-ŠF z dne 5. 6. 1965, ter odločbo o dovolitvi uporabe zemljišča na delu parcel št. 505/1 in 505/3, obe k. o. Tolmin za gradnjo dvonadstropnega, šest stanovanjskega bloka »D« št. 351-107/65-4/11-ŠF z dne 5. 6. 1965. Pridobljena gradbena dokumentacija glasi na investitorja gradnje Gradbeno podjetje »Posočje« iz Tolmin, izdana pa je bila za potrebe gradnje stanovanj za trg. V nadaljevanju smo vpogledali v arhivsko dokumentacijo upravnika večstanovanjske stavbe Kosovelova ulica 7, Tolmin in ugotovili, da je lastniška upravičenja v zvezi s predmetnim stanovanjem, v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi praktično ves čas od izgradnje bloka dalje izvrševal prosilec (z izjemo prve dodelitve predmetnega stanovanja po odločbi št. G2/2 z dne 7. 9. 1966, izdani na podlagi odločbe o podelitvi pravice razpolaganja s predmetnim stanovanjem občinskemu odboru SZDL v Tolminu št. 36-39/66-1/1-KA/ul z dne 28. 6. 1966). Stanovanje je bilo očitno v letu 1968 oziroma 1969 prodano prosilcu, saj le-ta že v zapisniku o pregledu in primopredaji predmetnega stanovanja z dne 6. 8. 1969 nastopa kot lastnik stanovanja. V predmetnem zapisniku je tako naveden prvotni uporabnik stanovanja po zgoraj navedeni odločbi iz leta 1966 kot dosedanji imetnik stanovanjske pravice, kot bodoča imetnica stanovanjske pravice pa je navedena delavka prosilca, s katero je Stanovanjsko podjetje Tolmin (kot organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v skladu s tedanjimi predpisi) na podlagi prosilčeve odločbe št. IV-47/69 z dne 6. 8. 1969 (s pripadajočo upravičenkino izjavo) dne 11. 8. 1969 tudi sklenila stanovanjsko pogodbo, in sicer za nedoločen čas.

Prosilčevo izvrševanje lastniških upravičenj v nadaljnjih desetletjih je razvidno iz naslednjih listin:

- zapisnika o pregledu in primopredaji stanovanja z dne 19. 10. 1973 (v katerem je bilo ob prenehanju stanovanjskega razmerja z dotedanjo imetnico stanovanjske pravice ugotovljeno neustrezno stanje stanovanja, zaradi česar je bila le-ta nato dne 3. 4. 1974 pozvana k povračilu stroškov nadomestne izvršitve);
- stanovanjske pogodbe št. 231/1103-66-NM/d z dne 5. 6. 1974, sklenjene na podlagi odločbe št. IV-542/70 z dne 10. 1. 1974, s katero je prosilec dodelil stanovanje naslednji svoji delavki;
- stanovanjske pogodbe št. 105/75 z dne 21. 1. 1976 (v kateri je kot stanodajalec ponovno naveden prosilec);
- zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 23. 12. 1981 (z evidentiranim lastništvom prosilca);
- prosilčeve odločbe o dodelitvi stanovanja št. IV-162/83 z dne 19. 10. 1983, s katero je bilo predmetno stanovanje dodeljeno v uporabo naslednji delavki, zaposleni pri prosilcu (s pripadajočim primopredajnim zapisnikom z dne 9. 11. 1983 in delavkino izjavo št. 105/83-NM/m z dne 26. 12. 1983).

Dejstvo pa je, da je lastninska pravica na predmetni nepremičnini v zemljiški knjigi vpisana na Občino Tolmin iz razloga pravil zemljiškoknjžnega prava (zlasti načelo pravnega prednika – 9. člen Zakona o zemljiški knjigi, Uradni list RS, št. 58/03 – ZZK-1), in sicer:

- Občina Tolmin je v skladu s Pogodbo o delitveni bilanci premoženja bivše občine Tolmin na dan 31. 12. 1994 (v navedenem delitvenem sporazumu je bilo določeno, da se (nezazidana) stavbna zemljišča novoustanovljenim občinam Bovec, Kobarid in Tolmin razdelijo po lokacijskem kriteriju (6. člen pogodbe); po enakem, lokacijskem kriteriju se novoustanovljenim občinam Bovec, Kobarid in Tolmin razdeli tudi preostalo nepremično premoženje (4. člen pogodbe), izvzemši nepremičnine, za katere je bilo v delitveni pogodbi izrecno dogovorjeno drugače (8., 9. in 11. člen pogodbe)), glede na to da parcela št. 716/1 k. o. 2248 Tolmin (na kateri stoji večstanovanjska stavba na naslovu Kosovelova ulica 7, Tolmin) leži na območju Občine Tolmin, in v skladu z določili 5. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnici, postala zemljiškoknjžna lastnica predmetne parcele (glej priloženi zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 52 k. o. 2248 Tolmin);
- z zemljiškoknjžnim predlogom, vloženim pod dn. št. 2443/03 z dne 29. 10. 2003 je bila (v skladu z določili tedaj veljavnega Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavb, Uradni list RS, št. 89/1999 - ZPPLPS) parcela št. 716/1 k. o. 2248 Tolmin odpisana iz vložka št. 52 ter je bil zanj odprt nov vložek št. 1084 k. o. 2248 Tolmin, vanj pa vpisana etažna lastnina na stavbi št. 550 s podvložki št. 1 do 9, pri čemer je bil v prvem koraku izveden prenos lastninskega stanja iz vložka št. 52 v nov vložek in vse njegove podvložke, torej so bili vsi podvložki v prvem koraku vknjiženi na Občino Tolmin (glej priloženi sklep Okrajnega sodišča v Tolminu dn. št. 2443/2003 z dne 15. 10. 2004), v drugem koraku pa je bila v skladu s predloženimi pridobitnimi naslovi vknjižena lastninska pravica pri 8 stanovanjih v korist vsakokratnega etažnega lastnika (glej npr. listine, ki so bile podlaga za vpis lastninske pravice v korist etažnega lastnika pri delu št. 1 v navedeni večstanovanjski stavbi, vložene pod dn. št. 2445/03 dne 29. 10. 2003), lastninska pravica pri stanovanju št. 8 pa je ostala vknjižena na Občino Tolmin zaradi neobstoja listine (pridobitnega naslova), ki bi izkazoval prenos lastninske pravice na ime prosilca (glej priloženi zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 1084 k. o. 2248 Tolmin);
- zaradi dokončnega oblikovanja etažne lastnine (iz razloga nepopolnosti vzpostavitve etažne lastnine in pripadajočega zemljiškoknjžnega vpisa v skladu z ZPPLPS; v stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin so bili tako npr. v zemljiški knjigi še vedno vpisani ti. nerazdeljeni deli stavbe – glej priloženi zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za del stavbe 2248-550-8, ki je bil vpisan namesto izbrisane nepremičnine 2248-550-9999; prav tako v prvotnem vpisu etažne lastnine niso bili določeni vsi skupni deli stavbe) je bila večstanovanjska stavba na naslovu Kosovelova ulica 7, Tolmin s sklepom GURS, OGU Nova Gorica, Geodetska pisarna Tolmin št. 02132-88/2012-2 z dne 27. 8. 2012 na novo vpisana v kataster stavb, po izvedenem katastrskem vpisu pa so etažni lastniki (vključno s prosilcem kot dejanskim etažnim lastnikom posameznega dela št. 8) sklenili Sporazum o dokončnem oblikovanju etažne lastnine z dne 23. 11. 2012, ki pa (kljub temu, da je bila s predmetnim sporazumom, vloženim pod dn. št. 136621/13, dogovorjena vknjižba lastninske pravice pri posameznem delu št. 8 v korist prosilca) v tem delu ni bil zemljiškoknjžno realiziran, ampak je bila iz razloga neizkazovanja pravnega nasledstva z verigo pridobitnih naslovov, lastninska pravica na tem stanovanju vnovič vknjižena na Občino Tolmin.

Kljub zemljiškoknjižnemu stanju je po mnenju občinske uprave nesporno, da je prosilec lastnik predmetnega stanovanja. Pravno podlago za njegovo (izvirno) pridobitev lastninske pravice nenazadnje predstavlja 28. člen Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80), ki v četrtem odstavku določa, da dobroverni posestnik nepremične stvari, na kateri ima nekdo drug lastninsko pravico, pridobi lastninsko pravico na njej s priposestvovanjem po preteku dvajsetih let. Upoštevajoč zgoraj navedeno je namreč očitno, da je imel prosilec predmetno nepremičnino v dobroverni posesti vsaj do leta 2004 (ko iz listin izhaja, da je prvič ugotovil, da zemljiškoknjižno stanje stanovanja ni urejeno, in začel s poskusi njegove ureditve). Dejstvo pa je, da je tudi še kasneje v pravnem prometu nastopal kot lastnik predmetnega stanovanja, čeprav sklenjeni pravni posli (npr. sporazum o dokončnem oblikovanju etažne lastnine iz leta 2012) niso imeli zemljiškoknjižnega učinka. Na ta način je torej pridobil lastninsko pravico na predmetni nepremičnini na izviren način, pridobljeno lastninsko pravico pa je v skladu z določili Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, s spremembami in dopolnitvami) obdržal tudi v veljavni stvarnopravni ureditvi.

59. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, s spremembami in dopolnitvami) nalaga upravljavcem stvarnega premoženja skrb za pravno in funkcionalno urejenost nepremičnega premoženja, kar med drugim zajema urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnin ter urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki. Glede na to in ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega predlagamo, da občinski svet sprejme naslednji

S K L E P:

Občinski svet Občine Tolmin soglaša, da se uskladi zemljiškoknjižno stanje z dejanskim za posamezni del št. 8 v stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin (ID znak: del stavbe 2248-550-8) na način, da se lastninska pravica na predmetni nepremičnini neodplačno prizna dejanskemu lastniku dela stavbe

Pripravil: **David Rozman,**
pravna služba

Alen Červ,
župan

Priloge:

- Dopis Ureditev zemljiškoknjižnega vpisa za stanovanje na Kosovelovi 7 z dne 13. 5. 2022, s prilogami: Kupoprodajna pogodba št. IV-213/91-13 z dne 7. 2. 1992, dopis z dne 5. 3. 1992, najemna pogodba z dne 1. 4. 1992, odločba o dovolitvi priglasenih del UE Tolmin št. 351-233/00-MB z dne 8. 6. 2000, izjava o izdelavi elaborata GRAD Tolmin št. EL/1/96 z dne 28. 5. 1997, prošnja za izdajo kupoprodajne pogodbe z dne 20. 2. 2004, dopis SGP GORICA d.d. št. VG-5/902 z dne 15. 3. 2004
- Dovoljenje o graditvi SOb Tolmin št. 351-107/65-4/11-ŠF z dne 5. 6. 1965
- Odločba o dovolitvi uporabe zemljišča na delu parcel št. 505/1 in 505/3, obe k. o. Tolmin za gradnjo dvonadstropnega, šest stanovanjskega bloka »D« št. 351-107/65-4/11-ŠF z dne 5. 6. 1965
- Odločba SOb Tolmin št. 36-39/66-1/1-KA/ul z dne 28. 6. 1966
- Odločba OO SZDL Tolmin o dodelitvi stanovanja št. G2/2 z dne 7. 9. 1966, z zapisnikom o ugotovitvi vrednosti stanovanja
- Odločba št. IV-47/69 z dne 6. 8. 1969 (s pripadajočo izjavo)
- Stanovanjska pogodba št. 231/763-69-01/m z dne 11. 8. 1969
- Zapisnik o pregledu in primopredaji stanovanja z dne 6. 8. 1969
- Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 12. 9. 1969
- Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 26. 6. 1973
- Zapisnik o pregledu in primopredaji stanovanja z dne 19. 10. 1973
- Dopis št. S1/74-04-NM/d z dne 3. 4. 1974
- Odločba št. IV-542/70 z dne 10. 1. 1974
- Stanovanjska pogodba št. 231/1103-66-NM/d z dne 5. 6. 1974
- Stanovanjska pogodba št. 105/75 z dne 21. 1. 1976
- Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 23. 12. 1981
- Odločba o dodelitvi stanovanja št. IV-162/83 z dne 19. 10. 1983
- Zapisnik o pregledu in primopredaji stanovanja z dne 9. 11. 1983
- Izjava št. 105/83-NM/m z dne 26. 12. 1983
- Zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 52 k. o. 2248 Tolmin

- Zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 1084 k. o. 2248 Tolmin
- Zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za posamezni del št. 8 v stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin
- Redni izpisek iz zemljiške knjige za posamezni del št. 8 v stavbi št. 550 k. o. 2248 Tolmin
- Prepisi listin pod dn. št. 2443/03: zemljiškoknjižni predlog z dne 21. 10. 2003, sklep Okrajnega sodišča v Tolminu dn. št. 2443/2003 z dne 15. 10. 2004
- Prepisi listin pod dn. št. 2445/03: kupoprodajna pogodba št. 362-345/91 z dne 15. 1. 1992, darilna pogodba z dne 18. 3. 1992, darilna pogodba z dne 10. 12. 1997, potrdilo GURS št. 90332-00130/2003 z dne 30. 9. 2003, etažni načrt z dne 20. 2. 2003
- Prepisi listin pod dn. št. 136261/13: sporazum o dokončnem oblikovanju etažne lastnine z dne 23. 11. 2012, sklep GURS, OGU Nova Gorica, Geodetska pisarna Tolmin št. 02132-88/2012-2 z dne 27. 8. 2012, potrdilo o naslovu GURS št. 357-01/2013-92557 z dne 4. 6. 2013

Dostaviti:

- Odbor za gospodarstvo
- Občinski svet Občine Tolmin

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu