

MESTNI SVET MESTNE OBČINE CELJE

ZADEVA: Odgovor na svetniško vprašanje glede določanja pripadajočega zemljišča k stavbam v etažni lastnini

Mestni svetnik Mestne občine Celje g. Zlatko Lukašček je dne 28.05.2008 podal pobudo, da Oddelek za okolje in prostor ter komunalo na spletnih straneh MOC čimprej objavi:

1. ustrezno obvestilo, da je začel veljati Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) in da imajo zato vsi etažni lastniki stanovanj in poslovnih prostorov, ki svoje etažne lastnine v stavbah še nimajo vpisane v zemljiško knjigo, stavbe, v katerih imajo etažno lastnino, pa tudi še nimajo določenega pripadajočega zemljišča, pravico, da od svojih upravnikov zahtevajo, da skladno z ZVEtL pri krajevno pristojnem sodišču vložijo predlog za določitev pripadajočih funkcionalnih zemljišč oziroma gradbenih parcel ter za vpis takšnih etažnih lastnin s pripadajočimi solastniškimi deli na takšnih zemljiščih v zemljiško knjigo,
2. besedilo ZVEtL in
3. navodilo oziroma priporočilo zainteresiranim etažnim lastnikom za izvajanje tistih določb ZVEtL, ki so v zvezi s postopkom za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi in za vpise etažnih lastnin s pripadajočimi deli v stavbi in na k takšni stavbi pripadajočem zemljišču v zemljiško knjigo.

Po navedbah pobudnika je bistvo predlagane objave v tem, da se preko nje zainteresirani etažni lastniki seznani, da določanje funkcionalnih zemljišč oziroma gradbenih parcel k stavbam, ki jih še nimajo določenih, ni obveznost občine, da pa jim bo občina pri tem nudila ustrezno pomoč.

ODGOVOR:

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list št. 45/2008) je začel veljati 24.05.2008 in ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe ter postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini. Subsidiarno se uporabljajo določbe Stvarnopravnega zakonika o nastanku etažne lastnine.

Cilj zakona je omogočiti pridobiteljem posameznih delov stavb, da dosežejo zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine v primerih, ko so zemljiškoknjižni lastniki glede vzpostavitve in zemljiškoknjižnega vpisa etažne lastnine na stavbah pasivni oziroma jih ni. Zakon ureja zaključeno problematiko, določa krog upravičencev, določa specialna materialnopravna pravila in posebne procesne rešitve ter predvideva prehodno ureditev.



MESTNA OBČINA CELJE

ODDELEK ZA OKOLJE IN
PROSTOR TER KOMUNALO

Sektor za gospodarjenje z
nepremičnim premoženjem in
pravne zadeve

Trg celjskih knezov 8

3000 Celje

Telefon:

03 42 65 600

Fax:

03 42 65 632

E-pošta:

prostor@celje.si

ID za DDV št.: SI56012390

Zakon tako ureja:

1. postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe (vsebinsko, postopek in krog upravičencev določa zakon v 1. – 25. členu)

2. postopek za določanje pripadajočega zemljišča k stavbi v etažni lastnini (vsebinsko in postopek določa zakon v 26. – 28. členu).

V primerih, ko se na stavbi vzpostavi etažna lastnina na podlagi tega zakona, se šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe. Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega stavka se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti:

1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,
2. preteklo redno rabo zemljišča in
3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

Če sodišče v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi ugotovi, da je pripadajoče zemljišče neposredno namenjeno za redno rabo tudi drugih stavb, takšno zemljišče določi kot pripadajoče zemljišče k več stavbam. Pripadajoče zemljišče k več stavbam se šteje za skupno lastnino vsakokratnih lastnikov stavb, katerih redni rabi je namenjeno. Etažni lastniki med sabo sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero določilo solastniške deleže na pripadajočih zemljiščih.

POSTOPEK ZA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA K STAVBI

Če je bila etažna lastnina na stavbi vzpostavljena v postopku po tem zakonu, lahko udeleženci tega postopka in druge osebe, ki izkazujejo pravni interes, pri sodišču predlagajo ugotovitev oziroma določitev pripadajočega zemljišča k tej stavbi.

Kadar ima stavba upravnika po določbah stvarnopravnega zakonika, upravnik v postopku za določitev pripadajočega zemljišča zastopa vse lastnike takšne stavbe.

Kadar sodišče ugotovi, da pripadajoče zemljišče k stavbi v etažni lastnini predstavlja pripadajoče zemljišče k več stavbam ali da na zemljiški parceli, na kateri je treba odmeriti pripadajoče zemljišče k stavbi, stojijo drugi objekti, obvesti tudi osebe, ki bi lahko prišle v poštev kot skupni lastniki pripadajočega zemljišča k več stavbam.

Pripadajoče zemljišče k več stavbam se odmeri kot samostojna zemljiška parcela in se vpiše v samostojen zemljiškoknjižni vložek, pri katerem se skupna lastnina v korist lastnikov vpiše z navedbo identifikacijskih znakov nepremičnin, katerih vsakokratni lastniki so skupni lastniki takšnega zemljišča.

Če je bila stavba zgrajena pred 1. januarjem 2003 in niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču, lahko upravičena oseba predlaga ugotovitev pripadajočega zemljišča ne glede na to, ali je bil predhodno izveden postopek za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu.

Če je bila do uveljavitve tega zakona že izdana pravnomočna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali k več stavbam, se ne glede na druge določbe tega zakona v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po tem zakonu šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi oziroma k več stavbam tisto zemljišče, ki je bilo določeno kot funkcionalno zemljišče ali kot gradbena parcela po pravnomočni odločbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele k posamezni stavbi ali več stavbam.

Zakon torej daje podlago zainteresiranim lastnikom posameznih delov večstanovanjskih objektov, kjer še ni vzpostavljena etažna lastnina, da v skladu z določbami tega zakona in ob izpolnjevanju zahtevanih pogojev predlagajo vzpostavitev etažne lastnine pri sodišču ter posledično na tem delu dosežejo tudi zemljiškoknjižni vpis. Zakon prav tako daje podlago za določitev pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim objektom, seveda pod pogoji in na način, ki ga zakon določa. Mestna občina Celje bo v primerih določitve pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim objektom ravnala v skladu z navedenim zakonom ter Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/2007) ter na njegovi podlagi sprejeto Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007), ki določata tako postopek in načine razpolaganja z nepremičninami v lasti lokalne skupnosti. Zlasti moramo na tem mestu opozoriti na 5. člen Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki v povezavi z 23. členom istega zakona prepoveduje neodplačnost pravnih poslov s katerimi lokalna skupnost razpolaga s svojim nepremičnim premoženjem in takstativno določa primere, ko je neodplačnost pravnih poslov za odsvojitev nepremičnin lokalne skupnosti dopustna.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list št. 45/2008) bo, v skladu s podanim predlogom, objavljen tudi na spletni strani Mestne občine Celje, in sicer pod rubriko »Koristne informacije«.

Pripravila:
Mag. Ingrid Mastnak

Roman Kramer
Vodja oddelka

Priloga:

- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list št. 45/2008)