



**Občina Tolmin**

Ulica padlih borcev 2,  
5220 TOLMIN

**Urad župana**

Številka: 478-0108/2015

Datum: 12. marec 2025

## **OBČINSKI SVET OBČINE TOLMIN ODBOR ZA GOSPODARSTVO**

**Zadeva: Uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim za posamezni del št. 1 v stavbi št. 1376 k. o. 2248 Tolmin (Ulica Albina Rejca 15, Tolmin)**

Občina Tolmin je v letu 2015 začela postopek urejanja zemljiškoknjižnega stanja za stanovanje št. 1 v stavbi št. 1376 k. o. 2248 Tolmin, in sicer ob priliki izdaje soglasja za prijavo stalnega prebivališča na naslovu navedene stavbe, tj. Ulica Albina Rejca 15, Tolmin, prosilcu, ki je že tedaj s predložitvijo kupoprodajne pogodbe št. 362-165/91 z dne 8. 11. 1991 in darilne pogodbe z dne 29. 1. 1992 izkazal, da je dejanski lastnik zgoraj navedene nepremičnine. Prosilčeva mama je namreč kupila predmetno stanovanje od tedanje Občine Tolmin, pri čemer etažna lastnina na nepremičnini ob nakupu še ni bila vzpostavljena. Po izvršenem plačilu dogovorjene kupnine po sklenjeni kupoprodajni pogodbi je predmetno stanovanje podarila svojemu sinu, in sicer z darilno pogodbo z dne 29. 1. 1992.

Kljub neurejenemu zemljiškoknjižnemu stanju – beri: nevzpostavljeni etažni lastnini je iz obeh navedenih listin ter priloženega zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja iz leta 1981 nesporno, da je bilo predmet obeh pravnih poslov ravno stanovanje št. 1 v stanovanjski hiši na naslovu Ulica Albina Rejca 15, 5220 Tolmin, stoječi na parceli št. 379 k. o. 2248 Tolmin. V zvezi s površino stanovanja 38,00 m<sup>2</sup>, ki je navedena v obeh pogodbah in na podlagi katere je bila v kupoprodajni pogodbi z dne 8. 11. 1991 tudi izračunana kupnina za predmetno stanovanje, pojasnjujemo, da je bila le-ta izračunana po tedanjih predpisih, tj. z upoštevanjem ustreznih korekcijskih faktorjev, ter da se iz tega razloga razlikuje od površine stanovanja kot je evidentirana v danes veljavnem katastru nepremičnin (le-ta namreč znaša 46,40 m<sup>2</sup>). Novozavedena površina je bila namreč evidentirana ob priliki evidentiranja stavbe št. 1376 k. o. 2248 Tolmin v katastru stavb, in sicer z naslednjimi površinami prostorov dela stavbe:

- bivalni prostor – 25,5 m<sup>2</sup>; evidentirana površina je praktično enaka površini predmetnih prostorov kot izhaja iz točkvalnega zapisnika iz leta 1981, ki je znašala 25,95 m<sup>2</sup>;
- balkon – 2,4 m<sup>2</sup>; po točkvalnem zapisniku iz leta 1981 je površina balkona znašala 2,38 m<sup>2</sup> oziroma z uporabo korekcijskega faktorja 0,59 m<sup>2</sup>;
- garaža – 18,5 m<sup>2</sup>; po navedenem točkvalnem zapisniku je površina kletne etaže, ki pripada predmetnemu stanovanju, znašala 18,42 m<sup>2</sup> oziroma z uporabo korekcijskih faktorjev 11,46 m<sup>2</sup>,

skupno torej 46,4 m<sup>2</sup>; po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 14. 12. 1981 (ki je bil pozneje upoštevan pri sklepanju obeh zgoraj navedenih pogodb) pa je bila površina predmetnega stanovanja (brez upoštevanja korekcijskih faktorjev) 46,75 m<sup>2</sup>, kar le še dodatno potrjuje, da je prvotni lastnik Občina Tolmin konkretno nepremičnino že v letu 1991 prodal fizični osebi, le-ta pa jo je nato z darilno pogodbo prenesla v last današnjega, dejanskega lastnika nepremičnine, vendar pa zemljiškoknjižno stanje (zaradi neurejene etažne lastnine) doslej ni bilo urejeno.

Premoženje prejšnje Občine Tolmin je bilo razdeljeno 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 se nepremičnina s parc. št. 379 k. o. 2248 Tolmin (na kateri stoji stavba na naslovu Ulica Albina Rejca 15, Tolmin) nahaja na območju Občine Tolmin in da za predmetno nepremičnino v delitveni bilanci ni bil dogovorjen specialni ključ delitve, je torej v skladu s 4. in 6. členom Pogodbe o delitveni bilanci premoženja bivše občine Tolmin na dan 31. 12. 1994 in v skladu z določili 5. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnici, postala zemljiškoknjižna lastnica predmetne parcele današnja Občina Tolmin (glej priloženi zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 52 k. o. 2248 Tolmin). Le-ta je nato po izvedenem vpisu stavbe št. 1376 k. o. 2248 Tolmin v kataster stavb (s podatki kot navedeni zgoraj), z enostranskim Aktom o oblikovanju etažne lastnine z dne 6. 9. 2018 vzpostavila etažno lastnino na tej stavbi, s čimer so bili vzpostavljeni formalni pogoji za uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim glede na zgoraj navedeno.

V izogib morebitnim pravnim napakam v zvezi s predmetnim stanovanjem je nato občinska uprava v nadaljevanju dlje časa poskušala pridobiti gradbeno dokumentacijo za stavbo na naslovu Ulica Albina Rejca 15, Tolmin. Po številnih poizvedbah je v Pokrajinskem arhivu v Novi Gorici končno uspela pridobiti gradbeno dokumentacijo, ki se nanaša na gradnjo te stavbe, in sicer v sklopu novogradnje kompleksa šestih vrstnih enonadstropnih družinskih hiš v Tolminu na tedanji parceli št. 394 k. o. 2248 Tolmin (iz predmetne parc. št. in dodatno parc. št. 389/1 iste k. o. je ob priliki nove izmere mesta Tolmin v letu 1973 nastala med drugim parcela št. 379 k. o. 2248 Tolmin, na kateri stoji stavba Ulica Albina Rejca 15), in sicer: dovoljenje o graditvi ObLO Tolmin št. 351-5/63-3/5-ŠF/tc z dne 18. 4. 1963, odločbo o dovolitvi uporabe zemljišča s parc. št. 394 k. o. Tolmin za gradnjo ObLO Tolmin št. 351-5/63-3/5-ŠF/tc z dne 15. 4. 1963, in uporabno dovoljenje SRS, SOb Tolmin št. 351-5/63-4/11-ŠF/tc z dne 16. 6. 1965.

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. 1 v stavbi št. 1376 k. o. 2248 Tolmin (ID znak: del stavbe 2248-1376-1) na način, da se lastninska pravica na predmetni nepremičnini neodplačno prizna dejanskemu lastniku dela stavbe

Pripravil: **David Rozman,**  
pravna služba

**Alen Červ,**  
župan

#### **Priloge:**

- Uradni zaznamek z dne 22. 6. 2015 in Soglasje z dne 22. 6. 2015
- Kupoprodajna pogodba št. 362-165/91 z dne 8. 11. 1991 (s potrdilom o davčni priglasitvi)
- Darilna pogodba z dne 29. 1. 1992 (s potrdilom o davčni priglasitvi)
- Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja z dne 14. 12. 1981
- Elaborat za vpis stavbe v kataster z dne 22. 3. 2018, izdelal LIMITA – MUGERLI d.o.o.
- Sklep GURS, OGU Nova Gorica, geodetska pisarna Tolmin št. 02132-53/2018-2 z dne 13. 6. 2018
- Enostranski akt o oblikovanju etažne lastnine za stavbo ID 2248-1376 na naslovu Ulica Albina Rejca 15, 5220 Tolmin z dne 6. 9. 2018
- Dovoljenje o graditvi ObLO Tolmin št. 351-5/63-3/5-ŠF/tc z dne 18. 4. 1963
- Odločba o dovolitvi uporabe zemljišča s parc. št. 394 k. o. Tolmin za gradnjo ObLO Tolmin št. 351-5/63-3/5-ŠF/tc z dne 15. 4. 1963
- Odločba - uporabno dovoljenje SRS, SOb Tolmin št. 351-5/63-4/11-ŠF/tc z dne 16. 6. 1965
- Zgodovinski izpisek iz zemljiške knjige za vložek št. 52 k. o. 2248 Tolmin
- Redni izpisek iz zemljiške knjige za posamezni del št. 1 v stavbi št. 1376 k. o. 2248 Tolmin

#### **Dostaviti:**

- Odbor za gospodarstvo
- Občinski svet Občine Tolmin

#### **Vložiti:**

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu