

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

ODDELEK ZA
GEODEZIJO



**VISOKOŠOLSKI
STROKOVNI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER GEODEZIJA V
INŽENIRSTVU**

Kandidatka:

KRISTINA LUZAR

**ANALIZA KATEGORIJ UREJENOSTI FUNKCIONALNIH
ZEMLJIŠČ NA PRIMERU VEČSTANOVANJSKIH SOSESK V
TRBOVLJAH**

Diplomska naloga št.: 357

**AN ANALYSIS OF CATEGORIES OF FUNCTIONAL LAND
ORDERLINESS IN APARTMENT BUILDING QUARTERS IN
TRBOVLJE**

Graduation thesis No.: 357

Mentorica:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Predsednik komisije:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Somentorici:

doc. dr. Anka Lisec

mag. Marijana Vugrin

Ljubljana, 2011

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Kristina Luzar izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »ANALIZA KATEGORIJ UREJENOSTI FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ NA PRIMERU VEČSTANOVANJSKIH SOSESK V TRBOVLJAH«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 16.11.2011

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK	711.4(497.4Trbovlje)(043.2)
Avtor:	Kristina Luzar
Mentor:	doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
Somentor:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	mag. Marijana Vugrin
Naslov:	Analiza kategorij urejenosti funkcionalnih zemljišč na primeru večstanovanjskih sosesk v Trbovljah
Obseg in oprema:	95 str., 53 sl.
Ključne besede:	funkcionalno zemljišče, stavbi pripadajoče zemljišče, normativni akti

Izvodček:

Diplomska naloga opredeljuje problematiko pojma stavbi pripadajočega zemljišča, za katerega se v praksi pogosto uporablja tudi izraz funkcionalno zemljišče. Predstavljen je pojem stavbi pripadajočega zemljišča in uporaba tega pojma ter njegovih sinonimov v preteklosti, na podlagi pregleda normativnih aktov od leta 1958 do danes. Definiran je pojem urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč. Na podlagi izvedenih analiz nad podatki javnih nepremičninskih evidenc za večstanovanjske stavbe in njim pripadajoča zemljišča, so oblikovani razredi razvrščanja posameznih primerov glede na definicijo urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč ter so obrazložene najbolj pogoste pojavne oblike le -teh. Ker cilj naloge ni bil samo prikaz stanja ampak tudi reševanje problematike na tem področju, sta v nalogi podana tudi dva možna načina reševanja te problematike in sicer po dogovorni poti in na podlagi nepravdnih postopkov (ZVETl). Na testnem območju naselja Trbovlje je predstavljeno realno stanje stavbi pripadajočih zemljišč. Stavbe s pripadajočimi zemljišči na tem območju so glede na stanje urejenosti uvrščene v razrede, ki so bili ravno tako opredeljeni v tej nalogi. V zaključku naloge so podani razlogi, da bi se namesto pojma stavbi pripadajoče zemljišče ponovno v strokovni literaturi in zakonodaji začel uporabljati pojem funkcionalna zemljišča.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 711.4(497.4Trbovlje)(043.2)
Author: Kristina Luzar
Supervisor: Asist. Prof. Alma Zavodnik Lamovšek, Ph. D.
Co-supervisor: Asist. Prof. Anka Lisec, Ph. D.
Co-supervisor: Marijana Vugrin, M. Sc.
Title: An analysis of categories of functional land orderliness in apartment building quarters in Trbovlje
Notes: 95 pg., 53 pct.
Key words: building's appertaining land, functional land, normative acts

Abstract:

The present BSc thesis discusses the problematic issues regarding a building's appertaining land, which is in practice also commonly known as functional land. We define the meaning of the term '*a building's appertaining land*' and its usage. On the basis of a survey of normative acts from 1958 till today, we also add its synonyms used in the past. We furthermore define the term '*orderliness of a building's appertaining land*'. Following the analysis of the data about apartment buildings and their appertaining land that were gathered in public real estate registers, we classify individual cases according to the definition of orderliness of such land, and additionally describe its most frequent forms. However, the aim of the thesis is not only to display the current state, but also to find solutions to the problems appearing in this field. Therefore we present two possibilities to solve them; one is based on agreement and the other on non-litigious proceedings (the *ZVEtl* Act). The town of Trbovlje was chosen as a test settlement. First, the actual state of buildings' appertaining land is described, and then they are classified according to its orderliness as introduced earlier in the thesis. The conclusion of the thesis explicates why it would be more sensible to use the term '*functional land*' instead of '*building's appertaining land*' in expert literature.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvalujem mentorici doc. dr. Almi Zavodnik Lamovšek in somentorici doc. dr. Anki Lisec. Velika zahvala gre somentorici mag. Marijani Vugrin in kolektivu Digi data, ki so mi v času študija nudili marsikatero znanje.

Posebna zahvala gre vsem mojim najdražjim, ki so me spremljali skozi leta mojega študija.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	RAZLAGA POJMA STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA	5
2.1	Pomen pojma stavbi pripadajočega zemljišča	5
2.2	Pregled pravnih podlag, ki služijo za opredeljevanje stavbi pripadajočega zemljišča	8
2.2.1	Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč	11
2.2.2	Ustava Socialistične Federativne Republike Jugoslavije	12
2.2.3	Zakon o prometu z zemljišči in stavbami	12
2.2.4	Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor	14
2.2.5	Zakon o stavbnih zemljiščih	14
2.2.6	Stanovanjski zakon	16
2.2.7	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo	17
2.2.8	Zakon o graditvi objektov	17
2.2.9	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi	18
3	NAJBOLJ POGOSTE POJAVNE OBLIKE STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA	20
3.1	Urejenost stavbi pripadajočega zemljišča	21
3.2	Razvrstitev in poimenovanje razredov urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča	25
3.2.1	Urejena stavbi pripadajoča zemljišča	26
3.2.2	Urejena stavba brez določenega stavbi pripadajočega zemljišča	30
3.2.3	Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče s katastrskim vpisom stavbe	32
3.2.4	Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče	33

3.2.5	Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče brez stavbe vpisane v kataster stavb	36
4	PREDLOGI REŠEVANJA UREJENOSTI VPISA STAVBI PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ	39
4.1	Določitev stavbi pripadajočega zemljišča z dogovarjanjem	39
4.2	Določitev stavbi pripadajočega zemljišča na osnovi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)	41
4.3	Postopek določitve stavbi pripadajočega zemljišča	42
4.3.1	Določitev območja obdelave	44
4.3.2	Podatki javnih evidenc	44
4.3.2.1	Podatki zemljiškega katastra	45
4.3.2.2.	Podatki katastra stavb	47
4.3.2.3	Podatki registra nepremičnin	49
4.3.2.4	Podatki zemljiške knjige	50
4.3.3	Pregled parcelnega stanja v trenutku izdelave elaborata	51
4.3.4	Pregled trenutnega stanja stavb in delov stavb v trenutku izdelave elaborata	52
4.3.5	Pregled poteka objektov gospodarske javne infrastrukture	53
4.3.6	Pridobitev in proučitev dokumentov, ki so osnova za gradnjo	55
4.3.7	Pridobitev podatkov o upravnih postopkih v času gradnje	56
4.3.8	Pridobitev arhivskih podatkov zemljiškega katastra	56
4.3.9	Pridobitev arhivskih podatkov zemljiške knjige	57
4.3.10	Analiza stanja v elaboratu	58
4.3.11	Terenski ogled območja	58
4.3.12	Določitev možnih variant rešitev	58

5	REZULTATI ANALIZE UREJENOSTI STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA NA PRIMERU VEČSTANOVANJSKIH SOSESK V TRBOVLJAH	61
5.1	Značilnosti stavbe	62
5.1.1	Katastrski vpis	62
5.1.2	Etažna lastnina	64
5.2	Lastnosti zemljišča pod stavbo	66
5.2.1	Urejenost zemljišča pod stavbo	67
5.2.2	Lastništvo zemljišča pod stavbo	69
5.2.3	Sestavljenost zemljišča pod stavbo	71
5.3	Lastnosti stavbi pripadajočega zemljišča	74
5.3.1	Ureditev stavbi pripadajočega zemljišča	74
5.3.2	Število parcel, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče	77
5.3.3	Lastništvo stavbi pripadajočega zemljišča	79
5.3.4	Opredelitev stavbi pripadajočega zemljišča v zemljiškem katastru	81
5.3.5	Razredi urejenosti	83
6	ZAKLJUČEK	87
	VIRI	90

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Razredi urejenosti	26
Preglednica 2: Atributni podatki o parcelah	47
Preglednica 3: Atributni podatki o stavbah	49

KAZALO SLIK

Slika 1:	Prikaz zemljišča pod stavbo na zemljiškokatastrskem prikazu v zemljiškem katastru	6
Slika 2:	Prikaz razlike med zemljiščem pod stavbo na zemljiškokatastrskem prikazu in tlorisom stavbe iz katastra stavb	7
Slika 3:	Pregled omembe pojmov, ki se nanašajo na v nalogi opredeljeno stavbi pripadajoče zemljišče v različnih pravnih aktih	10
Slika 4:	Vpis lastništva in pravice uporabe v zemljiško knjigo	13
Slika 5:	Primer odločbe določitve funkcionalnega zemljišča na podlagi ZUN	15
Slika 6:	Primer odločbe določitve funkcionalnega zemljišča	18
Slika 7:	Primer vpisa zemljišča pod stavbo v zemljiško knjigo	21
Slika 8:	Primer vpisa stavbe v zemljiško knjigo	22
Slika 9:	Primer vpisa stavbe in zemljišča pod stavbo v zemljiško knjigo v A list zemljiškoknjižnega vložka	22
Slika 10:	Primer izpisa iz zemljiške knjige za stavbi pripadajoče zemljišče, ki pripada več stavbam hkrati	23
Slika 11:	Primer novega izpiska iz zemljiške knjige	24
Slika 12:	Lokacija stavbe 193 v katastrski občini Trbovlje	27
Slika 13:	Podatek o katastrskem vpisu v javnem vpogledu	28
Slika 14:	Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na delu stavbe in solastnina na splošnih skupnih delih stavbe	28
Slika 15:	Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na skupnem delu stavbe	29
Slika 16:	Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na zemljišču pod stavbo	29
Slika 17:	Lokacija stavbi pripadajočega zemljišča	30
Slika 18:	Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja ena parcela v celoti	31
Slika 19:	Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja del parcele	32
Slika 20:	Stavba nima obrisa	37
Slika 21:	Stavba ima napačen obris	37
Slika 22:	Primer pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim	40
Slika 23:	Postopek vzpostavitve etažne lastnine po ZVETL	42
Slika 24:	Pregled postopka določitve stavbi pripadajočih zemljišč	43

Slika 25:	Ožja lokacija, ki je osnova za obdelavo	44
Slika 26:	Širša lokacija, za obdelavo	44
Slika 27:	Prikaz zemljiških parcel s parcelnimi številkami	46
Slika 28:	Primer obrisov stavb	48
Slika 29:	Delitev pravic v zemljiški knjigi na osnovni in širši pravni položaj	51
Slika 30:	Prikaz gospodarske javne infrastrukture-ceste, vpisane v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture	54
Slika 31:	Primer gradbenega dovoljenja	56
Slika 32:	Kopija iz arhiva zemljiškega katastra-prikaz parcelnega stanja	57
Slika 33:	Grafikon prikaza analize katastrskega vpisa stavbe	63
Slika 34:	Prikaz območja obdelave	64
Slika 35:	Prikaz območja obdelave	65
Slika 36:	Graf prikaza etažne lastnine na stavbi	66
Slika 37:	Graf prikaza ureditve zemljišča pod stavbo	68
Slika 38:	Prikaz izseka območja obdelave	69
Slika 39:	Graf prikaza lastniškega stanja zemljišč pod stavbo	70
Slika 40:	Prikaz izseka območja obdelave	71
Slika 41:	Prikaz parcele kjer je stavbi pripadajoče zemljišče in zemljišče pod stavbo del ene parcele - različni vrsti rabe	72
Slika 42:	Graf prikaza sestavljenosti zemljišča pod stavbo	72
Slika 43:	Prikaz izseka območja obdelave	73
Slika 44:	Graf prikaza urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča	75
Slika 45:	Prikaz izseka območja obdelave	76
Slika 46:	Graf prikaza števila stavbi pripadajočih zemljišč	77
Slika 47:	Prikaz izseka območja obdelave	78
Slika 48:	Graf prikazuje lastniško stanje stavbi pripadajočega zemljišča	79
Slika 49:	Prikaz izseka območja obdelave	80
Slika 50:	Grafični prikaz števila parcelacije obravnavanih parcel	81
Slika 51:	Prikaz izseka območja obdelave	82
Slika 52:	Graf prikaza kategorij urejenosti območij	83
Slika 53:	Prikaz izseka območja obdelave	84

1 UVOD

Če danes spremljamo stanje na trgu nepremičnin, lahko ugotavljamo, da je odnos do lastnine drugačen kot je bil v preteklih obdobjih. Večina novonastalih lastnikov želi imeti trdna dokazila, da kupujejo nepremičnino za katero bodo lahko dokazali, da je njihova. Ta dokaz je vpis v zemljiško knjigo, saj lastniki nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom (2002) postanemo šele tedaj, ko imamo svojo nepremičnino vpisano v zemljiško knjigo. Enostavno je kadar smo hkrati lastniki zemljišča in enostanovanjske stavbe, ki leži na tem zemljišču. Problem nastane kadar gre za večstanovanjske stavbe, kjer je posamezno stanovanje v lasti različnih oseb, ki uporabljajo skupne prostore (hodnike, stopnišča, sušilnico) in zemljišče, ki obdaja stavbo. Pri večstanovanjski stavbi morajo biti predhodno urejena medsebojna razmerja in točno določeno kaj pripada posamezniku in kaj vsem lastnikom stanovanj in šele to je osnova vpisa lastnine v zemljiško knjigo. V Sloveniji se zaradi lastninskega koncepta pred letom 1991, kljub zakonskim določilom, stvari ni urejalo tako, da bi bila posamezna nepremičnina pri večstanovanjskih stavbah in skupni prostori te stavbe ter njej pripadajoče zemljišče – funkcionalno zemljišče, primerni za vpis v zemljiško knjigo. Seveda ni mogoče, da bi se težave uredile čez noč in prav te neodpravljene pomanjkljivosti so privedle do oblikovanja vsebine diplomske naloge.

Diplomska naloga opredeljuje problematiko pojma stavbi pripadajočega zemljišča, za katerega se v praksi pogosto uporablja tudi izraz funkcionalno zemljišče. Noben od zakonov, ki so trenutno veljavni, ne uporablja izraza funkcionalno zemljišče. Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (v nadaljevanju ZVEtL, 2008), ki danes edini ureja to področje, uporablja pojem pripadajoče zemljišče. V okviru diplomske naloge je prav zaradi tega uporabljen splošen izraz »stavbi pripadajoče zemljišče«. V diplomski nalogi so prikazani uporabljeni termini, ki so bili veljavni v normativnih aktih iz različnih časovnih obdobj in njihov pomen. Pri pripravah in izvedbi same diplomske naloge je bil eden od poglobitvenih problemov, kakšen izraz bi uporabili, da bi z njim enolično definirali pomen zemljišča, ki služi stavbi za njeno nemoteno uporabo in nebi posegali v različne pomene izrazov, ki jih definira zakonodaja v preteklosti. Opis teh problemov in predlog za njegovo rešitev je kot eden od rezultatov podan

v diplomski nalogi. Prikazan je problem, kako zelo potrebujemo uveljavljen izraz, ki bi nadomestil izraz stavbi pripadajoče zemljišče ter kakšno je v praksi stanje na področju stavbi pripadajočih zemljišč.

V okviru diplomske naloge bomo poskušali preveriti naslednje domneve:

1. Potrebno je uveljaviti izraz funkcionalno zemljišče.
2. Funkcionalna zemljišča večstanovanjskih stavb grajenih pred sprejetjem Stvarnopravnega zakonika (2002) so v velikih primerih neurejena.
3. Neurejenost funkcionalnih zemljišč danes izvira iz odnosa do lastnine v preteklem družbenem sistemu, ki je veljal še v skupni državi Jugoslaviji, in iz nekonsistentnosti normativne ureditve na področju funkcionalnih zemljišč.

Cilji diplomske naloge so:

1. Definiranje pojma funkcionalnega zemljišča.
2. Prikaz normativne ureditve v povezavi z zemljišči, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo v preteklosti.
3. Kategorizacija stopnje urejenosti večstanovanjskih stavb in zemljišč, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo, izražene kot razredi urejenosti in pogoji za uvrščanje stavbe in zemljišča v posamezen razred.
4. Prikaz stanja na področju zemljišč, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo v določenem okolju.

V okviru diplomske naloge smo za proučevanje vzorca, v analizi uporabili metodo proučevanih primerov, kjer smo posamezen primer pregledali glede na lastnosti:

- stavbe,
- zemljišča pod stavbo in
- stavbi pripadajočega zemljišča.

Na podlagi rezultatov, pridobljenih z metodo proučevanja posameznega primera, smo z induktivno metodo oblikovali razrede urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča, saj iz stanja posameznih primerov sklepamo o urejenosti vseh stavbi pripadajočih zemljišč. Uporabljena je tudi zgodovinska metoda proučevanja dostopne literature na tem področju in te rezultate

proučevanja sem z uporabo deduktivne metode oblikovala v opis stanja stavbi pripadajočih zemljišč (Ivanko, 2007).

Oblikovanje vzorca stavb in zemljišč, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo, je bilo oblikovano na podlagi podatkov katastra stavb za območje večstanovanjske gradnje v občini Trbovlje. V vzorec so bile vključene vse stavbe, v katerih se je po podatkih katastra stavb nahajalo več delov. Na celotnem območju občine Trbovlje se nahaja 163 večstanovanjskih stavb, v vzorec smo jih vključili 155.

Naloga je razdeljena v pet poglavij. V prvem delu je opredeljen pojem stavbi pripadajočega zemljišča in skozi zakonske akte prikazana veljava različnih pojmov v zvezi z le-tem. V tretjem in četrtem poglavju so predstavljene najbolj pogoste pojavne oblike stavbi pripadajočega zemljišča ter navedeni predlogi reševanja problema še nedoločenih stavbi pripadajočih zemljišč. V petem poglavju pa je predstavljena analiza testnega območja občine Trbovlje ter njeni rezultati.

2 RAZLAGA POJMA STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA

2.1 Pomen pojma stavbi pripadajočega zemljišča

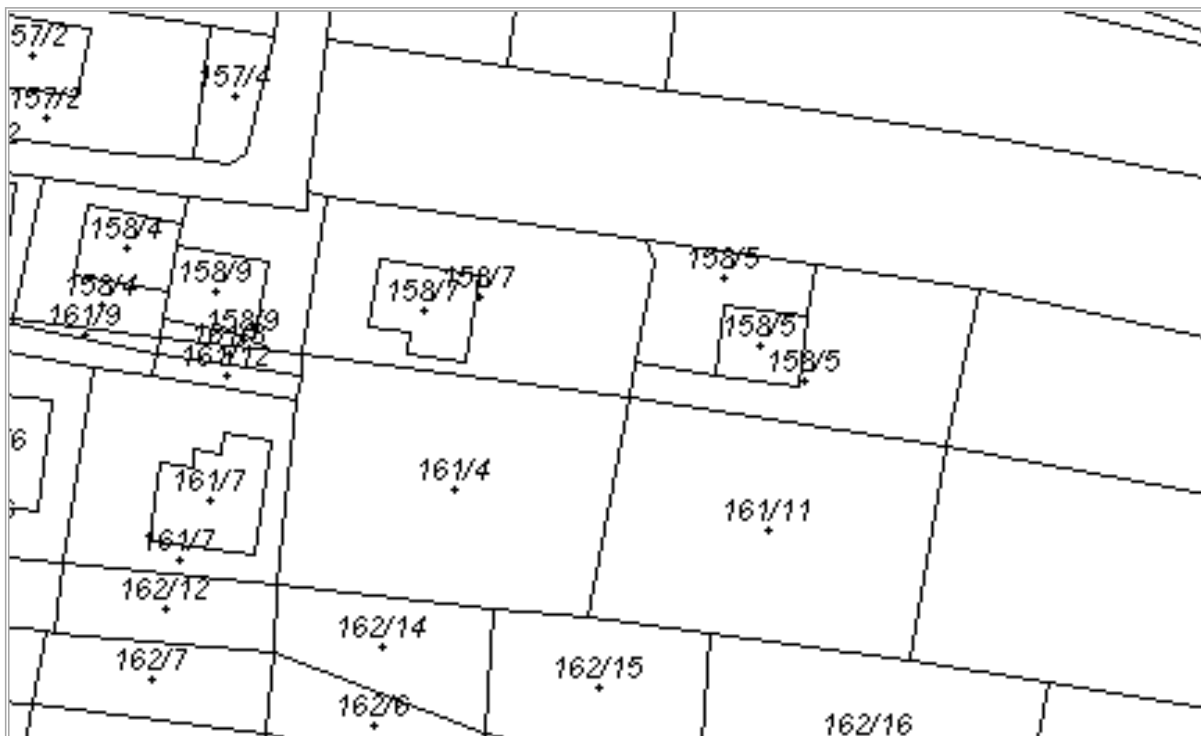
Izraz stavbi pripadajoče zemljišče je pojem, ki trenutno po ZVEtL-u (2008) opredeljuje na primer parkirni prostor pred stanovanjskim blokom, ki mu pripada, ekološki otok bloka, dostopno pot do bloka, bližnjo zelenico ipd. Menim, da je namesto izraza stavbi pripadajoče zemljišče izraz funkcionalno zemljišče bolj primeren, saj že sam izraz opredeljuje kaj naj bi stavbi pripadajoče zemljišče predstavljalo. Diplomaska naloga bo opredelila prav ta problem.

Poudariti je treba, da stavbi pripadajoče zemljišče ne izvršuje svoje funkcije, če nima stavbe, ki ji pripada. Zato izhajamo pri opredeljevanju stavbi pripadajočega zemljišča iz stanja pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika (2002), ko je bila stavba pomembnejša. Zemljišče je pripadalo stavbi in ji je bilo podrejeno.

V Slovarju slovenskega knjižnega jezika sta definirani besedi pripadati in zemljišče. Pripadati pomeni »biti določen, namenjen komu po določenih pravilih, normah« (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 1985), zemljišče pa je definirano kot »omejen del zemeljske površine« (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 1991).

Kaj torej pripada omejenemu delu zemljišča, ki ga potrebujemo za nemoteno bivanje in opravljanje dejavnosti v stavbi?

Da stavba sploh lahko obstaja v prostoru, potrebujemo zemljišče pod (klet, podzemna garaža ...) ali nad (pritličje, etaže, nadstrešnica ...) stavbo. To je zemljišče, kjer stavba stika ali preseka teren in je v zemljiškem katastru definirano kot zemljišče pod stavbo (slika 1): »navpična projekcija preseka stavbe na ravnino« (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 24. člen).

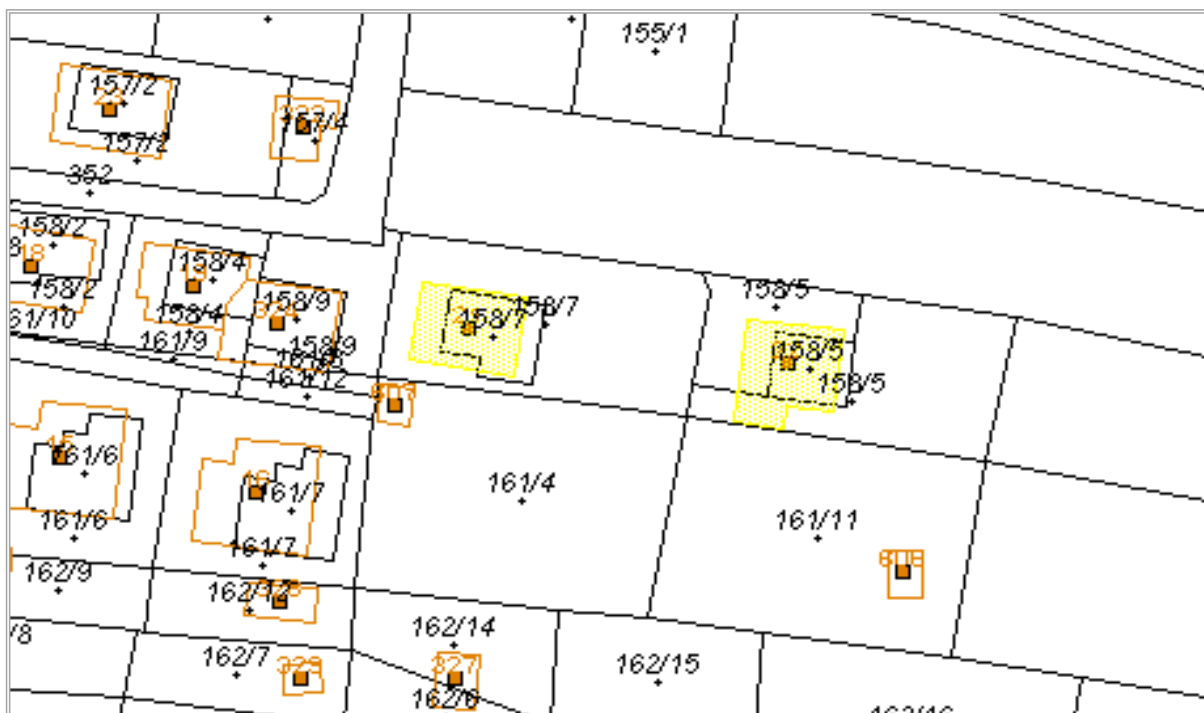


Slika 1: Prikaz zemljišča pod stavbo na zemljiškokatastrskem prikazu v zemljiškem katastru, (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 23. 7. 2011)

Ker imajo stavbe tudi nadstreške, balkone, kleti, podzemne garaže ipd., je treba določiti maksimalni obseg stavbe in zemljišče nad in pod maksimalnim obsegom, ki lahko pripada tako imenovanemu stavbi pripadajočemu zemljišču. Maksimalnemu obsegu stavbe poleg same stavbe pripada tudi:

- nadstrešek stavbe,
- balkoni in terase stavbe ter
- kleti.

Zakon o evidentiranju zemljišč (v nadaljevanju ZEN, 2006) v 77. členu poimenuje ta maksimalen obseg tloris stavbe (slika 2), ki »je navpična projekcija zunanjih obrisov stavbe na vodoravno ravnino«.



Slika 2: Prikaz razlike med zemljiščem pod stavbo na zemljiškokatastrskem prikazu in tlorisom stavbe iz katastra stavb (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 23. 7. 2011)

Do stavbe je treba priti, vstopiti vanjo in jo tudi vzdrževati. Torej bi bilo treba k stavbi pripadajoče zemljišče vključiti tudi zemljišče med javno cesto in vhodom v stavbo ter zemljišče predpisane širine okoli tlorisa stavbe. K stavbi pripadajočemu zemljišču bi bili lahko vključeni še parkirni prostori, prostor za odpadke in prostor za igro in počitek – skratka zemljišča, ki so namenjena uporabnikom stavbe.

Na podlagi navedenega, lahko oblikujemo splošno definicijo stavbi pripadajočega zemljišča, ki definira tako obseg kot stvarno pravico lastništva na zemljišču.

Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja zemljiška parcela ali več zemljiških parcel, na katerih se nahajajo:

1. zemljišče pod stavbo,
2. območje za vzdrževanje stavbe,
3. dostopna oziroma dovozna pot,
4. parkirni prostori,
5. prostori za odpadke in
6. prostori za igro in počitek.

Stavbi pripadajoče zemljišče je sestavljeno iz dela, ki je nujno potreben za uporabo stavbe in zemljišče, ki omogoča razširjeno uporabo stavbe. Zemljišče, ki je nujno potrebno za uporabo sestavljajo sestavine, podane pod točkami 1. do 3., ostale sestavine podane v zgornjem seznamu pa zemljišča, ki omogočajo razširjeno uporabo stavbe.

Opremljen je torej pomen stavbi pripadajočega zemljišča. V nadaljevanju so opisane lastnosti le-tega. Kadar opisujemo lastnosti stavbi pripadajočega zemljišča, se ne moremo izogniti oceni kakovosti teh lastnosti, zato je v nadaljevanju definirana stopnja kakovosti teh lastnosti s stopnjo urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča.

»Urejena nepremičnina je tista, pri kateri se skozi stvarnopravno stanje nepremičnine izkazujejo vsi pogoji in omejitve, ki jih določajo posamezni akti vezani na to nepremičnino« (Černe, Grilc, Vugrin, 2006, Str.72).

Stavbi pripadajoče zemljišče je urejeno, kadar je na stavbi, ki ji to zemljišče pripada, uvedena etažna lastnina, posamezni del te stavbe je v lasti posamezne pravne ali fizične osebe etažnih lastnikov, stavba z vsemi deli je vpisana v kataster stavb, skupni prostori in zemljišče pod stavbo ter stavbi pripadajoče zemljišče pa so v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe (Stvarnopravni zakonik, 2002).

2.2 Pregled pravnih podlag, ki služijo za opredeljevanje stavbi pripadajočega zemljišča

Pregled obravnave pojma stavbi pripadajočega zemljišča v normativnih aktih je namenjen osvetlitvi razumevanja tega pojma v trenutku nastanka »posameznega« stavbi pripadajočega zemljišča in njegovega dojetanja skozi čas.

S sprejetjem Ustave iz leta 1963 je bila pristojnost graditve in uporabe stanovanjskih hiš prenesena na občine in s tem tudi uporaba pojma stavbi pripadajoče zemljišče. S prenosom pristojnosti na lokalno raven je bila podana možnost odločanja o graditvi in uporabi

stanovanjskih hiš na podlagi konkretnih dejstev in poznavanju specifičnosti vsakega posameznega primera. Prav to je tudi vzrok, da se sistematično opravi pregled normativnih aktov od te časovne ločnice. Delni odklon od te časovnice (1963) pomeni samo omemba Zakona o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (1958), ki je opisal osnovno vsebino stavbi pripadajočega zemljišča, pojem »normalna uporaba«.

Normativni akti uporabljajo različne izraze povezane s stavbi pripadajočim zemljiščem, kot smo ga opredelili za namen te naloge in jih tudi vsebinsko različno interpretirajo. Pojmi povezani s stavbi pripadajočimi zemljišči se pojavljajo v naslednjih normativnih aktih (slika 3):

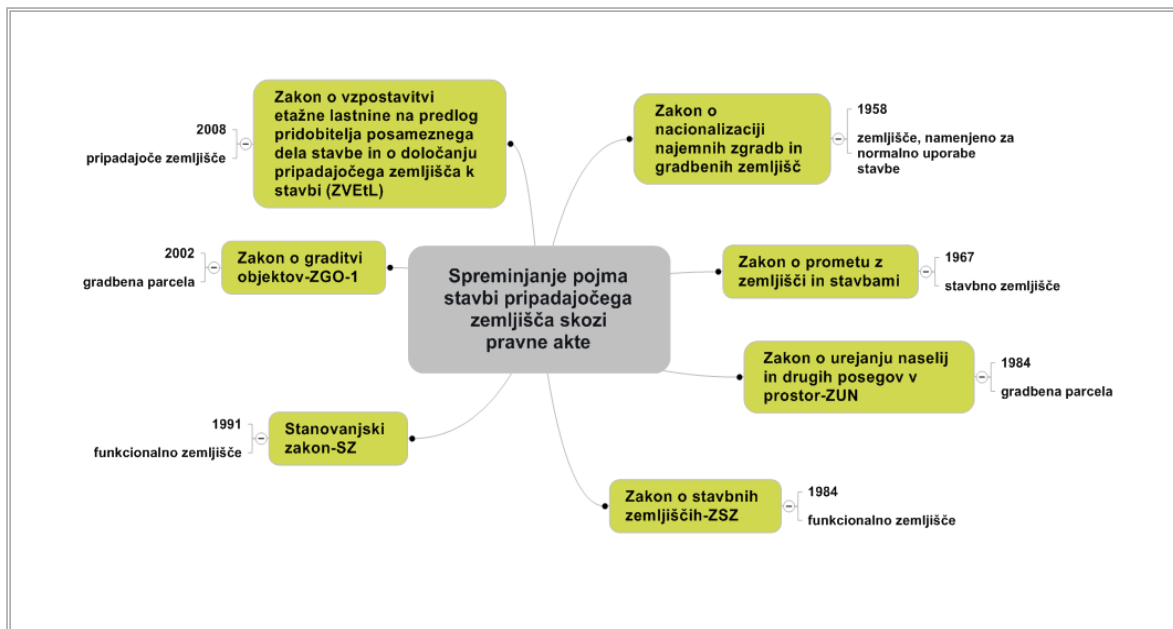
- Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (1958),
- Ustava SFRJ (1963),
- Zakon o prometu z zemljišči in stavbami (1967),
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor-ZUN (1984),
- Zakon o stavbnih zemljiščih-ZSZ (1984),
- Stanovanjski zakon-SZ (1991),
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo ZPPLPS (1999),
- Zakon o graditvi objektov-ZGO-1 (2002),
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi-ZVEtL (2008).

Navedeni normativni akti niso enotni glede termina niti glede vsebine pojmov, ki se nanašajo na stavbi pripadajoče zemljišče, kot smo ga opredelili v začetku naloge. Vsak na svoj način navaja, kaj naj bi stavbi pripadajoče zemljišče oziroma zemljišče, ki služi za uporabo stanovalcem večstanovanjskih stavb, predstavljalo.

Na kratko bi lahko najbolj bistvene značilnosti posameznega akta povzeli tako:

- najstarejši zapis, kjer se omenja zemljišče, ki je namenjeno za normalno uporabo stavbe, najdemo v Zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (1958);

- Zakon o prometu z zemljišči in stavbami iz leta 1967 definira, da so »stavbna zemljišča« tista zemljišča, na katerih stavba stoji in ki služijo stavbi in njenim uporabnikom;



Slika 3: Pregled omembe pojmov, ki se v nalogi nanašajo na opredeljeno stavbi pripadajoče zemljišče v različnih pravnih aktih (lastna izdelava na podlagi pregledanih normativnih aktov, omenjenih in interpretiranih v drugem poglavju)

- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor-ZUN (1984) je eden pomembnejših zakonov, povezanih s funkcionalnimi zemljišči, saj opredeljuje sestavo gradbene parcele iz stavbišča in stavbnega zemljišča (funkcionalno zemljišče);
- vzporedno z Zakonom o urejanju naselij in drugih posegov v prostor-ZUN (1984), velja tudi Zakon o stavbnih zemljiščih (1984), ki v svojem 15. členu omenja, da ima vsak lastnik stavbe pravico uporabljati stavbišče in funkcionalno zemljišče stavbe. V drugem členu je določeno, da je zazidano stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt, zemljišče sestavljeno iz stavbišča in zemljišča, ki je potrebno za redno rabo stavbe (funkcionalno zemljišče). Sam termin funkcionalno zemljišče v zakonu ni definiran.
- leta 1991 se s takratno veljavnim Stanovanjskim zakonom (1991) bolj natančno opredeli funkcionalno zemljišče, kamor spadajo dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro in počitek;

- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo - ZPPLPS iz leta 1999 je povzročil zaustavitev določevanja funkcionalnih zemljišč ter skupnih prostorov večstanovanjskih stavb;
- Zakon o graditvi objektov iz leta 2002 uporablja izraz »gradbena parcela«, ki je definirana kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel, na katerem stoji oziroma bo stal objekt;
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi-ZVEtL (2008) navaja pojem »pripadajoče zemljišče«. Po tem zakonu se k pojmu pripadajoče zemljišče šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji in je namenjena njeni redni rabi.

2.2.1 Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč

V Zakonu o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (1958) je v 37. členu uporabljen izraz: »zemljišče, ki je namenjeno za njeno normalno uporabo«. Vsebina tega člena je ena izmed najstarejših najdenih pravnih virov, ki opredeljuje, kako ima lastnik zgradbe, ki ni nacionalizirana: »pravico brezplačnega uživanja zemljišča, ki ga pokriva zgradba, in zemljišča, ki je namenjeno za njeno normalno uporabo, vse dotlej, dokler stoji na tem zemljišču zgradba« (Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč 1958, cit. po Juhart, 2008).

Na podlagi postopka nacionalizacije je določen del zemljišč postal državna ali kasneje družbena lastnina, posamezna zemljišča pa so še vedno ostala v zasebni lasti (Vugrin, 2010a). Podobno je bilo tudi s stavbami, ki so po velikosti presegle potrebe ene družine in so bila v njih vzpostavljena najemna stanovanja. Tudi ta so prešla s postopkom nacionalizacije v državno last in kasneje po večini v družbeno lastnino. Poleg tega so določena zemljišča, ki so bila na podlagi sektorskih zakonov uvrščena v posamezen nabor oziroma fond sredstev (stavbna zemljišča, stvari v splošni rabi ...) prav tako prešla v družbeno lastnino, ne glede na to ali je bila stavba, ki je stala na teh zemljiščih, v zasebni ali družbeni lasti. Tako so bili primeri, kjer je zemljišče pod stavbami, ko ni prišlo do nacionalizacije stavb, v državni ali

kasneje v družbeni lasti, medtem ko je stavba ostala v lasti drugih fizičnih oziroma pravnih oseb. S tem zakonom je opredeljeno različno lastništvo nad posameznimi sestavinami nepremičnine, kar lahko označimo kot enega izmed začetnih vzrokov za lastniško neurejenost tako imenovanih stavbi pripadajočih zemljišč (Vugrin, 2011b).

Čeprav zakon na eni strani vsebinsko definira stavbi pripadajoče zemljišče in lastnikom stavb dodeli določene pravice, na drugi strani le-ta opredeli obstoj različnih lastništev nad posameznimi sestavinami nepremičnine, torej ne moremo govoriti, da tudi stvarnopravno (lastniško) ureja zadevo.

2.2.2 Ustava Socialistične Federativne Republike Jugoslavije

V Ustavi SFRJ iz leta 1963 je bila pristojnost s področja določene rabe prostora prenesena na občine: »Občina ... izvršuje funkcijo družbene skupnosti glede urejanja in uporabe zemljišč in dobrin v splošni rabi, graditve in uporabe stanovanjskih hiš ...« (Ustava SFRJ, 1963). Občina opravlja funkcijo urejanja in uporabe zemljišča.

Ustava ne opredeljuje pojma stavbi pripadajočega zemljišča, vendar jo zaradi definiranja prenosa pristojnosti na lokalne skupnosti in s tem vzpostavitve okolja za učinkovitejše izvajanje urejanja tudi stavbi pripadajočih zemljišč opredeljujemo kot pomemben mejnik pri opredeljevanju vsebine, ki naj bi jo določal ta pojem.

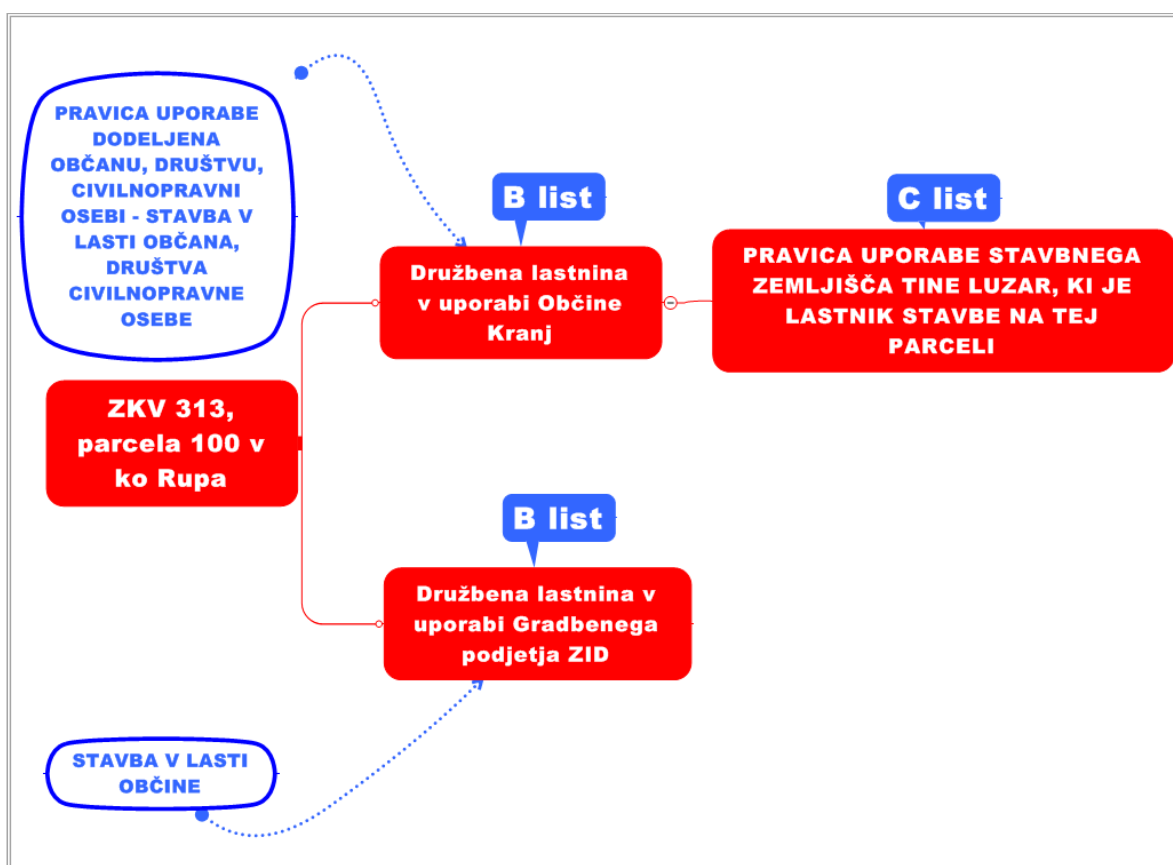
2.2.3 Zakon o prometu z zemljišči in stavbami

Zakon o prometu z zemljišči in stavbami (1967) definira območja, kjer je prihajalo do možnosti različnega lastništva nad posameznimi sestavinami nepremičnin. Zakon določa stavbna zemljišča kot:

- zemljišča, ki ležijo v ožjem gradbenem okolju mesta in naselij mestnega značaja,
- zemljišča zunaj le-tega, ki je po urbanističnem načrtu ali odloku namenjeno za gradnjo stanovanjskih, gospodarskih, komunalnih in drugih objektov ter

- druga zemljišča, na katerih stoji stavba ali zemljišča, ki služijo stavbi in njenim uporabnikom.

Občina je od leta 1963 upravljala stavbno zemljišče. Na zemljiščih je imela upravno pravne upravičenosti, bila je pridobiteljica pravice uporabe, če to zemljišče ni bilo dano v uporabo nekemu drugemu. Za stavbno zemljišče se je izvedel vpis v zemljiško knjigo (slika 4). Občina je za potrebe graditve dala stavbno zemljišče v uporabo, te pravice pa ni bilo možno prenesti, dokler objekt ni bil zgrajen. Pravica uporabe na zemljišču se je prenesla le skupaj z objektom (Duić, 1968).



Slika 4: Vpis lastništva in pravice uporabe v zemljiško knjigo (Vugrin, 2011c)

2.2.4 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, (1984, v nadaljevanju ZUN) definira in uporablja pojem gradbene parcele. Zakon v 46. členu pravi, da se gradbene parcele za graditev objektov določijo na podlagi načrta gradbenih parcel. Pojem gradbena parcela je opredeljen kot: »stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt ali naprava (stavbišče) in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče)« (ZUN, 1984).

Stavbi torej pripada zemljišče, ki ga pokriva stavbišče in zemljišče, ki je potrebno za njeno redno rabo. To je zemljišče, ki služi stanovalcem hiše oziroma večstanovanjske stavbe, za vsakdanje bivanje in uporabo v stavbi oziroma objektu. Vsebinsko gledano pojem gradbena parcela pokriva osnovne značilnosti, ki jih pripisujemo za potrebe naše naloge definiranimu funkcionalnemu zemljišču – možnost redne rabe stavbe. Zakon ne opredeljuje lastništva zemljišča, ampak poudarja dejstvo, da je za uporabo stavbe treba dodatno zemljišče in ne samo zemljišče, ki predstavlja fundus stavbe.

Primer odločbe določitve funkcionalnega zemljišča na podlagi ZUN je prikazana na sliki 5.

2.2.5 Zakon o stavbnih zemljiščih

Zakon o stavbnih zemljiščih, (1984, v nadaljevanju ZSZ) pojem funkcionalno zemljišče omeni v svojem 15. členu. Lastniku stavbe, poleg zemljišča, na katerem stavba stoji, pripada uporaba zemljišča, ki ga potrebuje za redno rabo stavbe: »Lastnik stavbe ima pravico uporabe na stavbišču in funkcionalnem zemljišču, dokler stoji stavba« (Zakon o stavbnih zemljiščih, 1984).

Tudi ta zakon ne opredeljuje lastništva zemljišča, ki je potrebno za rabo stavbe. Uvaja pa pojem pravice uporabe in s tem definira stavbo kot vodilno sestavino nepremičnine. Lastnik stavbe ima pravico uporabe na zemljišču.

Republika Slovenija
UPRAVNA ENOTA TRBOVLJE
Leninov trg 4
1420 TRBOVLJE

Številka: 3705-75/96
Datum: 28.4.1998

Republika Slovenija, Upravna enota Trbovlje, izdaja na podlagi določb 3. odst. 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 34. in 37. člena Zakona o upravi (Ur. list RS, št. 29/95 in 44/96) in pooblastila Načelnika Upravne enote Trbovlje št. 121-17/91 z dne 7.9.1995 ter 6. točke 3. člena Zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin (Ur. list RS, št. 29/95 in 44/96) v postopku določitve funkcionalnega zemljišča večstanovanjski hiši v Trbovljah, na zahtevo

, Trbovlje, ki zastopa lastnico enega stanovanja v večstanovanjski hiši Trbovlje in v soglasju z upravnikom in lastnikom dveh stanovanj v večstanovanjski hiši v Trbovljah ter v soglasju z lastnikom zemljišča naslednjo

ODLOČBO

1. Večstanovanjski stavbi, v Trbovljah, ležeči na parc.št. 328/7 k.o. Trbovlje, se določi funkcionalno zemljišče na naslednjih parcelah:

- parc.št. 328/7	stan.stavba	v izmeri	177 m ² ,
- parc.št. 328/5	dvorišče	v izmeri	265 m ² ,
- parc.št. 326/12	travnik	v izmeri	95 m ² , vse k.o. Trbovlje

2. Stroški v tem primeru niso evidentirani.

O b r a z l o ž i t e v :

Trbovlje, je vložil dne 5.9.1996 zahtevek za določitev funkcionalnega zemljišča večstanovanjski stavbi v Trbovljah. Vlagatelj je zahtevek vložil kot pooblaščenec lastnice enega stanovanja v večstanovanjski hiši Trbovlje, na podlagi soglasja lastnika dveh stanovanj in upravnika v tej večstanovanjski hiši Trbovlje, zaradi odkupa zemljišča od Trbovlje. Vlagatelj je vlogi priložil vse potrebne priloge. Z vlogo soglaša lastnik zemljišča, parcel št. 328/1 in .1909, k.o. Trbovlje, Trbovlje, katerega soglasje se nahaja v spisni dokumentaciji.

Lastninska pravica na zemljišču, ki pride v poštev za funkcionalno zemljišče stavbi je izkazana z zemljiškoknjižnim izpiskom za z.k. vl. št. 45 k.o. Trbovlje iz katerega je razvidno, da je za parceli št. 328/1 in .1909 vknjižena lastninska pravica za družbeno lastnino in pravica razpolaganja za Rudnike rjavega premoga Slovenije p.o. Trbovlje.

Slika 5: Primer odločbe določitve funkcionalnega zemljišča na podlagi ZUN (arhiv občine Trbovlje)

2.2.6 Stanovanjski zakon

Stanovanjski zakon (1991) uporablja termin funkcionalno zemljišče in ga med obravnavanimi akti vsebinsko najbolj natančno opredeli. Poleg tega uvaja termin skupno funkcionalno zemljišče za primere, ko določeno zemljišče služi več stavbam hkrati.

9. člen stanovanjskega zakona, ki je veljal od leta 1991 do leta 2003, vključuje v funkcionalno zemljišče:

- dostopno pot,
- dovoz,
- parkirni prostor,
- prostor za smetnjake,
- prostor za igro in počitek.

Zakon torej določa funkcionalno zemljišče kot zemljišče, ki omogoči uporabo stavbe oziroma objekta: »funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati« (Stanovanjski zakon, 1991, 9.člen). Pravico do uporabe funkcionalnega zemljišča v večstanovanjskih objektih so imeli vsi etažni lastniki oziroma vsi lastniki stanovanj. Zakon poleg funkcionalnega zemljišča natančno opredeli tudi skupno funkcionalno zemljišče: »Skupno funkcionalno zemljišče je po tem zakonu zemljišče ... kadar služi več stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine v splošni rabi.« (Stanovanjski zakon, 1991, 9.člen).

Tudi ta zakon ne opredeljuje lastništva nad zemljiščem, ki je potrebno za rabo stavbe, vendar podobno kot Zakon o stavbnih zemljiščih (1984) opredeljuje oziroma uvaja pravico uporabe zemljišča.

2.2.7 Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, (1999, v nadaljevanju ZPPLPS) ne obravnava pojma stavbi pripadajočega zemljišča ali kakšnega drugega podobnega pojma. Zakon je pomemben, ker se je z njegovo uveljavitvijo stavbi pripadajoče zemljišče prenehalo urejati. Z možnostjo zavarovanja lastnine brez ureditve stavbi pripadajočega zemljišča in skupnih prostorov je povzročil, da se ni več stremelo k urejanju lastništva le-teh. V kolikor je bil vrisan fundus stavbe v zemljiškem katastru kot svoja vrsta rabe, je bilo možno izdelati načrt za posamezen del in uvesti etažno lastnino za ta del v zemljiški knjigi (Novšak, 2004). Če stavba ni bila vrisana v zemljiški kataster, je zakon dovoljeval, da: « ... se postopek za odmero stavbišča prične na zahtevo enega ali več imetnikov pravice na posameznih delih stavbe ali na zahtevo osebe, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba». (ZPPLPS, 1999, 3. člen). Določila zakona ne zahtevajo pridobitve soglasij ostalih lastnikov ali lastnika zemljišča.

Torej, dovolj je bil samo vris fundusa stavbe brez urejanja lastništva le-tega. Zemljišče, ki bi pripadalo stavbi, pa ni bilo več pomembno. ZPPLPS smo obravnavali v okviru normativnih aktov, ki obravnavajo stavbi pripadajoča zemljišča samo zato, ker ima izrazito negativni vpliv na urejanje le-teh.

2.2.8 Zakon o graditvi objektov

V Zakonu o graditvi objektov, (2002, v nadaljevanju ZGO-1), ki velja od leta 2002, se pojavi izraz gradbena parcela. ZGO-1 navaja: »Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu« (ZGO-1, 2002, 2. člen).

Zakon v nadaljevanju določa za že obstoječe objekte, kateri še nimajo določene gradbene parcele: » ... se na zahtevo njegovega lastnika gradbena parcela lahko določi v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji, ki jih v zvezi z velikostjo gradbenih parcel določa prostorski red ...« (ZGO-1, 2002, člen 216).

V 217. členu zakona je podano določilo o preoblikovanju funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini v eno ali več gradbenih parcel: »med skupne dele takšnih stavb spadajo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so imeli na dan uveljavitve Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997) (v nadaljevanju ZLNDL) pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšne parcele ali njihovi deli se štejejo kot gradbena parcela takšne stavbe v etažni lastnini in je v solastnini vseh etažnih lastnikov« (ZGO-1, 2002, člen 217), (slika 6).

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA TRBOVLJE
Mestni trg 4, 1420 Trbovlje

Številka: 3705-68/97
Datum: 24.10.2003

Republika Slovenija, Upravna enota Trbovlje, izdaja na podlagi določb 3. odst. 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), v povezavi s 215. členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 110/2002) in 47. členom Zakona o državnih upravi (Uradni list RS, št. 52/2002), ter 6. točko 3. člena Zakona o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31. 12. 1994 opravljali organi občin (Ur. list RS, št. 29/95), v postopku določitve gradbene parcele objektu v Trbovljah, ležečemu na parc. št. 329/14 k.o. Trbovlje, na zahtevo iz Trbovelj, v soglasju z lastnikom zemljišča naslednjo

ODLOČBO

1. Večstanovanjskemu objektu z naslovom _____ v Trbovljah, ležečemu na parc. št. 329/14 k.o. Trbovlje, se določi gradbena parcela na:

- parc. št. 329/14	stan.stavba	v izmeri	179 m ² ,
- parc. št. 329/15	gosp.posl.	v izmeri	9 m ² ,
- parc. št. 329/16	dvorišče	v izmeri	382 m ² ,
- parc. št. 329/21	dvorišče	v izmeri	63 m ² , vse k.o. Trbovlje.

2. Stroški v tem primeru niso evidentirani.

Obrazložitev:

_____ je vložil dne 19.11.1997 zahtevek za določitev funkcionalnega zemljišča objektu z naslovom _____ v Trbovljah. Z vlogo se je strinjal tudi lastnik zemljišča _____ iz Trbovelj. Vlagatelj je vlogi priložil vse potrebne priloge.

Slika 6: Primer odločbe določitve funkcionalnega zemljišča in gradbene parcele na podlagi ZUN in ZGO-1 (arhiv občine Trbovlje)

2.2.9 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, (2008, v nadaljevanju ZVEtL). ZVEtL je bil v prvi vrsti namenjen vzpostavitvi etažne lastnine na stavbi in samo zaradi urejanja stavbe kot celote se dotika tudi pripadajočega zemljišča stavbi. Zaradi pravne praznine, ki je nastala zaradi ukinitve določil o gradbeni parceli v ZGO-1, s sprejetjem Zakona o prostorskem načrtovanju (2002), je danes ZVEtL edini zakon, na podlagi katerega lahko urejamo oz. določamo pripadajoče zemljišče. V praksi je njegova uporaba doživela drugačen namen od tistega, zaradi katerega je bil zakon sprejet. Večina postopkov, ki so se začeli po tem zakonu, je namenjena ureditvi pripadajočega zemljišča.

ZVEtL uvaja termin pripadajoče zemljišče, namesto nekega drugega izraza, ki definira zemljišče, ki služi stavbi za njeno nemoteno uporabo. Po tem zakonu se k pojmu pripadajoče zemljišče šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji in je namenjena njeni redni rabi. Če se pripadajočega zemljišča ne da določiti, ga določi sodišče tako, da upošteva preteklo redno rabo zemljišča, da upošteva zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake ter prostore za igro in da upošteva pogoje prostorskih aktov (ZVEtL, 2008).

3 NAJBOLJ POGOSTE POJAVNE OBLIKE STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA

3.1 Urejenost stavbi pripadajočega zemljišča

Določitev stavbi pripadajočega zemljišča je dandanes kompleksna in zahtevna naloga. V praksi se srečamo z različnimi pojavnimi oblikami, ki ustrezajo pojmu urejeno stavbi pripadajoče zemljišče ali se od njega razlikujejo. Kot smo že navedli v definiciji tega pojma v trinajstem odstavku drugega poglavja te naloge, je stavbi pripadajoče zemljišče urejeno, če imamo stavbo, ki ji to zemljišče pripada, na kateri je uvedena etažna lastnina, posamezni del stavbe pa je v lasti posamezne pravne ali fizične osebe – etažnih lastnikov (Stvarnopravni zakonik, 2002), stavba z vsemi deli je vpisana v kataster stavb, skupni prostori in zemljišče pod stavbo ter stavbi pripadajoče zemljišče pa so v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe (slika 7 in 8).

<u>Nepremičnina</u>	
tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	1026-327/2-0
parcela št. 327/2 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 4837803)	
<u>Plombe:</u>	
<i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.</i>	
<u>Osnovni pravni položaj nepremičnine:</u>	
ID osnovnega položaja:	10190170
čas začetka učinkovanja:	01.01.1849 00:00:00
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 291 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 5379910)
<u>omejitve:</u>	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 7: Primer vpisa zemljišča pod stavbo v zemljiško knjigo (portal e-sodstvo)

S prvim majem 2011 je začela veljati novela Zakona o zemljiški knjigi (2011). Poglavitna novost v prikazovanju podatkov o nepremičninah izhaja iz dejstva, da novela ukinja

zemljiškoknjižni vložek (Zakon o zemljiški knjigi, 2011). Zemljiška knjiga je pred uvedbo novele vodila podatke o zemljišču in stavbi na osnovnem vložku (slika 9). Torej smo v okviru enega izpiska (zemljiškoknjižni izpisek se je vedno izpisoval za celoten zemljiškoknjižni vložek) pridobili podatke za več nepremičnin hkrati. Po novem pa se vsaka nepremičnina nahaja na svojem izpisu (Plavšak, 2011).

Nepremičnina	
tip nepremičnine:	2 - stavba
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	1026-291
stavba št. 291 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 5379910)	
opis:	se vpiše stavba št. identifikatorja 1026-291 oz. 291.ES na naslovu Trubarjevo nabrežje 1, Laško, stoječa na parc. št. 327/2 k.o. Laško. Na podlagi obvestila GURS, OGU Celje z dne 18.10.2004, št. 90332-00058/2004
naslov:	Trubarjevo nabrežje 1 3270 Laško
Plombe:	
<i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.</i>	
Splošni skupni deli stavbe so:	
1. parcela št. 327/2 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 4837803)	
Osnovni pravni položaj nepremičnine:	
ID osnovnega položaja:	9926760
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: posamezni del št. 3 v stavbi št. 291 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 5520570)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja:	9926759
vrsta osnovnega položaja:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: posamezni del št. 2 v stavbi št. 291 k.o. 1026 - LAŠKO (ID 5520569)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

Slika 8: Primer vpisa stavbe v zemljiško knjigo (portal e-sodstvo)

Katastrska občina:	1026 LAŠKO			
Vložek št.:	530, etažna lastnina, ID stavbe: 291			
Usklajenost vložka:	je od 12.12.2005 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo			
Plombe NI PLOMB.				
List A				
Oddelek A1				
Podatki o nepremičninah:				
št.	nepremičnina	številka	opis	povezave
1	parcela	327/2		
2	stavba	291.ES	Trubarjevo nabrežje 1, 3270 Laško	

Slika 9: primer vpisa stavbe in zemljišča pod stavbo v zemljiško knjigo v A list zemljiškoknjižnega vložka (vpogled v zemljiško knjigo)

Kot urejeno stavbi pripadajoče zemljišče obravnavamo tudi tista zemljišča, ki pripadajo več stavbam in so kot vsakokratni lastniki tega zemljišča vpisani vsi lastniki delov vseh stavb, ki to zemljišče uporabljajo (slika 10).

<u>Nepremičnina</u>	
tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	1723-726/0-0
parcela št. 726/0 k.o. 1723 - VIČ (ID 1905161)	
<u>Plombe:</u>	
<i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.</i>	
<u>Osnovni pravni položaj nepremičnine:</u>	
ID osnovnega položaja:	10183384
čas začetka učinkovanja:	30.07.2004 11:35:00
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 5518 k.o. 1723 - VIČ (ID 5380466)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 5514 k.o. 1723 - VIČ (ID 5380465)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 5515 k.o. 1723 - VIČ (ID 5379539)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 5516 k.o. 1723 - VIČ (ID 5379538)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine:	stavba št. 5517 k.o. 1723 - VIČ (ID 5379525)
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

Slika 10: Primer izpisa iz zemljiške knjige za stavbi pripadajoče zemljišče, ki pripada več stavbam hkrati (portal e-sodstvo)

Teoretično bi bilo možno urejati zadeve tudi na večstanovanjskih stavbah z več deli s solastnino, vendar je preglednost take ureditve in vsak promet z deleži te solastnine kritičen. Kot urejene lahko obravnavamo tudi večstanovanjske stavbe v skladu s 124. členom Stvarnopravnega zakonika (2002). Ta člen opredeljuje obratno razmerje, ker etažno lastnino stavbe s petimi deli obravnava v smislu predkupne pravice kot solastnino. Izhajajoč iz tega člena lahko trdimo, da je stavba s petimi deli, ki je urejena po solastniškem principu, urejena v smislu definicije urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča. Torej, če imamo v solastnini stavbo z do petimi stanovanjskimi enotami, je zadeva še pregledna (Juhart, Berden, Keresteš, Rijavec, Tratnik, Vlahek, Vrenčur, 2004).

V primeru, ko imamo več kot pet delov stavbe, bi lahko prišlo tudi do odtujitve solastninskega deleža na stavbi pripadajočem zemljišču v korist nekoga, ki ni tudi lastnik dela stavbe, saj je zmanjšana preglednost in tudi zakonsko ni nikjer opredeljena predkupna pravica na stavbi z več lastniki in več kot petimi stanovanjskimi enotami. Nadalje lahko pride do

nasprotne težave, npr. da bi v stanovanjski stavbi s 120 stanovanjskimi enotami urejenimi po principu solastnine, pri prodaji ene stanovanjske enot, 119 drugih solastnikov uveljavljalo predkupno pravico. Slednja ugotovitev ne vpliva na definiranje urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča temveč samo na konkretno prodajo posameznega stanovanja. Poudariti je treba, da vpis stavbe v takem primeru v zemljiško knjigo ni možen. V zemljiško knjigo se lahko vpisujejo samo stavbe v etažni lastnini in stavbe zgrajene na podlagi stavbne pravice (slika 11, Zakon o zemljiški knjigi, 2011). Tak izpisek je nepregleden, stavba na izpisku sploh ni omenjena, izpisek za parcelo npr. 347/20 obsega 186 strani.

Nepremičnina		
tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela	
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster	
ID znak:	1758-347/20-0	
parcela št. 347/20 k.o. 1758 - DRAGOMELJ (ID 3178511)		
Plombe:		
zadeva	Dn 4500003240/2010 (ID postopka: 56403)	
začetek postopka	12.07.2010 09:00:00	
čas začetka učinkovanja	12.07.2010 09:00:00	
vrsta postopka	999 - stari DN vpisnik	
stanje zadeve	002 - zadeva dodeljena odgovorni osebi	
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno	
tip pripada:	91 - postopek začel pred 1. majem 2011	
V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:		
1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme	
na nepremičnini:	parcela št. 356/2 k.o. 1758 - DRAGOMELJ (ID 4040556)	
ID pravice	12275878	
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme	
na nepremičnini:	parcela št. 356/2 k.o. 1758 - DRAGOMELJ (ID 4040556)	
ID pravice	12276231	
Osnovni pravni položaj nepremičnine:		
ID osnovnega položaja:	8209631	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	2406/10000	
imetnik:		
1. matična številka:	<i>podatek ni vpisan</i>	
firma / naziv:	Stanovanjski sklad RS, javni sklad Ljubljana	
naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana - dostava	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.01.2004 10:10:00	
omejitve:		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11596975	26.03.2008 09:00:00	303 - zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice
11256541	26.06.2008 09:00:00	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Slika 11: Primer novega izpiska iz zemljiške knjige (portal e-sodstvo)

Vse ostale možnosti predstavljajo stanja, ki se lahko že približujejo urejenosti ali pa predstavljajo popolnoma kaotično stanje. V nadaljevanju so prikazani posamezni razredi

urejenosti, ki smo jih oblikovali na podlagi pregleda 155 stavb, ki se funkcionalno dotikajo 720 parcel.

3.2 Razvrstitev in poimenovanje razredov urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča

Na podlagi izvedene analize in njenih rezultatov, ki so opisani v petem poglavju, smo definirali pet razredov stopnje urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč. Opredelitev razredov je bila opravljena glede na lastnosti, ki definirajo urejenost stavbi pripadajočega zemljišča. Le te vsebinsko pokrivajo vse do sedaj ugotovljene možnosti urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč in so bile preverjene na podlagi pregleda zgoraj omenjenega vzorca. Te kategorije so:

- 1. razred - urejena stavbi pripadajoča zemljišča;
- 2. razred - urejena stavba brez določenega stavbi pripadajočega zemljišča;
- 3. razred - neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče s katastrskim vpisom stavbe;
- 4. razred - neurejeno stavbi pripadajoča zemljišča;
- 5. razred - neurejeno stavbi pripadajoča zemljišča brez stavbe vpisane v kataster stavb.

Razredom 2., 3. in 4. bi sicer lahko določili posamezne podrazrede, za katere bi lahko podrobneje podali značilnosti stavbe, posameznih delov stavb, zemljišča pod stavbo ter pripadajočega zemljišča in tako podali specifične primere urejenosti. Na primer dodatno bi lahko razčlenili lastništvo zemljišč (ali gre za lastništvo države, investitorja, lokalne skupnosti ali neke druge osebe), kako je bil izvršen vpis v kataster stavb (po Zakonu o evidentiranju nepremičnin-ZEN, po uradni dolžnosti na podlagi 133. člena ZEN, 2006). Tako bi bili posamezni posebni primeri upoštevani v eni izmed podrazredov. Odločitev za uvrščanje samo v razrede in ne tudi v podrazrede, je bila sprejeta zaradi večje preglednosti obravnavane problematike (preglednica 1).

Preglednica 1: Razredi urejenosti (lastna izdelava na podlagi oblikovanih razredov)

Parametri določitve razreda	Lastnina nad delom stavbe	Lastnina nad zemljiščem pod stavbo		Lastnina na stavbi pripadajočem zemljišču		Vpis v kataster stavb		Uvedena etažna lastnina	
		vsakokratni etažni lastniki	druge osebe, občina, investitor	vsakokratni etažni lastniki	druge osebe, občina, investitor	da	ne	da	ne
1. razred	da	da		da		da		da	
2. razred	da	da			da	da		da	
3. razred	da		da		da	da			da
4. razred	da		da		da		da		da
5. razred	da		da		da		da		da

3.2.1 Urejena stavbi pripadajoča zemljišča

V prvi razred, kamor spadajo urejena stavbi pripadajoča zemljišča, uvrščamo večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki ustrezajo naslednjim pogojem:

- vsi deli stavbe v lasti posameznih pravnih in fizičnih oseb,
- zemljišče pod stavbo v lasti “vsakokratnih etažnih lastnikov”,
- stavbi pripadajoče zemljišče v lasti “vsakokratnih etažnih lastnikov”,
- stavba z vsemi deli vpisana v kataster stavb,
- uvedena etažna lastnina na stavbi kot celoti.



V tem razredu obravnavamo primere, ki so urejeni. Lastniki stanovanj imajo solastniški delež na skupnih prostorih, zemljišču pod stavbo in zemljišču, ki je potrebno za nemoteno uporabo stavbe – to je stavbi pripadajoče zemljišče. Večstanovanjske stavbe z zemljišči uvrščene v ta razred predstavljajo stanje, kakršno bi moralo biti pri vseh večstanovanjskih stavbah.

Za lažje razumevanje in določevanje postopkov, ki so potrebni za doseg takega stanja je v nadaljevanju podan primer stavbe z zemljišči, ki bi jo uvrstili v ta razred. Primer stavbe, ki bi jo uvrstili v ta razred je stavba 193 v katastrski občini Trbovlje, prikazana na sliki 12.



Slika 12: Lokacija stavbe 193 v katastrski občini Trbovlje (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 23. 6. 2011)

Za omenjen primer je bil izveden etažni načrt in vložen v zemljiško knjigo ter v skladu s 97. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot prevzet po uradni dolžnosti v kataster stavb (slika 13).

Stavbe						
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
1871 TRBOVLJE	193	DA	25	na voljo samo za del stavbe		

Slika 13: Podatek o katastrskem vpisu v javnem vpogledu (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 23. 6. 2011)

Stavba ima 22 posameznih delov, ki so v lasti različnih lastnikov in so vpisani v zemljiško knjigo kot lastniki posameznega dela (osnovni pravni položaj posameznega dela (slika 14) in tri skupne dele, ki so v solasti vseh vsakokratnih lastnikov posameznih delov (slika 15).

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: 1871-193-1

posamezni del št. 1 v stavbi št. 193 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 5635816)
vrsta: 6 - glej opis
opis: Vloženo 29.7.2003, dn.št. 1381/2003
 Na podlagi obvestila GURS, Območne GU Ljubljana št. 90332- /2003 z dne 4.7.2003, 1. čl. Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ... (Ur.l. RS, št. 42/2001), 181. in 184. čl. ZZK-1 (Ur.l.RS, št. 58/2003) ter etažnega načrta pod dn.št. 1760-1772/98 se vpiše posamezni del stavbe z identifikatorjem 1871-193-1.E v stavbi Dom in vrt 46, Trbovlje, stoječi na parc.št. 347/32 k.o. Trbovlje, z identifikacijsko številko stavbe 1871-193.ES.

naslov: stanovanje št. 1 v prizidku k letju št. 1 v II.kletki, Dom in vrt 46 1420 Trbovlje

Plombe:
 Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško-knjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: stavba št. 193 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 5375080)
ID pravice: 10069574

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9671977
čas začetka učinkovanja: 01.01.1849 00:00:00
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. **matična številka:** podatek ni vpisan
firma / naziv: Elektro Ljubljana, Javno podjetje za distribucijo električne energije d.d. št. reg.vl. št. 1/09124/00
naslov: Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana - dostava

omejitve:
 Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Slika 14: Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na delu stavbe in solastnina na splošnih skupnih delih stavbe (na stavbi kot nepremičnini) (portal e-sodstvo)

Zemljišče pod stavbo predstavlja parcela 347/32 v katastrski občini Trbovlje in je v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov (slika 16).

<u>Nepremičnina</u>	
tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	1871-193-25
posamezni del št. 25 v stavbi št. 193 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 5635871)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	Vloženo 29.7.2003, dn.št. 1381/2003 Na podlagi obvestila GURS, Območne GU Ljubljana št. 90332-/2003 z dne 4.7.2003, 1. čl. Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ... (Ur.l. RS, št. 42/2001), 181. in 184. čl. ZZK-1 (Ur.l.RS, št. 58/2003) ter etažnega načrta pod dn.št. 1760-1772/98 se vpiše hodnik, vetrolov, stopnišče v I. kleti v izmeri 27,36 m ² , stopnišča s hodnikom v II. kleti v izmeri 44,89 m ² , stopnišča s hodnikom v pritličju v izmeri 21,45 m ² , stopnišča s hodnikom v I. nadstropju v izmeri 21,45 m ² , stopnišča s hodnikom v II. nadstropju v izmeri 21,45 m ² , stopnišča s hodnikom v III. nadstropju v izmeri 21,45 m ² , stopnišča s hodnikom v IV. nadstropju v izmeri 21,45 m ² , v skupni izmeri 179,50 m ² , kot posamezni del stavbe z identifikatorjem 1871-193-25.E v stavbi Dom in vrt 46, Trbovlje, stojeci na parc.št. 347/32 k.o. Trbovlje, z identifikacijsko številko stavbe 1871-193.ES.
naslov:	hodnik,vetrolov,stopnišče v I.kleti, stopnišča s hodnikom v II.kleti,prtl.,I.nad., II.nad.,III.nad., IV.nad., Dom in vrt 46 1420 Trbovlje
Plombe: <i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.</i>	
Osnovni pravni položaj nepremičnine:	
ID osnovnega položaja:	10224140
čas začetka učinkovanja:	01.01.1849 00:00:00
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. 193 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 5375080)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

Slika 15: Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na skupnem delu stavbe (portal e-sodstvo)

<u>Nepremičnina</u>	
tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	1871-347/32-0
parcela št. 347/32 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 2908916)	
Plombe: <i>Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.</i>	
Osnovni pravni položaj nepremičnine:	
ID osnovnega položaja:	10190868
čas začetka učinkovanja:	01.01.1849 00:00:00
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. 193 k.o. 1871 - TRBOVLJE (ID 5375080)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

Slika 16: Izsek iz ZK izpiska – prikaz lastništva na zemljišču pod stavbo (portal e-sodstvo)

Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja parcela 347/13, ki je tudi v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov (slika 17).



Slika 17: Lokacija stavbi pripadajočega zemljišča

(Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 24. 6. 2011)

Kljub navedenim odstopanjem pa lahko obravnavani primer določimo kot vzorec za primerjavo pri oblikovanju ostalih razredov in pri uvrščanju večstanovanjskih stavb v prvi razred.

3.2.2 Urejena stavba brez določenega stavbi pripadajočega zemljišča

V drugi razred uvrščamo večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki ustrezajo naslednjim pogojem:

- vsi deli stavb v lasti posameznih pravnih in fizičnih oseb,
- zemljišče pod stavbo v lasti “vsakokratnih etažnih lastnikov”,
- stavbi pripadajoče zemljišče v lasti drugih oseb,
- stavba z vsemi deli vpisana v kataster stavb,
- uvedena etažna lastnina na stavbi kot celoti.

V drugi razred spadajo stavbe, ki so z vsemi deli vpisane v kataster stavb in vsi deli stavbe so v etažni lastnini. Zemljišče pod stavbo je v solasti lastnikov posameznih delov stavbe, stavbi

pripadajoče zemljišče pa ni urejeno, ker je v lasti drugih oseb in ne v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov.

Za večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki so uvedene v ta razred, je treba izvesti določene postopke urejanja zemljišča. Določiti je potrebno območje stavbi pripadajočega zemljišča in pridobiti lastnino nad zemljiščem tudi v formalno pravnem smislu. Če je stavbi pripadajoče zemljišče sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel v celoti, je treba na podlagi pravnega posla pridobiti lastnino nad temi parcelami (kupoprodajna pogodba, uskladitvena pogodba, uvedba postopka po Zvetl-u), če pa gre le za del parcele ali parcel, pa je treba predhodno izvesti še geodetske postopke (ureditev meje, parcelacijo, izravnavo meje) (slika 18 in 19).



Slika 18: Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja ena parcela v celoti (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 24. 6. 2011)



Slika 19: Stavbi pripadajoče zemljišče predstavlja del parcele (potrebna je parcelaciji označene parcele) (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 24. 6. 2011)

3.2.3 Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče s katastrskim vpisom stavbe

V tretji razred, kamor spadajo neurejena stavbi pripadajoča zemljišča s katastrskim vpisom stavbe, uvrščamo večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki ustrezajo naslednjim pogojem:

- vsi deli stavbe so v lasti posameznih pravnih in fizičnih oseb (lastništvo ni vpisano v Zemljiško knjigo, sem smo uvrstili tudi stavbe, ki imajo vse posamezne dele ali del posameznih delov vpisanih po ZPPLPS, skupni deli v tem primeru niso določeni),
- zemljišče pod stavbo v lasti drugih oseb,
- stavbi pripadajoče zemljišče v lasti drugih oseb,
- stavba z vsemi deli vpisana v kataster stavb,
- ni uvedena etažna lastnina na stavbi kot celoti (če je urejena po ZPPLPS je uvrščena tukaj).

Tretji razred obravnava primere, kjer na stavbi ni vzpostavljena etažna lastnina, zemljišče pod stavbo in stavbi pripadajoče zemljišče pa sta v lasti drugih oseb. Osnovni problem teh večstanovanjskih stavb z zemljišči je, da ni urejeno lastništvo zemljišč. Zaradi te neurejenosti ni možno uvesti etažne lastnine na stavbi. V ta razred so uvrščene tudi stavbe z zemljišči, kjer so vsi posamezni deli ali del posameznih delov vpisanih po ZPPLPS. Čeprav je uvedena etažna lastnina nad posameznimi deli, pa ni določen delež solastništva nad skupnimi prostori in skupni prostori niso vpisani v zemljiško knjigo.

Ker je bil izveden katastrski vpis, je to lahko pokazatelj, ki nam pove, da se je lastnina v stavbi poskušala urejati, vendar je prišlo do zapletov zaradi:

- neurejenega lastništva na zemljiščih,
- manjkajočih pogodb o pridobitvi posameznih delov stavbe ali
- nezmožnosti doseči sporazum med vsemi lastniki (pridobitelji).

Za ureditev takih večstanovanjskih stavb je treba urediti lastniško stanje zemljišč na enak način kot se le ta urejajo za drugi razred. Razlika s postopki v drugem razredu je, da je tu treba urediti tudi lastniško stanje na zemljišču pod stavbo. Poleg tega je treba s pogodbami dokazovati lastništvo posameznih lastnikov na posameznih delih stavb in izdelati sporazum o ustanovitvi etažne lastnine s katerim se vzpostavljajo pravice lastnikov posameznih delov na vseh skupnih delih stavbe.

3.2.4 Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče

V četrti razred, kamor spadajo neurejena stavbi pripadajoča zemljišča uvrščamo večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki ustrezajo naslednjim pogojem:

- vsi deli stavb v lasti posameznih pravnih in fizičnih oseb (lastništvo ni vpisano v zemljiško knjigo),
- zemljišče pod stavbo v lasti drugih oseb,
- stavbi pripadajoče zemljišče v lasti drugih oseb,
- stavba nima katastrskega vpisa,

- ni uvedena etažna lastnina na stavbi kot celoti.

V četrti razred spadajo primeri, kjer stavba ni vpisana v kataster stavb in ni uvedena etažna lastnina na stavbi. Zemljišče pod stavbo in stavbi pripadajoče zemljišče sta v lasti drugih oseb. Grafično je stavba v katastru stavb določena s koordinatami.

Pri večstanovanjskih stavbah četrtega razreda je značilno, da stavba obstaja (obris imajo v katastru stavb). V popisu nepremičnin (Metodologija popisa ..., 2006) ali na osnovi projekta Obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin (Metodologija obveščanja ..., 2010) so lahko bili določeni tudi deli stavbe. Nato je bil v Register nepremičnin posredovan podatek o lastništvu posameznega dela stavbe, vendar podatki, ki bi lastnikom posameznih delov stavb zagotavljali pravno varnost, ne obstajajo, ker podatki Registra nepremičnin, kjer se ta stavba vodi, ne predstavljajo temeljne nepremičninske evidence (ZEN, 2006).

Če bi hoteli urediti tovrstno težavo bi bilo poleg vseh postopkov, ki so opisani, da so potrebni za ureditev tretjega razreda, potrebno določiti tudi zemljišče pod stavbo in izvesti vpis stavbe v kataster stavb. To pomeni, da bi bilo potrebno izvesti geodetski postopek določitve zemljišča pod stavbo in postopek vpisa stavbe v kataster stavb.

Postopek določitve zemljišča pod stavbo

Zahtevo za uvedbo postopka evidentiranja zemljišča pod stavbo poda lastnik zemljišča, imetnik stavbne pravice ali investitor gradnje objekta, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik (če je stavba večstanovanjska) na Geodetsko upravo RS. Zahtevi je potrebno priložiti elaborat za vpis zemljišča pod stavbo. V primeru, da se bo zemljišče pod stavbo določilo kot svoja parcela se doda še elaborat za ureditev meje in parcelacijo (skupen elaborat) ali elaborat za evidentiranje stavbe. Elaborate izdelata geodetsko podjetje z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev.

Če zahteva in elaborat za vpis zemljišča pod stavbo izpolnjujeta vse predpisane pogoje, geodetska uprava evidentira zemljišče v zemljiškem katastru in izda sklep, ki ga vroči vlagatelju, lastniku zemljišča in lastniku stavbe oziroma njenega dela. Geodetska uprava vnese spremembe v elektronsko zemljiško knjigo kot zemljiškoknjižni predlog za poočidbo. (Kako evidentiram zemljišče pod stavbo. Državni portal Republike Slovenije – e-uprava, 19.09.2011).

Postopek vpisa stavbe v kataster stavb

Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko poda investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe na Geodetski upravi Republike Slovenije.

Zahtevi je potrebno priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb ali elaborat za evidentiranje stavbe, ki ju izdelata geodetsko podjetje z dovoljenjem za izvajanje geodetskih storitev ali projektant. V katastru stavb so evidentirani podatki o stavbah in njihovih delih. Če zahteva in elaborat izpolnjujeta vse predpisane pogoje, izda geodetska uprava sklep o vpisu ter stavbo in dele stavbe vpiše v kataster stavb. Vpis v zemljiško knjigo se izvede šele na predlog lastnikov posameznih delov stavb, kateremu mora biti priložen akt o vzpostavitvi etažne lastnine ali sporazum. (Kakšen je postopek za vpis stavbe v kataster stavb. Državni portal Republike Slovenije – e-uprava, 19.09.2011).

Ob vložitvi takega predloga preko portala e-sodstvo, pride do povezave med bazami zemljiške knjige in katastra stavb in zemljiška knjiga prevzame podatke katastra stavb, ki jih vlagatelj predloga poveže z lastniškim stanjem (Plavšak, 2011).

3.2.5 Neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče brez stavbe vpisane v kataster stavb

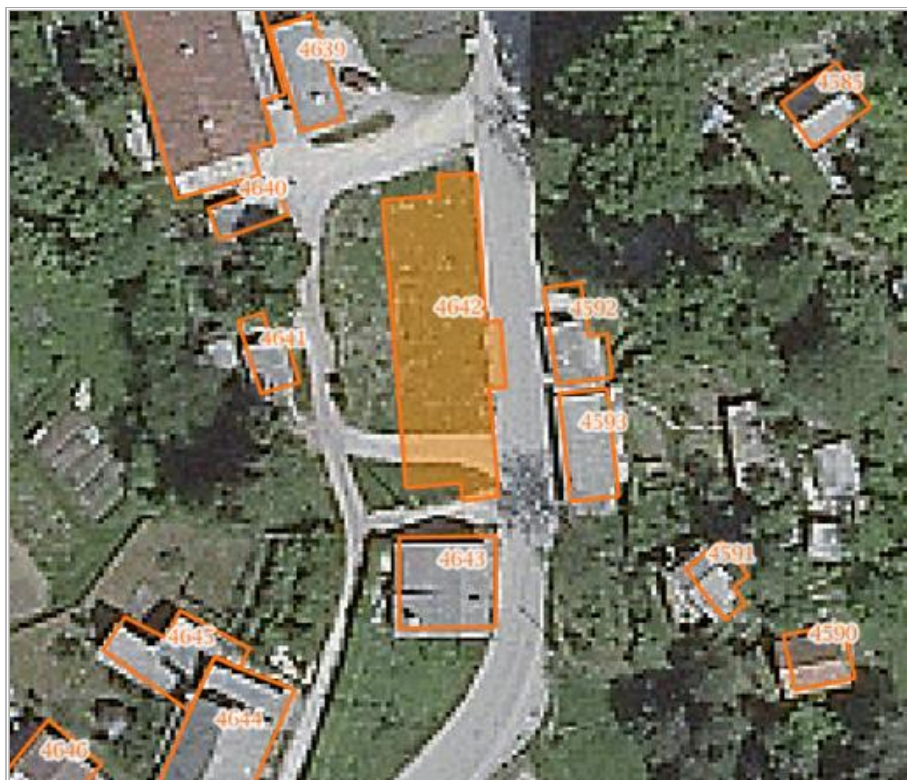
V peti razred, kamor spadajo neurejena stavbi pripadajoča zemljišča brez stavbe vpisane v kataster stavb, uvrščamo večstanovanjske stavbe z zemljišči, ki ustrezajo naslednjim pogojem:

- vsi deli stavb v lasti posameznih pravnih in fizičnih oseb (lastništvo ni vpisano v ZKNJ),
- zemljišče pod stavbo v lasti drugih oseb,
- stavbi pripadajoče zemljišče v lasti drugih oseb,
- stavba ne obstaja v katastru stavb ali je zajet napačen obris,
- ni uvedena etažna lastnina.

V ta razred spadajo primeri, ko stavba v katastru stavb ne obstaja (slika 20) ali pa je zajet napačen obris stavbe (slika 21). Postopki urejanja v četrtem in petem razredu so enaki. V postopku za vpis stavbe v kataster stavb je vedno treba preveriti ali je obstoječi obris stavbe v katastru stavb pravi ali ne. Če obris stavbe obstaja v katastru stavb, potem so podatki za to stavbo (deli in lastniki stavb) lahko vpisani v Register nepremičnin. V kolikor obrisa in centroida stavbe ni, tudi vpis v to evidenco ni možen. Seveda je ponovno treba poudariti, da vpis v Register nepremičnin ne zagotavlja pravne varnosti lastnikom (Metodologija obveščanja ..., 2010).



Slika 20: Stavba nima obrisa (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 24. 6. 2011)



Slika 21: Stavba ima napačen obris (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 24. 6. 2011)

4 PREDLOGI REŠEVANJA UREJENOSTI VPISA STAVBI PRIPADAJOČIH ZEMLJIŠČ

Problematika določitve stavbi pripadajočih zemljišč se danes pojavlja predvsem, ker že investitorji gradnje ali kasnejši lastniki stavb in njim pripadajočih zemljišč niso izvedli predpisanih postopkov vpisa v javne evidence takoj po končani gradnji glede na zakonodajo, ki je veljala v obdobju izgradnje stavbe. Lastniki bi morali po končani gradnji urediti vpis stavbe v zemljiškem katastru, zemljiški knjigi in katastru stavb (kataster stavb obstaja šele od uveljavitve ZENDMPE iz leta 2000).

Danes pravzaprav nimamo zakona, ki bi opredeljeval določitev funkcionalnega zemljišča k stavbi. Edini zakon, s katerim lahko rešujemo problematiko stavbi pripadajočega zemljišča, je ZVEtL. Vendar so postopki po tem zakonu lahko dolgotrajni in zahtevajo zbiranje dokumentacije za nazaj ter prisotnost izvedencev geodetske, prostorske, gradbene in pravne stroke v postopku. Vedno je najboljša in najcenejša rešitev dogovor vseh vpletenih strank (lastniki delov stavb, lastniki zemljišča pod stavbo, lastniki stavbi pripadajočega zemljišča).

4.1 Določitev stavbi pripadajočega zemljišča z dogovarjanjem

Dogovorno reševanje problemov se v praksi običajno izkaže kot najbolj uspešno. Po ukinitvi posameznih določil ZureP-1 (2003) in s sprejetjem Zakona o prostorskem načrtovanju (2007) je bilo onemogočeno določevanje gradbene parcele in je bilo dogovorno reševanje določitve stavbi pripadajočega zemljišča nekaj časa edina možnost. Pri dogovornem reševanju je potrebno doseči soglasje z lastnikom zemljišča.

Najprej je treba vzpostaviti stik z lastnikom zemljišča in preveriti njegovo pripravljenost za reševanje problema. Ker gre pri urejanju stavbi pripadajočih zemljišč večinoma za nepremičninske zadeve nastale v preteklosti, naletimo na težavo, da osebe, ki je vpisana v zemljiški knjigi, dejansko ni več. V tem primeru se začne poizvedba za pravnimi nasledniki osebe, ki je vpisana v zemljiško knjigo. Podatek lahko pridobimo iz sodnega registra (Spletna

stran sodnega registra, 2011), ki velja poleg zemljiške knjige prav tako za javno knjigo sodstva.

V kolikor nam uspe vzpostaviti stik z lastnikom zemljišča in doseči njegovo pripravljenost za sodelovanje, je treba pregledati vso dokumentacijo, ki dokazuje, da je zemljišče že imelo evidentirano lastninsko pravico, vendar nikoli ni prišlo do vpisa v zemljiško knjigo. Najugodnejša rešitev za določitev stavbi pripadajočega zemljišča je rešitev s posadnimi listinami (Zakon o zemljiški knjigi, 2011) in s sporazumom o ustanovitvi etažne lastnine. Pogoj je, da lastnik (ali njegov pravni naslednik) sodeluje in podpiše zemljiškoknjžno dovolilo. Sporazum o ustanovitvi etažne lastnine je osnova za vpis v zemljiško knjigo (slika 22).

POGODBA O USKLADITVI ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA STANJA Z DEJANSKIM STANJEM	ZEMLJIŠKOKNJŽNO DOVOLILO
<p>ki jo dogovorijo in sklenejo</p> <p>STRANKA 1, Ulica 155, 1000 Ljubljana, matična številka: 9999999, ID št. DDV: SI8888888, ki jo v skladu s 14. členom Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDO, Uradni list RS, št. 14/2007) zastopa dr. Marko, minister,</p> <p>in</p> <p>STRANKA 2, Ulica 555, 1000 Ljubljana, matična številka: 5555555, ID št. za DDV: SI33333333, ki jo zastopa g. Ivan</p> <hr/> <p>kakov sledi</p> <p style="text-align: center;">1. člen</p> <p>UVODNE UGOTOVITVE</p> <p>Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da kot pravni osebi javnega prava sklepata to pogodbo z namenom urediti neurejeno pravno stanje na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, da se zaščiti javni interes ter varstvo javne koristi, zaradi česar sta pogodbeni stranki soglasni, da je vsebina te pogodbe taka, da se Stranki 1 z njo zagotovi, da lahko kakovostnejše in učinkoviteje izvaja pooblastila ustanovitelja zavodov na področju vzgoje in izobraževanja; - da na podlagi prve alineje 1. odstavka 25. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14/2007) izvršujeta svoje pravice upravljanja tako, da zagotovita pravno urejen status nepremičnin, ki so predmet te pogodbe z namenom preglednosti premoženja pogodbenih strank, zlasti pa z namenom, da se zagotovi kakovostnejše izvajanje javnih služb na področjih, za katera se sklepa predmetna pogodba z vidika pravne urejenosti, ki je pogodbenicama nujno potrebna; - da kot pravni osebi javnega prava rešujeta medsebojna odprta vprašanja sporazumno; - da je predmet pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim stanje parc. št. 489/13 in 489/32, k.o. 1756 - Črnuče, vpisane v vložku št. 1670 in parc. št. 489/14, k.o. 1756 - Črnuče, vpisane v vložku št. 1671; 	<p>Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, matična številka: 5874025, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se nepremičnine parc. št. 489/13 in 489/32, k.o. 1756 - Črnuče, vpisane v vložku št. 1670 in parc. št. 489/14, k.o. 1756 - Črnuče, vpisane v vložku št. 1671, odpišejo v nov vložek ter pri novonastalem vložku vknjiži lastninska pravica v korist osebe:</p> <p>Stranka 1 do 1/1 (celote) Matična št. : 9999999</p> <p style="text-align: center;">2. člen</p> <p>Zemljiškoknjžno ureditev v skladu s to pogodbo, kakor tudi z vsemi predhodnimi listinami, lahko predlaga katerakoli pogodbeni stranka.</p> <p>Ker predmet te pogodbe ni promet z nepremičninami, je pogodbeni vrednost pogodbe neocenljiva. Stroške overitve in vpisa v zemljiško knjigo nosi Republika Slovenija.</p> <p style="text-align: center;">3. člen</p> <p>Vse morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno, sicer pa bo odločalo stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.</p> <p style="text-align: center;">4. člen</p> <p>Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank. Pogodbeni stranki sta dolžni v roku 8 (osm) dni od podpisa pogodbe overiti svoj podpis na pogodbi. Pogodba je napisana v 8 (osmih) izvodih. Mestna občina Ljubljana prejme 4 (štiri) izvode, Republika Slovenija pa 4 (štiri) izvode pogodbe od katerih je 1 (en) izvod namenjen Davčni upravi RS, 1 (en) notarsko overjen izvod pa je namenjen vpisu v zemljiško knjigo.</p> <p>Št. pog.: Št. pog.: Datum: Datum:</p> <p>Stranka 1 Stranka 2</p>

Slika 22: Primer pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim (pravni akt)

4.2 Določitev stavbi pripadajočega zemljišča na osnovi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)

Kot je bilo že omenjeno v drugem poglavju, danes v Sloveniji ni veljavnega zakona po katerem bi lahko enolično določili pripadajoče zemljišče k stavbi – funkcionalno zemljišče. ZVEtL (2008) je torej edini zakon, s katerim lahko določimo stavbi pripadajoče zemljišče.

Najuspešnejša pot za reševanje problematike stavbi pripadajočega zemljišča je, da se lastniki stanovanj dogovorijo z lastniki zemljišč pod stavbo o prenosu lastninske pravice. Velikokrat to ni mogoče, ker pravna oseba ne obstaja več ali pa se noče dogovoriti. Pri večstanovanjskih stavbah nastopi težava, ker so običajno lastniki različni in se ne strinjajo s predlagano ureditvijo etažne lastnine in določitvijo stavbi pripadajočega zemljišča, ki pripada večstanovanjskim stavbam v etažni lastnini.

Z ZVEtL-om (2008) se tovrstnim težavam lahko izognemo, saj zakon ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine posameznega dela stavbe (slika 23), (na predlog pridobitelja, ki je hkrati lastnik stanovanja v večstanovanjski stavbi), ne glede na to ali se ostali solastniki s tem strinjajo, in postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini. Pripadajoče zemljišče k stavbi je skupni del stavbe, ki je v solasti vsakokratnih etažnih lastnikov te stavbe. To je zemljiška parcela, na kateri stavba stoji in je namenjena njeni redni rabi. Enako velja, če na zemljiški parceli stoji več stavb. Pripadajoče zemljišče se običajno določi glede na načrtovane prostorske akte, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena. Če se pripadajočega zemljišča ne da določiti na ta način, ga sodišče določi glede na preteklo redno rabo zemljišča oz. glede na merila in pogoje prostorskih aktov ali pa za pripadajočo določi tisto parcelo, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake ... (ZVEtL, 2008)

Posebnost velja za stavbe, zgrajene pred 1. januarjem 2003, pri katerih niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice lastnika stavbe na pripadajočem zemljišču. Upravičenec lahko

predlaga, da se ugotovi pripadajoče zemljišče. Predlagatelj je lahko oseba, ki je lastnik stavbe, vpisan v zemljiško knjigo ali oseba, ki je pridobitelj posameznega dela v stavbi ali oseba, ki izkazuje pridobitev lastninske pravice na stavbi kot celoti (ZVEtL, 2008).



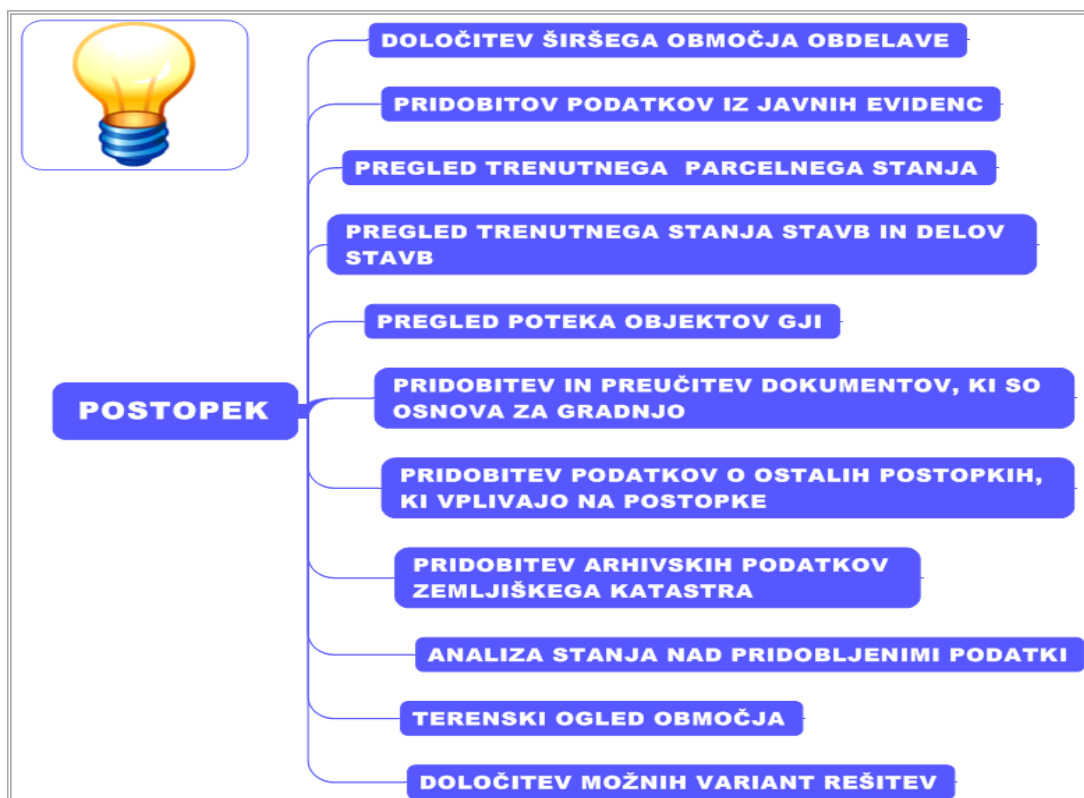
Slika 23: Postopek vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL (Vugrin, 2010b)

4.3 Postopek določitve stavbi pripadajočega zemljišča

Postopek določitve stavbi pripadajočega zemljišča razdelimo v več vsebinsko zaključenih dejavnosti, v katerih opredelimo današnje stanje in stanje v posameznih nepremičninskih evidencah v času pridobitve dovoljen za gradnjo, vsebino dovoljenj in planskih aktov. Postopek je sestavljen iz:

- določitve območja obdelave,
- podatkov javnih evidenc,
- pregleda parcelnega stanja v trenutku izdelave elaborata,
- pregleda trenutnega stanja stavb in delov stavb v trenutku izdelave elaborata,
- pregleda poteka objektov gospodarske javne infrastrukture,
- pridobitve in preučitve dokumentov, ki so osnova za gradnjo,
- pridobitve podatkov o upravnih postopkih v času gradnje,
- pridobitve arhivskih podatkov zemljiškega katastra,
- pridobitve arhivskih podatkov zemljiške knjige,
- analize stanja v elaboratu,
- terenskega ogleda območja in
- določitve možnih variant rešitev.

Vse potrebne pridobljene podatke proučimo, analiziramo trenutno stanje, opravimo tudi terenski ogled in na koncu pregledamo variante možnih rešitev (slika 24).



Slika 24: Pregled postopka določitve stavbi pripadajočih zemljišč (Likožar, 2008)

4.3.1 Določitev območja obdelave

Pri določanju stavbi pripadajočega zemljišča je pomembno določiti območje obdelave, saj glede na določeno lokacijo v nadaljevanju zbiramo in analiziramo podatke. Območje obdelave je zaključena celota, ki poleg stavbi pripadajočega zemljišča upošteva še dostop do javnih cest in ostale gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju GJI) ter celostno obravnavo večstanovanjske stavbe z zemljišči.

Najprej določimo ožje območje (slika 25), ki ga sestavljajo zemljišče pod stavbo in parcele, ki glede na vizualni pregled stanja predstavljajo stavbi pripadajoče zemljišče. V kolikor s tem moremo celostno obravnavati primera, območje razširimo (vsaj z dostopom do javnih poti, slika 24).



Slika 26: Ožja lokacija, ki je osnova za obdelavo (Likožar, 2008)



Slika 25: Širša lokacija, za obdelavo (Likožar, 2008)

4.3.2 Podatki javnih evidenc

Za pomoč pri obdelavi območja je treba pridobiti podatke iz javnih evidenc, to je iz zemljiškega katastra, katastra stavb, registra nepremičnin in zemljiške knjige. Vizualno si lahko pomagamo s podatki dostopnimi preko Portal-a prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah. Zaradi lažjega pregleda in izvajanja prostorskih presekov z ostalimi evidencami, lahko opisne in grafične podatke pridobimo v predpisanih izmenjevalnih

formatih od Geodetske uprave. Podatke zemljiške knjige zaenkrat pridobivamo kot izpise v *.pdf obliki preko portala e- Sodstvo (Plavšak, 2011).

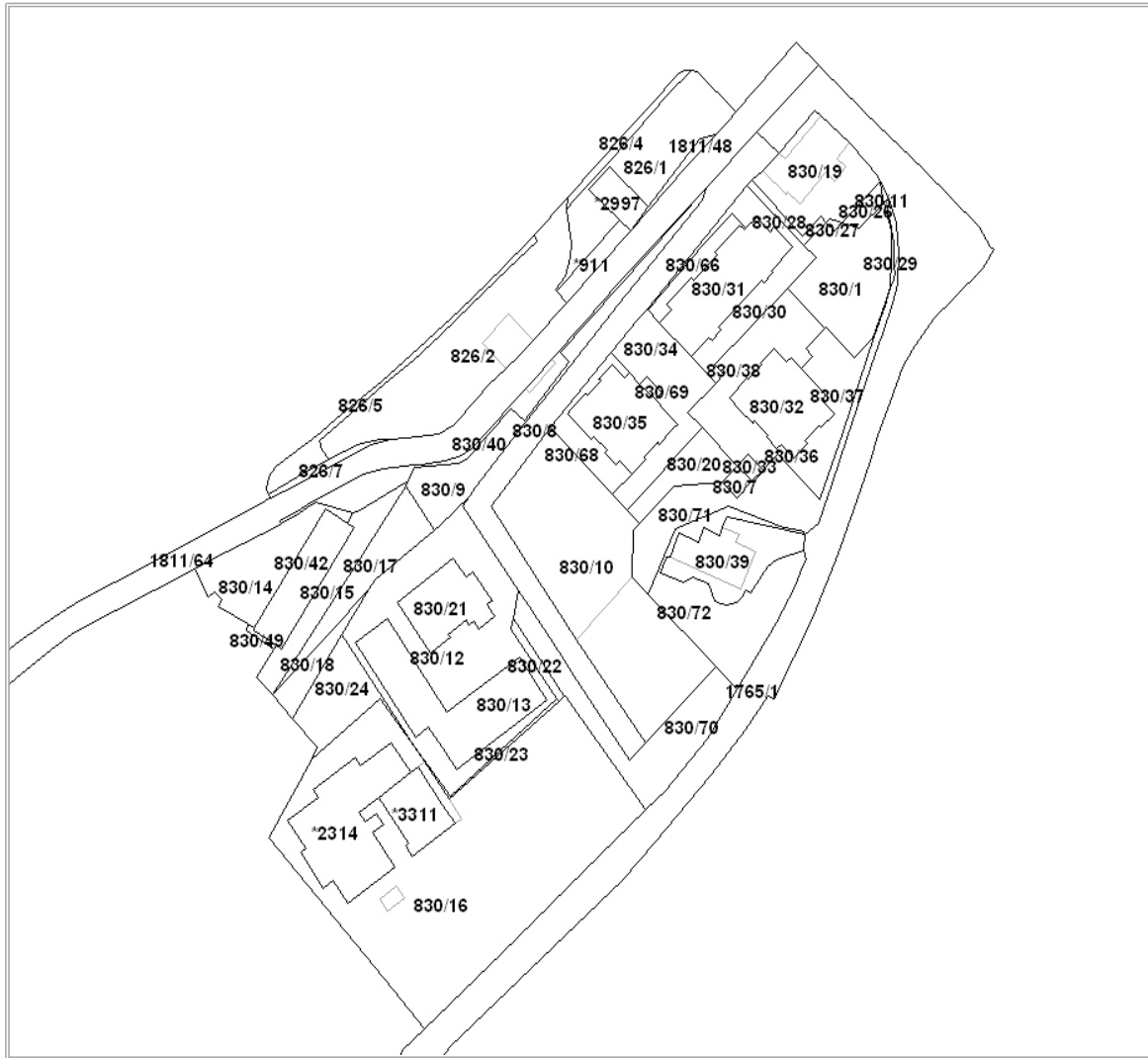
4.3.2.1 Podatki zemljiškega katastra

»Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih.« (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 4. člen). Zakonsko je ta evidenca definirana kot osnovna evidenca »tehničnih« podatkov o zemljiščih in pomeni osnovo za povezavo z drugimi evidencami npr. s katastrom stavb ... »Umesti lastnino v prostor oziroma prostor poveže z lastnikom« (Grilc, Logar, Vugrin 2006). Iz zemljiškega katastra pridobimo:

- izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza v digitalni obliki in
- atributne podatke o parcelah.

Zemljiškokatastrski prikaz (slika 27) potrebujemo za določitev nabora parcel, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče. Le-ta nam prikazuje informativno lokacijo parcel in nam služi za vzpostavitev lokacijske povezave z lastniki, drugimi evidencami, planskimi akti in upravnimi akti, ki so osnova za določitev stavbi pripadajočega zemljišča. Zavedati se je treba, da je zemljiškokatastrski prikaz nastal z digitalizacijo katastrskih načrtov različnih kakovosti in zato znotraj zemljiško katastrskega prikaza obstajajo območja z »neusklajeno in nehomogeno položajno natančnostjo« (Lisec, Čeh, Ferlan, Šumrada, 2011, str. 259).

Atributni podatki (preglednica 2) povedo stopnjo urejenosti zemljišč. Preko podatka o vrsti rabe izvemo, ali je bila obravnavana stavba vpisana v zemljiški kataster. Poleg tega pridobimo tudi podatke o površini parcel in informativen podatek o lastnikih parcel.



Slika 27: Prikaz zemljiških parcel s parcelnimi številkami (Likožar, 2008)

Prikaz na sliki 27 je prikaz zemljiških parcel s parcelnimi številkami. Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra. Definiramo jo lahko kot strjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je evidentirana z mejo in ima določeno svojo identifikacijsko oznako.

Preglednica 2: Atributni podatki o parcelah (lastna izdelava na podlagi zbranih primerov parcel z njihovimi atributnimi podatki)

KATASTRSKA OBČINA	IME_KATASTRSKE OBČINE	ŠTEVILKA PARCELE	ŠTEVILKA ZKV	VRSTA_RABE	POVRŠINA(m ²)	LASTNIK PARCELE PO ZEMLJIŠKI KNJIGI
1871	Trbovlje	1765/1	3243	cesta	3468	Lastnik 1
1871	Trbovlje	1811/48	2310	dvorišče	33	Lastnik 2
1871	Trbovlje	1811/64	Parcela ne obstaja			
1871	Trbovlje	*2314	1181	stavba	567	Lastnik 1
1871	Trbovlje	*2997	2310	poslovna stavba	96	Lastnik 2
1871	Trbovlje	*3311	1181	stavba	196	Lastnik 1
1871	Trbovlje	826/1	2310	dvorišče	593	Lastnik 2
1871	Trbovlje	826/2	1220	poslovna stavba, dvorišče, zelenica	1137	Lastnik 3
1871	Trbovlje	826/4	3255	cesta	73	Lastnik 4
1871	Trbovlje	826/5	Parcela ne obstaja			
1871	Trbovlje	826/7	2829	vodotok	44	Lastnik 5
1871	Trbovlje	830/1	3252	dvorišče	553	Lastnik 1

Opomba: Šifra katastrske občine v preglednici predstavlja številko katastrske občine pod katero se vodi ta podatek. Ime katastrske občine predstavlja njeno ime, ki spada k šifri katastrske občine. Številka parcele je enolični identifikator posamezne parcele s katerim je enolično določena v okviru katastrske občine. Številka ZKV predstavlja številko zemljiškknjižnega vložka pod katero se je vodila posamezna nepremičnina v zemljiški knjigi do 1. maja 2011. Peti stolpec – vrsta rabe nam pove kakšna je vrsta rabe oziroma kultura zemljišča. Površina zemljišča pa je navedena v šestem stolpcu z enoto kvadratnega metra. V sedmem stolpcu – lastnik, pa se nahaja podatek o lastništvu stavbe v zemljiški knjigi.

4.3.2.2. Podatki katastra stavb

»Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah« (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 4. člen). Kataster stavb je evidenca, ki vsebuje lokacijo in identifikator stavb v Sloveniji, medtem ko vodi podatke o površini, dejanski rabi, številki poslovnega prostora ter o upravljavcu le za katastrsko vpisane stavbe. Iz katastra stavb pridobimo:

- obrise stavb – grafični del katastra stavb in
- atributne podatke o stavbah (predvsem če gre za katastrski vpis ali za »začasen zajem«).

Obrise stavb (slika 28) potrebujemo za določitev lokacije obravnavane stavbe in nabora ostalih stavb, ki ležijo v »vplivnem območju« obravnavane stavbe. Obrisi stavb prikazujejo maksimalen obseg objekta (vključno z nadstreški, balkoni in podzemnimi deli izven preseka stavbe s terenom).



Slika 28: Primer obrisov stavb (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 30. 6. 2011)

Atributni podatki za posamezno stavbo (preglednica 3) nam povedo število delov stavb v stavbi, stopnjo urejenosti stavbe – ali gre za katastrski vpis stavbe v katastru stavb ali ne. Poleg tega pridobimo tudi informativen podatek o lastnikih delov stavb.

Preglednica 3: Atributni podatki o stavbah (lastna izdelava na podlagi zbranih primerov stavb z njihovimi atributnimi podatki)

SIFRA KATASTRSKE OBČINE	IME KATASTRSKE OBČINE	ŠTEVILKA STAVBE	ŠTEVILO DELOV STAVBE	VRSTA VPISA	LASTNIK
1871	TRBOVLJE	2268	2	Nima katastrskega vpisa	Lastnik 1
1871	TRBOVLJE	2295	1	Nima katastrskega vpisa	Lastnik 2
1871	TRBOVLJE	2296	8	Katastrski	Lastnik 3
1871	TRBOVLJE	2297	1	Nima katastrskega vpisa	Lastnik 4
1871	TRBOVLJE	2300	1	Nima katastrskega vpisa	Lastnik 5
1871	TRBOVLJE	2301	1	Nima katastrskega vpisa	Lastnik 5
1871	TRBOVLJE	2302	66	Katastrski	Lastnik posameznega dela stavbe

(Šifra katastrske občine predstavlja številko katastrske občine pod katero se vodi ta podatek. Ime katastrske občine predstavlja njeno ime, ki spada k šifri katastrske občine. Številka stavbe je enolični identifikator posamezne stavbe s katerim jo določamo v okviru katastrske občine. Število delov stavbe je število delov, ki jih ima stavba. V stolpcu vrsta vpisa se nahaja podatek o tem ali je stavba katastrsko vpisana ali ne. V šestem stolpcu – lastnik, pa se nahaja podatek o lastništvu stavbe).

4.3.2.3 Podatki registra nepremičnin

Register nepremičnin je definiran kot »večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se nastavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi« (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006, 96. člen). Ne vsebuje grafičnih prikazov objektov. Iz registra nepremičnin pridobimo samo opisne oziroma atributne podatke o nepremičnini. Podatki iz registra nepremičnin so pomembni za vse stavbe, ki nimajo katastrskega vpisa in tako za le-te pridobimo podatke o številu delov stavb. Informativen podatek o lastniku se v registru nepremičnin vodi, vendar ni dostopen

preko javnih vpogledov v podatke, niti ga ne moremo pridobiti preko prenosnih formatov v digitalni obliki, če nimamo zakonsko podprtega pravnega interesa (nismo lastnik, nismo upravnik, nismo samoupravna lokalna skupnost ali državni organ, ki ima pravno podlago za pridobitev podatkov).

Register nepremičnin kot osnovno entiteto vodi nepremičnino. To pomeni, da za razliko od zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige ne vodi podatkov, vezanih samo na sestavine nepremičnin, ampak vzpostavlja povezavo posameznih sestavin nepremičnine, kar pomeni, da vzpostavlja povezavo med stavbo, delom stavbe in zemljiško parcelo. Prav te relacije so pri določevanju stavbi pripadajočega zemljišča zelo pomembne. Sestavine nepremičnine v registru nepremičnin so parcele in deli stavb ter stavba (kadar ima stavba le en del).

Možnosti vzpostavitve povezave med posameznimi sestavinami nepremičnine so naslednje (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah):

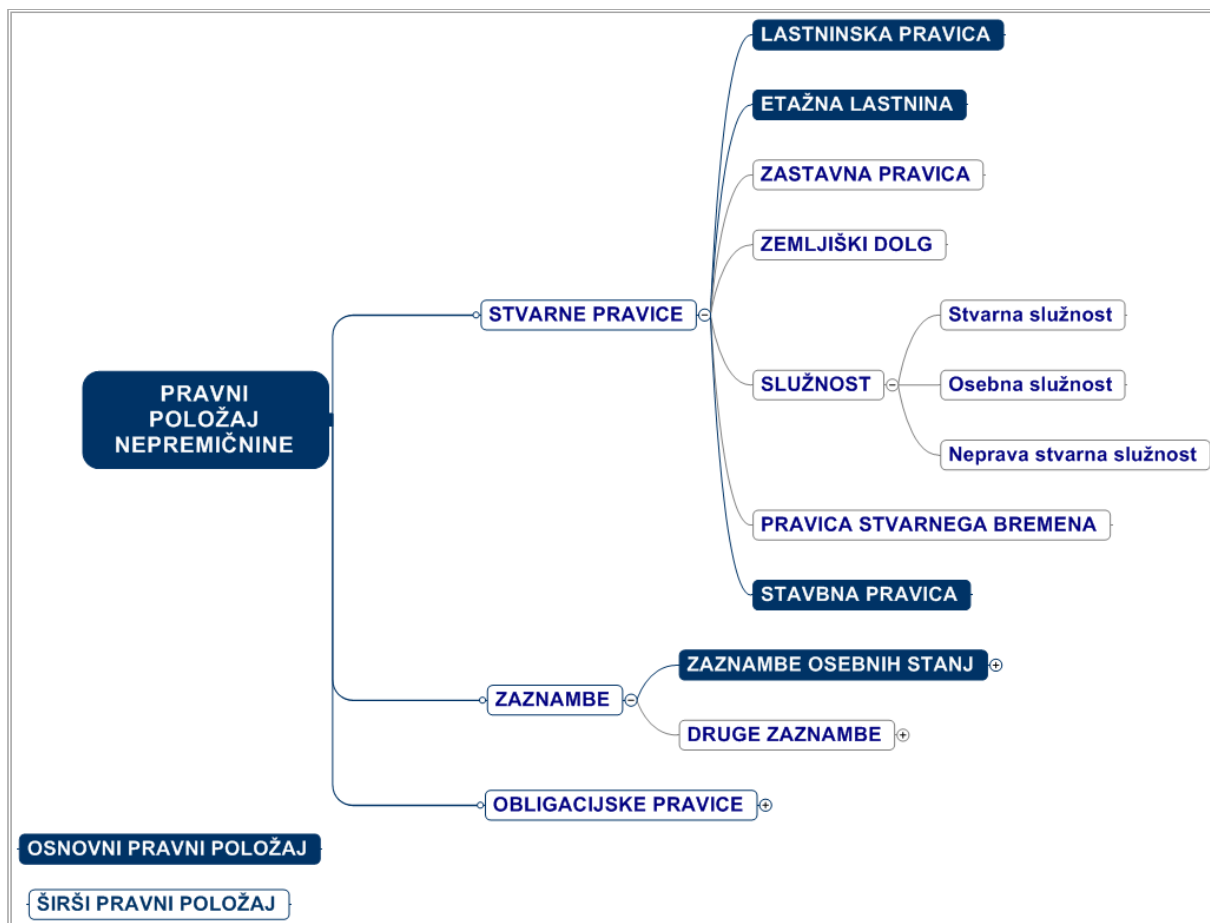
- nepremičnino sestavlja samo parcela,
- nepremičnino sestavlja parcela in del stavbe,
- nepremičnino sestavlja parcela in več delov stavb,
- nepremičnino sestavlja več parcel in del stavbe (sprva podano kot možnost, v okviru projekta obveščanje taka nepremičnina nastopa le izjemoma) ter
- nepremičnino sestavlja samo del stavbe.

4.3.2.4 Podatki zemljiške knjige

»Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami« (Zakon o zemljiški knjigi, 2011, 1. člen). Zemljiška knjiga je temeljna evidenca o lastništvu nepremičnin in ostalih pravicah nad temi nepremičninami. Novela Zakona o zemljiški knjigi uvaja za podatke, ki jih vodi o pravicah nad nepremičninami dva nova termina in sicer:

- osnovni pravni položaj nepremičnine in
- širši pravni položaj nepremičnine (slika 29).

Iz zemljiške knjige pridobimo podatke o širšem pravnem položaju nepremičnine. Širši pravni položaj nepremičnine je sestavljen iz osnovnega pravnega položaja in vseh pravic in pravnih dejstev, ki omejujejo ali izključujejo vknjižbo lastninske pravice. Osnovni pravni položaj je definiran kot lastništvo nad nepremičnino in tudi kot pravno dejstvo, da je nepremičnina splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini ter pravno dejstvo, da je stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice (Vugrin, 2011a).



Slika 29: Delitev pravic v zemljiški knjigi na osnovni in širši pravni položaj nepremičnine (Vugrin, 2011c)

4.3.3 Pregled parcelnega stanja v trenutku izdelave elaborata

Podatke, pridobljene iz zemljiškega katastra, in podatke, ki se vežejo na parcele, pridobljene iz zemljiške knjige, proučimo glede na:

- potek parcelnih mej in mej vrst rabe,
- lastnosti parcel,

- lastništvo parcel in
- ostale pravice ter pravna dejstva vezana na parcelo.

Pri proučevanju si pomagamo z združeno sliko zemljiškokatastrskega prikaza in državnega ortofota.

Proučevanje poteka parcelnih mej pomeni, da ugotovimo, ali stavbi pripadajoče zemljišče tvori ena ali več parcel, ali te parcele vizualno tvorijo zaključeno območje, ali posegajo še na dovozne poti in na stavbi pripadajoča zemljišča drugih objektov. Poleg tega ugotavljamo, ali je zemljišče pod stavbo vrisano v zemljiški kataster ali gre za uradni vpis zemljišča pod stavbo (določeno s postopkom določitve zemljišča pod stavbo) ali za vrsto rabe, ki le-tega lahko nadomesti (stanovanjska stavba, poslovna stavba, stavbišče).

Od ostalih lastnosti parcel nas zanimajo predvsem statusi urejenosti posameznih mej parcel in parcele kot celote ter površine parcel.

Lastništvo parcel je osnova za vse nadaljnje postopke, saj le tako ugotovimo kdo so osebe, ki bodo vključene v postopek določitve stavbi pripadajočega zemljišča, ugotavljamo zapletenost postopka (ali oseba, ki je lastnik sploh še obstaja), število udeležencev v postopku in predvideno brezplačno ali odplačno pridobitev teh zemljišč.

Pri ostalih pravicah in pravnih dejstvih smo pozorni predvsem na gospodujoče in služeče parcele, obremenjenost parcel s hipotekami, predkupne pravice, zaznambe osebnih stanj (težave, če gre za zaznambo stečaja), javnega dobra, prepovedi obremenitve in odtujitve itd.

4.3.4 Pregled trenutnega stanja stavb in delov stavb v trenutku izdelave elaborata

Podatke pridobljene iz katastra stavb, registra nepremičnin in podatke, ki se vežejo na stavbe in dele stavb, pridobljene iz zemljiške knjige proučimo glede na:

- lego stavbe,
- vrsto vpisa,

- število delov,
- oznake delov,
- raba delov,
- površino,
- lastništvo,
- status skupnega ali posebnega dela stavbe,
- morebitno prisotnost stavbne pravice in
- ostale pravic ter pravnih dejstev vezanih na stavbo in del stavbe.

S pregledom naštetih podatkov prikažemo stanje urejenosti posamezne stavbe. Če je v večstanovanjski stavbi uvedena etažna lastnina, potem so lastniki posameznih delov in vsaj zemljišča pod stavbo (vsakokratni lastniki) že vpisani v zemljiško knjigo in je stavba z upravnim aktom vpisana v kataster stavb (podatki o »tehničnih« lastnostih stavbe določeni na terenu). Če etažna lastnina ni uvedena, ne razpolagamo s pravno formalnimi lastniki, tehnične lastnosti stavbe pa črpamo iz katastra stavb ali iz registra nepremičnin.

V okviru te faze iz podatkov registra nepremičnin preverjamo tudi povezavo med parcelo in stavbo in pregledamo tvorjenje nepremičnin (Metodologija obveščanja..., 2010).

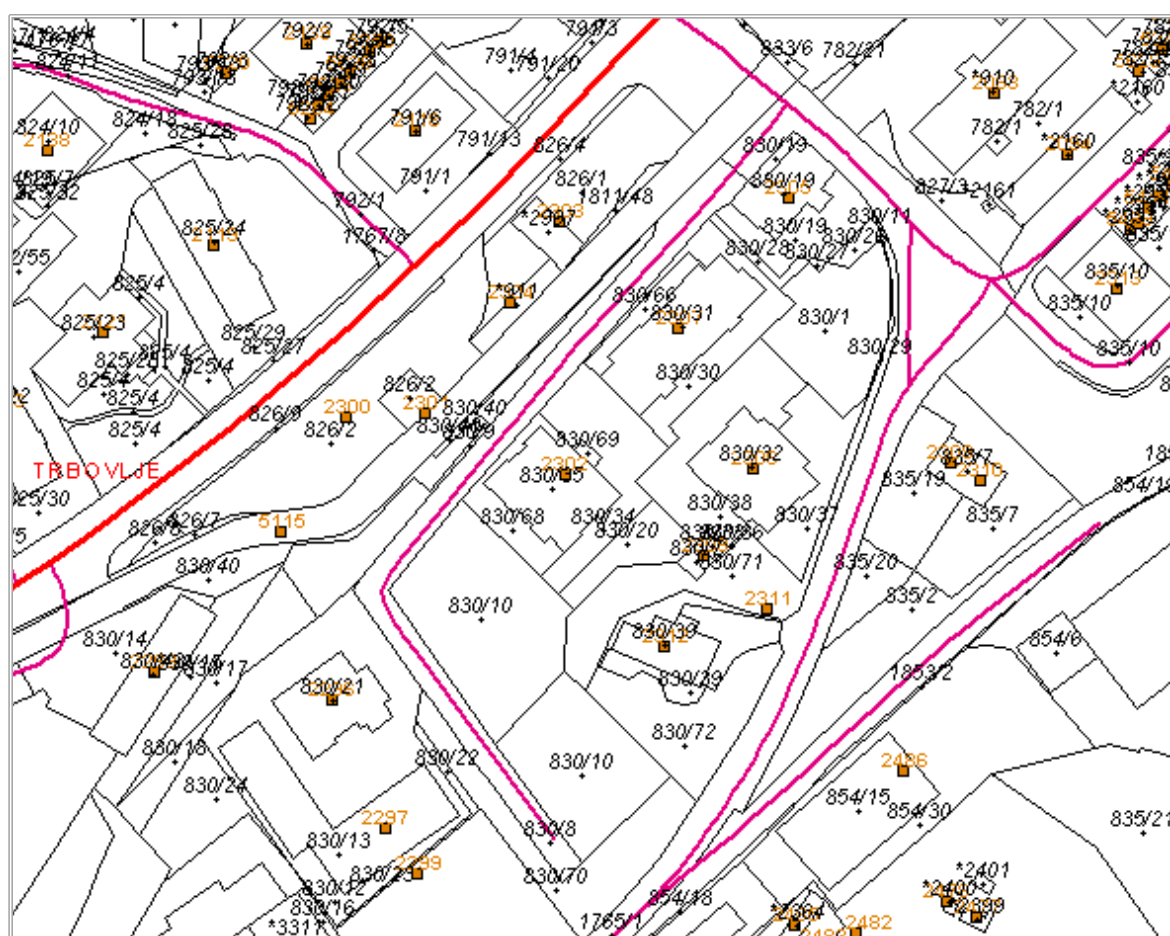
4.3.5 Pregled poteka objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi podatkov, ki se nahajajo v zbirnem katastru GJI ugotavljamo na eni strani dostopnost stavb do priključkov, ki jih stavba potrebuje za svoje obratovanje, na drugi strani pa prisotnost glavnih vodov in poti, ki morebiti potekajo preko stavbi pripadajočega zemljišča.

Potrebno je preveriti lego in potek objektov GJI. Pregledujemo lahko samo stanje infrastruktur, ki so vpisane v Zbirni kataster GJI (slika 30). Pregledamo lego naslednjih infrastruktur:

- ceste,

- vodovod,
- kanalizacije,
- elektrika,
- plinovod,
- toplovod,
- elektronske komunikacije,
- zelene površine.



Slika 30: Prikaz gospodarske javne infrastrukture-cest, vpisane v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah, 30. 6. 2011)

Rezultat pregleda je seznam objektov in omrežij posamezne vrste infrastrukture.

4.3.6 Pridobitev in proučitev dokumentov, ki so osnova za gradnjo

Razmerja med stavbo in stavbi pripadajočim zemljiščem so podana v dokumentih, ki so osnova za gradnjo. Pridobiti in proučiti je potrebno naslednje dokumente:


- prostorske izvedbene akte v času pridobitve lokacijskega in gradbenega dovoljenja ter prostorske izvedbene akte, ki veljajo na območju obdelave danes,
- lokacijsko dovoljenje,
- gradbeno dovoljenje,
- uporabna dovoljenja.

Iz prostorskih aktov pridobimo podatek o vrsti gradnje, ki je bila na tem območju dovoljena (npr. poslovno stanovanjska), ali je bila predpisana velikost stavbi pripadajočega zemljišča ali gradbene parcele in kakšna je bila le-ta, ali so podane še kakšne druge omejitve (Zavodnik Lamovšek, 1999).

Iz lokacijskega, gradbenega (slika 31) in uporabnega dovoljenja pridobimo podatke o investitorju gradnje, parcelah, na katerih je dovoljena gradnja in pogojih pod katerimi je bila dovoljena gradnja.

4.3.7 Pridobitev podatkov o upravnih postopkih v času gradnje

Na zemljiščih in stavbah so se v času po gradnji lahko izvajali različni upravni postopki, zato je treba pridobiti akte, ki so rezultat teh postopkov. Ti akti so lahko npr. odločba o določitvi stavbi pripadajočega zemljišča, odločba o določitvi gradbene parcele, postopki denacionalizacije, odlok o območju predkupne pravice občine in podobni.



OPUŠTENA RAZPISNA SOLOČNA
OBČINA TRBOVLJE
OSREDNJA ZA INŽENIRSKO VEŠTAČENJE
IN PROJEKTOVANJE

PREPIS

Oddelek za urejanje prostora in varstvo okolja občine Trbovlje izdaja na zahtevo Stanovanjske skupnosti STS SIS občine Trbovlje na izdajo gradbenega dovoljenja za objekte stanovanjski stolpnici 8-59 in 8-60 ter saklonišče na sanidalnem kompleksu K-3 na Trgu revolucije v Trbovljah, na podlagi 1. odstavka 24. člena zakona o graditvi objektov (Ur. list SR, št. 42/73 in 13/74) ter 204. člena zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list SFRJ, št. 32/76), po poprejanjem soglasju Nadobinskega inšpektorata Trbovlje, sanitarne inšpekcije št. 53-8-28/84-5/B s dne 25.5.1984 in požarne inšpekcije št. 22-8-35/84-1/3 s dne 25.5.1984, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju SAMOUPRAVNI STANOVANJSKI SKUPNOSTI OBČINE TRBOVLJE se daje gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskih stolpnice 8-59 in 8-60 ter saklonišča na sanidalnem kompleksu K-3 na Trgu revolucije v Trbovljah, na zemljišču parc. št. 830/1, 830/3, 830/4, 830/5, 830/6, 830/7, 830/9, 830/10, 830/11, 830/18 in stavb.parc. št. 2163, 488, 3279, 625, 3306, 2166, 2164 k.o. Trbovlje

POD NARILNOJINI POGOJI:

1. Investitor je dolžan izpolniti vse pogoje pravnomočne ločenjske odločbe tukajšnjega oddelka št. 331-8/82-1/7 s dne 20.3.1984.
2. Investitor je dolžan izvajati vse gradbene dela v celoti po navedenih projektih na pridobitev gradbenega dovoljenja

STANOVANJSKA STOLPNICA 8-59 TRG REVOLUCIJE TRBOVLJE

- I. zvezek: ARHITEKTURA; št. proj. 4928/113, avgust 1983,
- II. zvezek: STATIČNI RAČUNI; št. proj. 4928/042, avgust 1983,
- III. zvezek: PREDRAČUNI; št. proj. 4928/142, sept. 1983,
- IV. zvezek: ARMATURNI RAČUNI; št. proj. 4928/143, nov. 1983,
- OGREVANJE IN PREDHRAČEVANJE; št. proj. 4928/134, sept. 1983,
- VODOVODNA INSTALACIJA, interna - vertikalna - horizontalna kanalizacija in notranja hidrantsna mreža; št. proj. 4928/134, sept. 1983,
- ELEKTRIČNE INSTALACIJE jaknega in šibkega toka ter strojevod; št. proj. 4928/091, sept. 1983.

ki jih je izdelal IBE - TOED Projektiva Trbovlje;

- Električno posebno dvigalo nosilnosti 450 kg, št. proj. P 511163, julij 1983,
- Električno posebno dvigalo nosilnosti 450 kg, št. proj. P 51 1 166, julij 1983,

ki jih je izdelal IBE Naod Ljubljana;

- Toplotna postaja 8-59 - Električne instalacije za razsvetljavo, vtičnice, moč, krmiljenje in meritve; št. proj. 2624/1/201, avg. 1983,

Slika 31: Primer gradbenega dovoljenja (pravni akt)

4.3.8 Pridobitev arhivskih podatkov zemljiškega katastra

Lokacijsko dovoljenje, gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje so bili izdani na podlagi lastniškega stanja, lege in velikosti parcel v obdobju vodenja postopka za izdajo posameznega akta, zato je potrebno:

- pridobiti arhivske podatke o stanju katastra na dan izdaje aktov (slika 32),
- vzpostaviti parcelno stanja ob izdaji posameznih aktov in
- ugotoviti obseg zemljišč, ki jih posamezni akti obravnavajo.



Slika 32: Kopija iz arhiva zemljiškega katastra-prikaz parcelnega stanja (arhiv zemljiškega katastra)

4.3.9 Pridobitev arhivskih podatkov zemljiške knjige

Pregledati je treba zgodovinske izpiske zemljiške knjige in po potrebi iz zbirke dokumentov, ki so bili osnova za uvedbo sprememb v zemljiški knjigi pridobiti pogodbe ali druge pravne podlage, ki so bile osnova za izvedbo sprememb. Večjo pozornost moramo nameniti

predvsem vsebini pogodb etažnih lastnikov, ali so z nakupom stanovanj kupili tudi parkirni prostor.

4.3.10 Analiza stanja v elaboratu

Na podlagi vseh pridobljenih podatkov v elaboratu (opisanih v točkah od 4.3.1 do 4.3. 9) lahko ugotovimo:

- obseg stavbi pripadajočih zemljišč,
- lastniško upravičenost vsakokratnih etažnih lastnikov do teh zemljišč (po pridobljenih podatkih poznamo obseg stavbi pripadajočega zemljišča, vendar je potrebno ugotoviti, ali je bilo zemljišče že odkupljeno ob nakupu stanovanj ali je nakup zemljišča šele potreben),
- določitev zemljišč, ki ne pripadajo stavbam – niso stavbi pripadajoča zemljišča.

4.3.11 Terenski ogled območja

S terenskim ogledom ugotavljamo dejansko stanje v naravi – uporabnost in kakovost zemljišč, ki smo jih določili kot stavbi pripadajoče zemljišče. Terenski ogled je osnova za optimalno določitev bodoče uporabe teh zemljišč.

4.3.12 Določitev možnih variant rešitev

V primeru obravnave pripadajočega zemljišča posamezne stavbe, kjer dejansko stanje ne odstopa od določil dokumentov, ki so osnova za gradnjo ali pa je celo bila izdana odločba o določitvi stavbi pripadajočega zemljišča ali gradbene parcele, predlagamo samo eno rešitev, ki jo vedno skušamo izvesti najprej dogovorno.

Ko imamo zapleteno stanje in obravnavamo večji kompleks stavb in njihovih stavbi pripadajočih zemljišč, je treba predvideti več možnosti, ki nas pripeljejo do uspešne rešitve. Možnosti se med seboj razlikujejo predvsem glede postopkov, ki bodo uporabljeni pri reševanju, morebitne parcelacije ali možne določitve že obstoječih parcel kot stavbi pripadajočih zemljišč.

5 REZULTATI ANALIZE UREJENOSTI STAVBI PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA NA PRIMERU VEČSTANOVANJSKIH SOSESK V TRBOVLJAH

V tem poglavju so prikazani rezultati analize urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč na območju občine Trbovlje. Stavbi pripadajoče zemljišče, ki je predmet obdelave v analizi, je skladen z opredelitvijo podano v poglavju 2.1 (Pomen pojma stavbi pripadajočega zemljišča). Lokacijsko je stavbi pripadajoče zemljišče, za potrebe te analize, določeno kot zemljišče, ki ga stanovalci uporabljajo za nemoteno bivanje in izvajanje dejavnosti v naravi. Kot približek stanja v naravi je uporabljen prikaz na državnem ortofotu.

Analiza je bila izvedena za središče mesta Trbovlje. V začetni fazi je bilo v obdelavo vključenih 760 zemljiških parcel in 163 stavb. Kasneje so bile nekatere parcele in stavbe izločene iz analize, ker so v času izvajanja analize že potekali nekateri postopki urejanja nepremičnine, in sicer vzpostavitev etažne lastnine, urejanje mej in parcelacije, zato je končni vzorec vseboval 720 parcel in 155 stavb.

Podatek o stavbah in zemljiščih na katerih potekajo geodetski in zemljiškoknjžni postopki smo pridobili s poizvedbo v pristojni geodetski pisarni in iz plomb v zemljiški knjigi (Portal e-sodstvo, 2011).

Analiza je usmerjena na tri poglavitne elemente, in sicer na:

- stavbe,
- zemljišča pod stavbo in
- stavbi pripadajoča zemljišča (funkcionalna zemljišča).

Ker ima določitev stavbi pripadajočega zemljišča pomen samo, če mu pripada stavba, je analiza izvedena glede na stavbo, kot glavno entiteto; v primeru določitve stavbi pripadajočega zemljišča je stavba »pogoj«, pod katerim se določa zemljišče, ki bo pripadalo stavbi.

Rezultati analize bodo prikazani na štiri načine, in sicer v obliki preglednic, grafov, opisno in slikovno.

5.1 Značilnosti stavbe

Analiza, ki se ukvarja z urejenostjo stavbe kot nepremičnine sloni na kakovosti podatkov o stavbi v katastru stavb in o vpisu v zemljiško knjigo. Kakovost podatkov o stavbi v katastru stavb je odvisna od načina vpisa le-te v kataster stavb. V katastru stavb imamo stavbe, ki so bile evidentirane na podlagi množičnega zajema (Grilc, Pogorelčnik, Triglav, Žvokelj, 2003), katastrskega vpisa na podlagi elaborata geodetskih izvajalcev in katastrskega vpisa po uradni dolžnosti (Zakon o evidentiranju nepremičnin, 2006). V zemljiško knjigo pa so bile do uveljavitve novele zakona o zemljiški knjigi vpisane samo stavbe v etažni lastnini. Analiza prikazuje stanje:

- katastrsko vpisanih stavb in
- stavb z vzpostavljeno etažno lastnino.

5.1.1 Katastrski vpis

Katastrski vpis stavbe pomeni, da je stavba z vsemi deli evidentirana v katastru stavb, ki je uradna državna evidenca o stavbah in o delih stavb. Pogoj, da se stavba vpiše v kataster stavb je, da je njeno zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru.

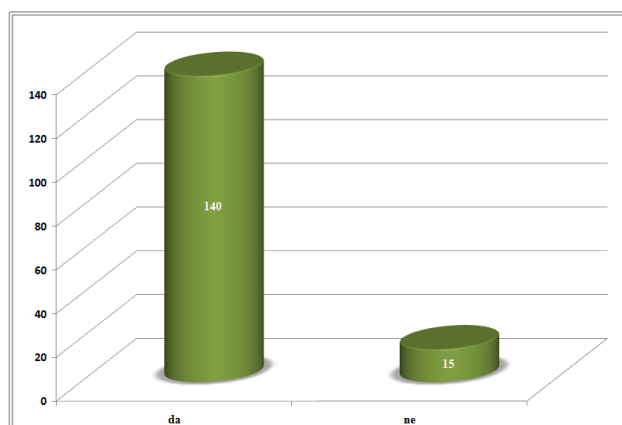
V analizo katastrskega vpisa stavbe je bilo zajetih 155 stavb, od katerih je 140 stavb katastrsko vpisanih, 15 stavb pa nima katastrskega vpisa (preglednica 4, slika 33 in 34).

Preglednica 4: Katastrski vpis stavbe (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Stavba ima katastrski vpis	Število
da	140
ne	15



Slika 33: Prikaz območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 34: Grafikon prikaza analize katastrskega vpisa stavbe (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Večina stavb na območju obdelave je katastrsko vpisanih, to je 90 % vseh stavb. 10 % stavb nima katastrskega vpisa. Na tem območju je investitor stavb upošteval zakonske predpise in je stavbe vpisal v kataster stavb. Rezultati so hkrati tudi pokazatelj, da ima 90 % vseh stavb zemljišče pod stavbo evidentirano v zemljiškem katastru. Ostalim 10 % stavb, je potrebno najprej evidentirati zemljišče pod stavbo in jo z vsemi njenimi deli vpisati v kataster stavb.

5.1.2 Etažna lastnina

Vzpostavitev etažne lastnine na stavbi se izvede, ko je stavba z vsemi deli vpisana v kataster stavb. Pogoj za vzpostavitev etažne lastnine je poleg katastrsko vpisane stavbe tudi sprejet akt o ustanovitvi etažne lastnine ali sporazum o vzpostavitvi etažne lastnine. Dokončno nastane etažna lastnina z vpisom v zemljiško knjigo (Stvarnopravni zakonik, 2002, 107.člen). V kolikor etažne lastnine ni mogoče vzpostaviti po sporazumni poti, jo lahko vzpostavimo s postopkom po ZVEtL-u.

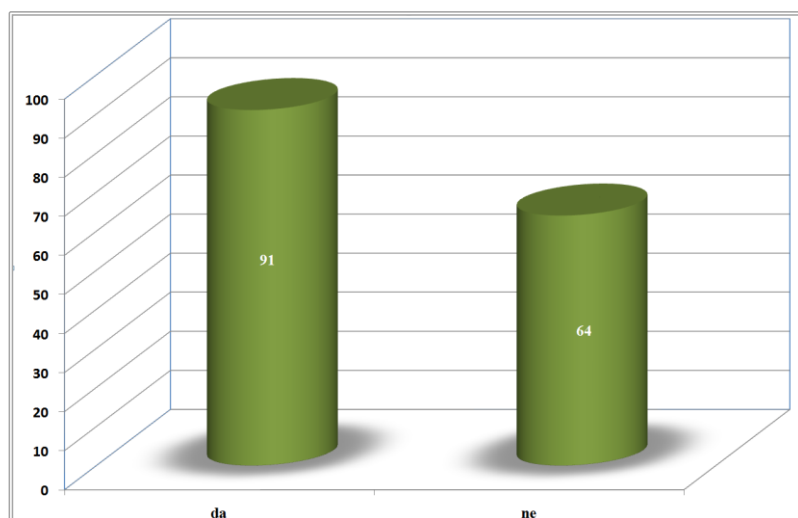
V analizo je bilo zajetih 155 stavb, od katerih je 91 stavb v etažni lastnini, na 64 stavbah pa ni vzpostavljene etažne lastnine (preglednica 5, slika 35 in 36).

Preglednica 5: Vzpostavljena etažna lastnina (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Vzpostavljena etažna lastnina na stavbi	Število
da	91
ne	64



Slika 35: Prikaz območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 36: Graf prikaza etažne lastnine na stavbi (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Rezultati analize vzpostavitve etažne lastnine na stavbi so pokazatelj, da ima 59 % vseh stavb obravnavanega območja vzpostavljeno etažno lastnino na stavbi ter stavbo z vsemi deli vpisano v kataster stavb. 41 % stavb nima vzpostavljene etažne lastnine na stavbi. Etažna lastnina na 41 % stavb v večini primerov ni bila vzpostavljena, ker so lastniki zemljišča na katerih stojijo stavbe tretje osebe. Na območju Trbovelj so lastniki zemljišča predvsem rudnik in občina, ali pa investitor gradnje. V kolikor je bila podana volja lastnikov zemljišč za prenos zemljišč na vsakokratne etažne lastnike stanovanj, pa v nekaterih primerih le ti niso dosegli medsebojnega dogovora – ni bil podpisan sporazum o ustanovitvi etažne lastnine, zato etažna lastnina ni bila vzpostavljena.

5.2 Lastnosti zemljišča pod stavbo

Zemljišče pod stavbo je presek stavbe na ravnino, z navpično projekcijo. V zemljiškem katastru je zabeleženo kot samostojna parcela, več parcel ali kot del parcele (vrsta rabe: stanovanjska stavba, poslovna stavba itd. ali zemljišče pod stavbo). Lastništvo zemljišča pod stavbo je odvisno od tega ali je stavba v etažni lastnini – v tem primeru gre za vsakokratne etažne lastnike, ali pa so na parceli različni lastniki, če je stavba v solastnini. Eden od pogojev za uvrstitev območja v posamezen razred je tudi urejenost zemljišča pod stavbo. Kot urejeno zemljišče pod stavbo obravnavamo tista zemljišča, kjer ena ali več parcel ali delov parcel tvori »pravi« prerez stavbe z zemljiščem in je v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

Analiza prikazuje stanje:

- urejenosti zemljišča pod stavbo,
- lastništva zemljišča pod stavbo in
- sestavljenosti zemljišča pod stavbo (zemljišče pod stavbo je samostojna parcela).

Entiteta, na kateri so prikazane posamezne analize iz tega poglavja je stavba. Taka odločitev je bila sprejeta, ker zemljišče pod stavbo ne obstaja, če ne pripada stavbi. Na grafičnih prikazih se sivo obarvano vidijo zemljišča, z ostalimi barvami iz vsake analize pa so prikazane stavbe, katerih se dotikajo zemljišča.

5.2.1 Urejenost zemljišča pod stavbo

V okviru te analize so bile uvedene 3 kategorije, poimenovane z da, ne in delno (preglednica 6, slika 37 in 38):

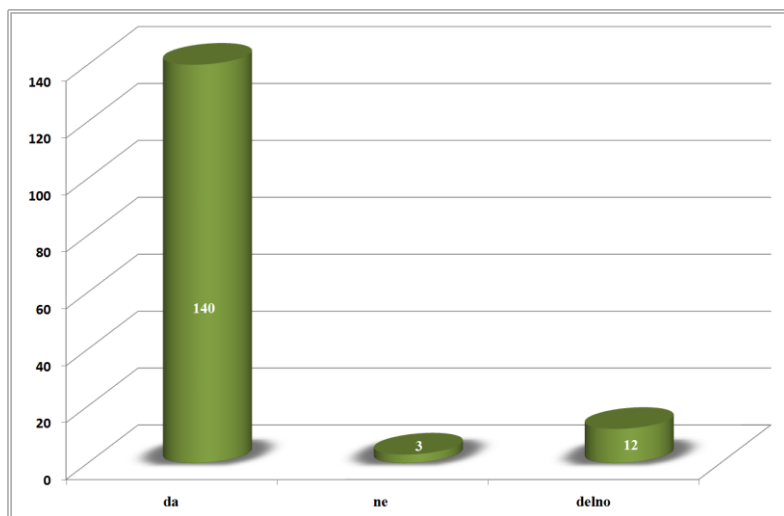
- **da**, pomeni da ena, več ali le del parcele predstavlja točen obris stavbe, lastnik na parceli pa je vsakokratni etažni lastnik,
- **ne**, pomeni da ena, več ali del parcele ne predstavlja točnega obrisa stavbe, lastniki na parceli niso vsakokratni etažni lastniki stavbe,
- **delno**, pomeni da ena, več ali le del parcele predstavlja točen obris stavbe, lastniki pa niso vsakokratni etažni lastniki stavbe.

Preglednica 6: Urejenost zemljišča pod stavbo (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Zemljišče pod stavbo je urejeno	Število
da	140
ne	3
delno	12



Slika 37: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 38: Graf prikaza ureditve zemljišča pod stavbo (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Večji del zemljišč (90 %), ki smo jih zajeli v obravnavanem območju je urejenih, kar pomeni, da zemljišče pod stavbo predstavlja obris stavbe, lastniki na stavbi in s tem tudi na zemljišču pod stavbo pa so vsakokratni etažni lastniki. Tak rezultat je pričakovan, saj je bilo že pri analizi lastnosti stavbe ugotovljeno, da je za 90% stavb izveden katastrski vpis, za katerega je pogoj urejeno zemljišče pod stavbo.

5.2.2 Lastništvo zemljišča pod stavbo

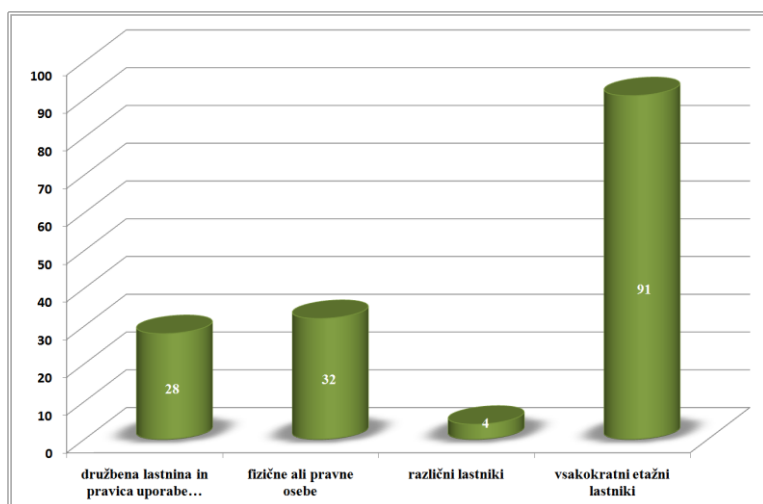
V analizo je bilo zajetih 155 stavb, na katerih je prikazano lastniško stanje zemljišč pod stavbo. Zemljišče pod stavbo smo lastniško uvrstili v štiri skupine, in sicer družbena lastnina in pravica uporabe..., fizične ali pravne osebe, različni lastniki in vsakokratni etažni lastniki (preglednica 7, slika 39 in 40).

Preglednica 7: lastništvo zemljišča pod stavbo (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Lastništvo zemljišča pod stavbo	Število
družbena lastnina in pravica uporabe...	28
ena fizična ali pravna oseba	32
različni lastniki	4
vsakokratni etažni lastniki	91



Slika 39: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 40: Graf prikaza lastniškega stanja zemljišč pod stavbo (lastna izdelava na podlagi rezultatov)

V 58 % obravnavanih parcel so lastniki vsakokratni etažni lastniki stanovanj, kar kaže na dokaj urejeno stanje območja. V lasti družbene lastnine s pravico uporabe... je 19 % parcel, kar kaže, da lastniki parcel še niso uredili lastništva po lastninjenju v skladu z Zakonom o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini ali z drugimi zakoni s tega področja (Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, 1997). V lasti drugih fizičnih ali pravnih oseb je 36% zemljišč pod stavbo. Rezultati te analize so primerljivi z rezultati analize vzpostavljene etažne lastnine na stavbi in so bili po izvedeni analizi tudi pričakovani, saj ob vzpostavitvi etažne lastnine postanejo lastniki zemljišč pod stavbo vsakokratni etažni lastniki.

5.2.3 Sestavljenost zemljišča pod stavbo

Idealen primer sestavljenosti zemljišča pod stavbo je, če zemljišče pod stavbo predstavlja samo del stavbi pripadajočega zemljišča in ne samostojne parcele (slika 41). Tako stanje onemogoča samostojen promet stavbi pripadajočega zemljišča. V praksi je lahko zemljišče pod stavbo samostojna parcela ali del parcele in je odločitev, kako bo zemljišče pod stavbo evidentirano, prepuščena lastniku stavbe ali geodetskemu strokovnjaku.

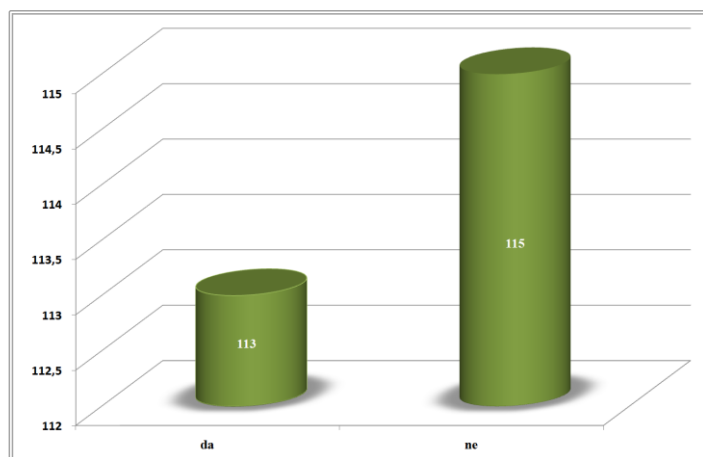


Slika 41: Prikaz parcele kjer je stavbi pripadajoče zemljišče in zemljišče pod stavbo del ene parcele - različni vrsti rabe (Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah)

Analiza sestavljenosti zemljišča pod stavbo temelji na 155 stavbah in prikazuje koliko zemljišč pod stavbo je sestavljenih iz ene oz. iz več parcel (preglednica 8, slika 42 in 43).

Preglednica 8: zemljišče pod stavbo je samostojna parcela (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Zemljišče pod stavbo je samostojna parcela	Število
da	113
ne	115



Slika 42: Graf prikaza sestavljenosti zemljišča pod stavbo (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 43: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Analiza je pokazala, da je na približno polovici območja zemljišče pod stavbo samostojna parcela, na polovici pa je zemljišče pod stavbo sestavljeno iz več parcel. Rezultati te analize so pokazatelj:

- načina dela geodetskih strokovnjakov na določenem območju in
- pripravljenosti lastnikov zemljišč za zemljiško knjižno urejanje predhodno pridobljenih pravic.

V primeru izvedene analize ne moremo govoriti o prevladi enega ali drugega načina določanja zemljišča pod stavbo.

5.3 Lastnosti stavbi pripadajočega zemljišča

Del analize je narejen tako, da je stavba glavna entiteta obravnave. Kot je bilo že omenjeno, ima stavba glavno vlogo, saj se le-tej določa stavbi pripadajoče zemljišče. Za drugi del analize pa je v obdelavo vzetih 720 parcel iz obravnavanega območja, ki so združena v območja stavbi pripadajočega zemljišča ene stavbe. Teh območij je bilo 155. V analizi je prikazano:

- ureditev stavbi pripadajočega zemljišča,
- število parcel, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče,
- lastništvo stavbi pripadajočega zemljišča,
- opredelitev stavbi pripadajočega zemljišča v zemljiškem katastru in
- razredi urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča.

Na grafičnih prikazih (sliki 45 in 47) se sivo obarvano vidijo zemljišča, z ostalimi barvami iz vsake analize pa so prikazane stavbe, katerih se dotikajo ta zemljišča.

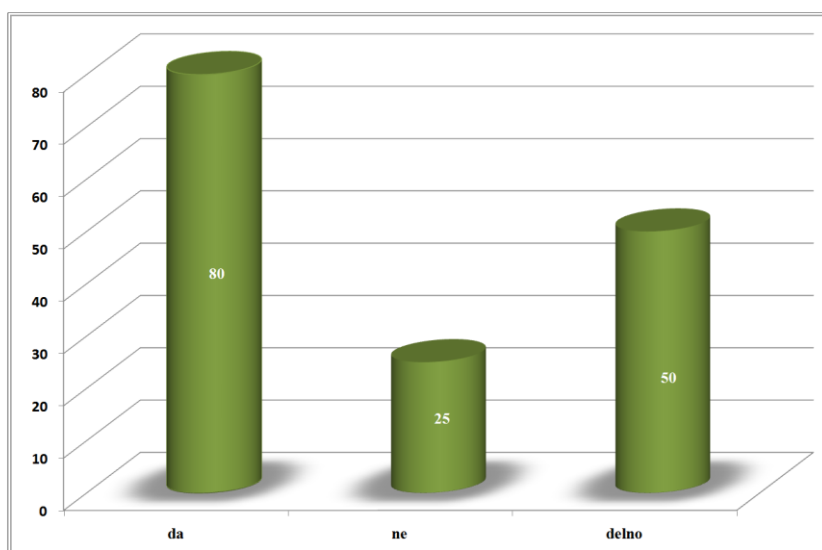
5.3.1 Ureditev stavbi pripadajočega zemljišča

Prikaz ureditve stavbi pripadajočega zemljišča je izveden na podlagi treh skupin, in sicer z da, ne ali delno (preglednica 9, slika 44 in 45):

- **da**, pomeni da so stavbi pripadajoča zemljišča sestavljena iz ene ali več parcel, katerih lastniki so vsakokratni etažni lastniki delov stavb.
- **ne**, pomeni, da so stavbi pripadajoča zemljišča sestavljena iz ene ali več parcel, katerih lastniki so druge osebe.
- **delno**, pomeni da so stavbi pripadajoča zemljišča sestavljena iz več parcel, od katerih vsaj ena, ni v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov.

Preglednica 9: Stavbi pripadajoče zemljišče je urejeno (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Stavbi pripadajoče zemljišče je urejeno	Število
da	80
ne	25
delno	50



Slika 44: Graf prikaza urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Rezultati analize kažejo urejenost več kot 50 % urejenih stavbi pripadajočih zemljišč in 32 % delno urejenih. Analiza je pokazala, da je za stavbe, ki so katastrsko vpisane in imajo vzpostavljeno etažno lastnino, urejeno tudi stavbi pripadajoče zemljišče. Za ostale objekte pa je potrebna nadaljnja ureditev oziroma določitev stavbi pripadajočega zemljišča.



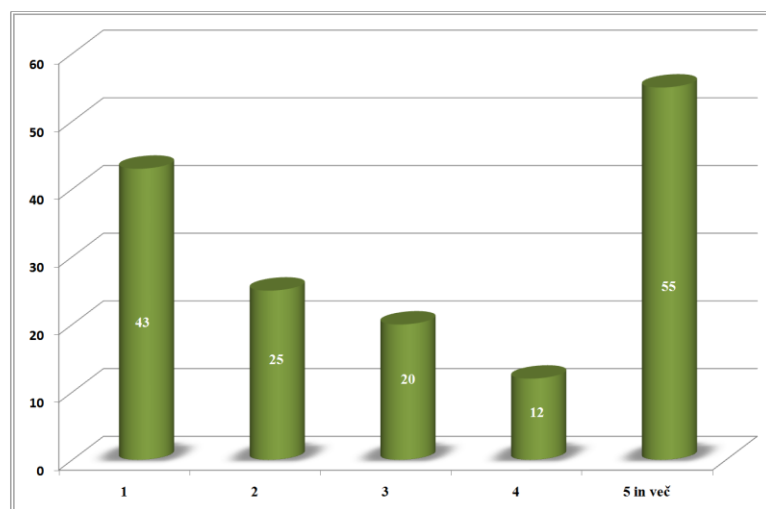
Slika 45: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

5.3.2 Število parcel, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče

Zemljišča, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče so razvrščena v 5 razredov (preglednica 10), glede na število parcel, ki tvorijo le-tega (slika 46 in 47). Razredi so bili določeni na podlagi izvedene analize stavbi pripadajočih zemljišč in njenih rezultatov. Na podlagi stanja v naravi smo iz ortofota prenesli stanje na zemljiškokatastrski prikaz ter ugotovili kje je šlo za parcelacijo.

Preglednica 10: Število parcel, ki tvorijo stavbi pripadajoče zemljišče (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Koliko parcel tvori stavbi pripadajoče zemljišče	Število
1	43
2	25
3	20
4	12
5 in več	55



Slika 46: Graf prikaza števila stavbi pripadajočih zemljišč (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Rezultati analize so pokazali, da ima približno 30 % stavb stavbi pripadajoče zemljišče sestavljeno iz ene parcele. Taki primeri so tudi najlažje rešljivi, saj je večja možnost doseganja dogovorne rešitve med manjšim številom udeležencev.



Slika 47: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

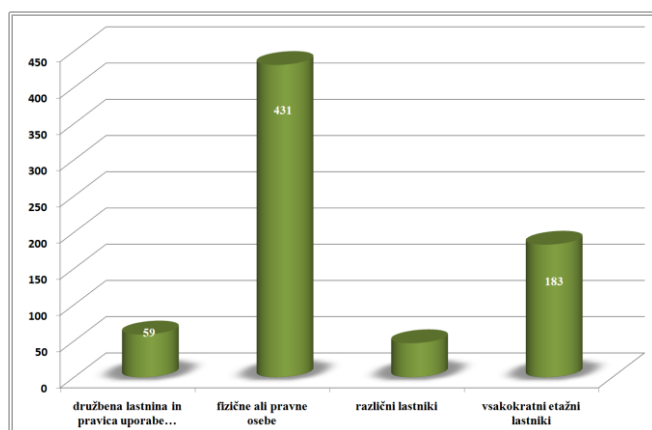
5.3.3 Lastništvo stavbi pripadajočega zemljišča

V analizo je bilo zajetih 720 parcel, na katerih je prikazano lastniško stanje stavbi pripadajočih zemljišč. Parcele, ki sestavljajo stavbi pripadajoče zemljišče smo lastniško uvrstili v štiri skupine (preglednica 11, slika 48 in 49):

- družbena lastnina in pravica uporabe...,
- fizične ali pravne osebe,
- različni lastniki in
- vsakokratni etažni lastniki.

Preglednica 11: Lastništvo stavbi pripadajočega zemljišča (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Lastništvo stavbi pripadajočega zemljišča	Število
družbena lastnina in pravica uporabe...	59
ena fizična ali pravna osebe	431
različni lastniki (več različnih fizičnih ali pravnih oseb)	47
vsakokratni etažni lastniki	183



Slika 48: Graf prikazuje lastniško stanje stavbi pripadajočega zemljišča (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Parcele, ki so v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov, so tiste, ki so izključene iz nadaljnjih postopkov urejanja teh je 25 %. Lastniška struktura na ostalih parcelah pa je pokazatelj težavnosti nadaljnjega urejanja. Več različnih lastnikov imamo na območju obdelave, več soglasij in dogovorov je potrebnih za določitev stavbi pripadajočega zemljišča.



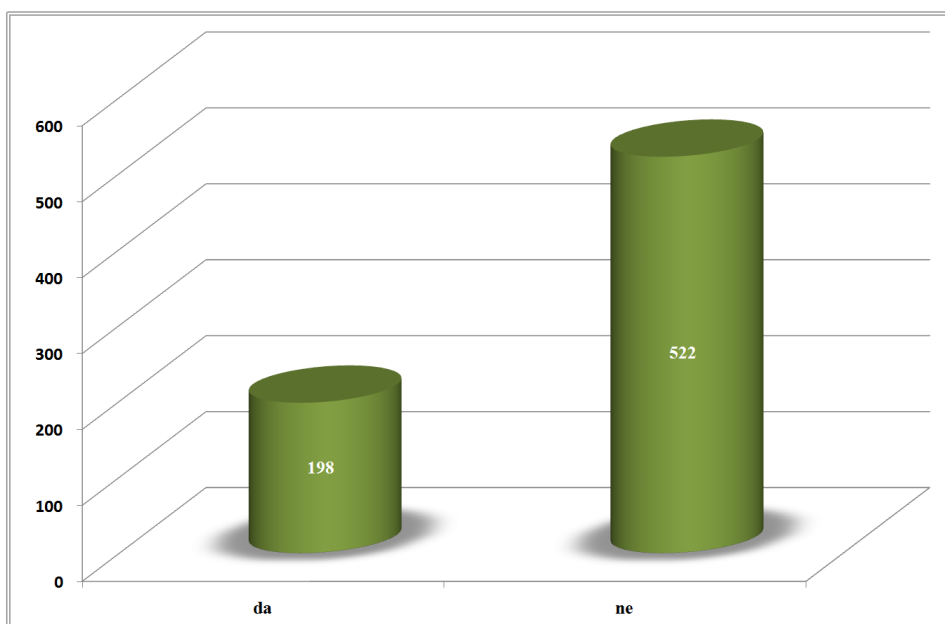
Slika 49: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

5.3.4 Opredelitev stavbi pripadajočega zemljišča v zemljiškem katastru

Parcele na katerih se nahaja stavbi pripadajoče zemljišče v naravi ne predstavljajo le-tega v celoti. Pravo obliko stavbi pripadajočih zemljišč dobimo s postopkom parcelacije. V analizi smo kot parcelacijo (preglednica 12, slika 50 in 51) obravnavali samo delitev parcel, ne pa tudi združevanja. Združevanje parcel namreč ni pogoj za nadalnje urejanje, delitev parcel pa je potrebna zaradi možnosti nadaljnega urejanja. Tako zemljišče pod stavbo kot tudi pripadajoče zemljišče je lahko sestavljeno iz n parcel in, če je na njih lastniško stanje skladno potrebam postopkov urejanja, ni potrebna združitev parcel, da to dosežemo. Parcelo lahko vedno delimo, saj delimo lastnino ene osebe, ne moremo pa združevati parcel, če niso v lasti iste osebe in, če niso enako obremenjene. Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006) namreč pod pojmom parcelacija pojmuje tako delitev kot združevanje parcel.

Preglednica 12: Parcelacija na parcelah (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Parcelacija	Število
da	198
ne	522



Slika 50: Grafični prikaz števila parcelacije obravnavanih parcel (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 51: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

5.3.5 Razredi urejenosti

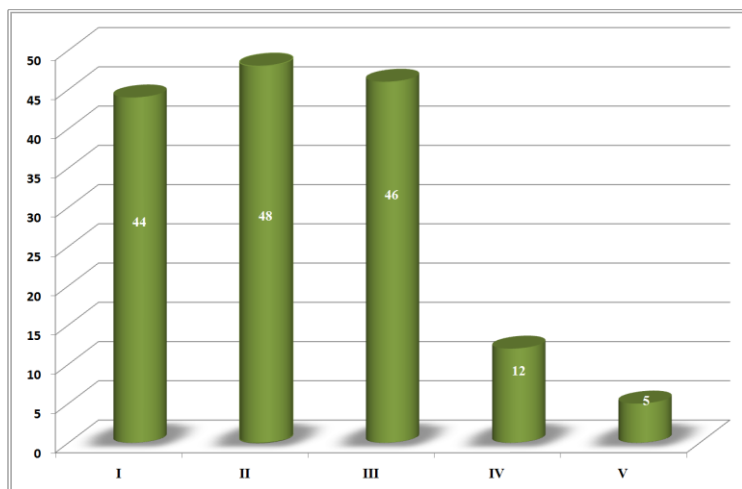
Na območju obdelave se je posamezno območje razvrstilo v pet razredov urejenosti, glede na značilnosti nepremičnin. Uvrščanje v te razrede je opisano v poglavju 4.

Prikazani so naslednji razredi (preglednica 13, slika 52 in 53):

- 1. razred – urejena stavbi pripadajoča zemljišča
- 2. razred – urejena stavba brez stavbi pripadajočega zemljišča
- 3. razred – neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče s katastrskim vpisom stavbe
- 4. razred – neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče
- 5. razred – neurejeno stavbi pripadajoče zemljišče brez stavbe v katastru stavb

Kategorije	Število
I	44
II	48
III	46
IV	12
V	5

Preglednica 13: kategorije urejenosti območij (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 52: Graf prikaza kategorij urejenosti območij (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)



Slika 53: Prikaz izseka območja obdelave (lastna izdelava na podlagi rezultatov izvedene analize)

Analiza je pokazala, da največ območij spada v prvo, drugo in tretjo kategorijo. 31 % območij spada v prvo kategorijo, katera ima katastrsko vpisano stavbo, na stavbi je uvedena etažna lastnina - lastniki zemljišča pod stavbo in stavbi pripadajočega zemljišča so vsakokratni etažni lastniki. Te kategorije so urejene. Druga najpogostejša kategorija ima značilnosti urejene stavbe, stavbi pripadajoče zemljišče pa je v lasti drugih oseb. 30 % območij spada v tretjo kategorijo. V teh primerih je potrebno dogovorno ali s postopki po ZVEtL-u določiti stavbi pripadajoče zemljišče. Tudi pri kategorijah IV in V je poleg ureditve stanja na stavbah potrebna določitev stavbi pripadajočih zemljišč dogovorno ali s postopki po ZVEtL-u.

Seveda ne moremo trditi, da je območje, na katerem smo izvajali analizo urejeno, vendar rezultati kažejo, da imajo v več kot polovici stavb lastniki zaščiteno svojo lastnino in so vpisani v zemljiško knjigo kot lastniki stanovanj in skupnih prostorov.

6 ZAKLJUČEK

Stavbi pripadajoča zemljišča, ki bi s svojimi lastnostmi omogočala nemoteno rabo stavbe in bi v njeni bližnji okolici zadovoljevala vse potrebe vezane na bivanje v stavbi, ne morejo obstajati, če njihov namen in določanje ni opredeljen v pravnih normah in se ne morejo določevati v skladu z veljavnimi pravnimi normami brez sodelovanja vseh vpletenih subjektov. Samo, če sta dosežena ta dva pogoja, je mogoče imeti urejen status zemljišča, ki pripada večstanovanjskim stavbam in posledično je to pogoj za urejene evidence nepremičnin. Pri urejanju statusov nepremičnin, vzdrževanju in vzpostavljanju nepremičninskih evidenc posameznih lastnikov, pripravljanju različnih strokovnih podlag s področja lastniškega stanja prostora in pri podobnih nalogah na območju kompleksne stanovanjske gradnje naletimo na stanje, ki je daleč od urejenih evidenc nepremičnin in najhujša zmeda nastopa prav pri pripadajočih zemljiščih večstanovanjskim stavbam. Namen naloge je bil osvetliti problematiko »institucionalnega statusa« stavbi pripadajočih zemljišč, poiskati vzroke za takšno stanje s preučitvijo normativnih podlag in realnega vzorca takih stavb na zaključenem študijskem območju. Opisani namen je bil tudi podlaga za oblikovanje hipotez za nalogo in postavitev ciljev, ki sem jih hotela doseči z diplomsko nalogo.

Z analizo urejenosti stavbi pripadajočih zemljišč na primeru večstanovanjskih sosesk v Trbovljah je bilo ugotovljeno, da je urejeno stanje predvsem na nepremičninah, kjer ne potrebujemo soglasja vseh udeleženih subjektov. Postopki določitve stavbi pripadajočega zemljišča se razlikujejo glede na posamezne primere – analiza nam je pokazala, da stavbi pripadajočega zemljišča, ne moremo določiti po enotnem ključu. Analiza razredov urejenosti stavbi pripadajočega zemljišča je narejena na podlagi rezultatov predhodnih analiz (analiza stavb, zemljišč pod stavbo in pripadajoča zemljišča glede na različne lastnosti). S tem ko določimo v kateri razred spada posamezno območje, je sumarno prikazano vse kar smo pridobili s predhodnimi analizami. Glede na rezultate izbranega testnega območja lahko sklepamo, da je splošno stanje v zvezi s pripadajočimi zemljišči podobno na območju celotne države.

Prva domneva, o potrebi po uveljavitvi izraza funkcionalno zemljišče se je izkazala za upravičeno, saj bi bilo s ponovno uveljavitvijo tega izraza manj nejasnosti v zvezi z razumevanjem in uporabo tega pojma v vsakdanjem življenju in prav to je pogoj za uspešno nadaljnje reševanje problematike povezane s funkcionalnimi zemljišči.

Če ponovno, kot smo že v uvodu, opredelimo kako sta v Slovarju slovenskega knjižnega jezika obravnavani besedi funkcionalen in zemljišče. Funkcionalen pomeni »ki ima poudarek na namenskosti, uporabnosti« (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 1980), zemljišče pa je definirano kot »omejen del zemeljske površine« (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 1991). Ker govorimo o prostoru, ki ga potrebujejo ljudje za nemoteno bivanje in izvajanje dejavnosti v posamezni stavbi, potem glede na pomen besed, ki jih podaja Slovar slovenskega knjižnega jezika, ti dve besedi ponazarjata tisto, kar želimo povedati s pojmom funkcionalno zemljišče. Torej je uporaba pojma funkcionalno zemljišče nazornejša kot uporaba pojma stavbi pripadajoče zemljišče, ki je edino opredeljeno v danes veljavnih normativnih aktih. Zaradi upravičenosti te domneve je v nadaljevanju tega poglavja uporabljen pojem funkcionalno zemljišče.

Tudi druga domneva, ki pravi, da so funkcionalna zemljišča večstanovanjskih stavb grajenih pred sprejetjem Stvarnopravnega zakonika (2002) v velikih primerih neurejena, se je izkazala za upravičeno. To domnevo upravičujejo rezultati analize izvedene v diplomski nalogi in dejstvo, da so stavbe, ki smo jih obravnavali v analizi bile večinoma zgrajene pred uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika.

Tretja domneva, ki pravi, da neurejenost funkcionalnih zemljišč danes izvira iz odnosa do lastnine v preteklem družbenem sistemu in iz nekonsistentnosti normativne ureditve na področju funkcionalnih zemljišč se je prav tako izkazala za upravičeno z izvedbo analiz in pregledom normativne ureditve funkcionalnih zemljišč v preteklosti in danes. Stavbe, zgrajene pred sprejetjem Stvarnopravnega zakonika (2002), (največ stavb na testnem območju, je bilo zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih), kažejo precej kaotično stanje. O tem se lahko prepričamo, ko želimo urediti nepremičnino (parkirišča, dovozne poti...) in ugotovimo, da so nepremičnine v lasti tretjih oseb, to pa je lahko vzrok preprirov, nesporazumov, tožb...

Z nalogo smo dosegli zastavljene cilje, ki so podani v uvodu naloge.

Prvi cilj je predvideval definiranje pojma funkcionalno zemljišče. Sam pojem je bil dokončno oblikovan v zaključku naloge, vsebina pojma pa v poglavju tri, Najbolj pogoste pojavne oblike stavbi pripadajočega zemljišča.

Prikaz normativne ureditve v povezavi z zemljišči, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo v preteklosti, je bil obdelan v drugem poglavju s proučitvijo in primerjavo normativnih aktov veljavnih v preteklosti in danes.

Tretji cilj, kategorizacija stopnje urejenosti večstanovanjskih stavb in zemljišč, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo, izražene kot razredi urejenosti in pogoji za uvrščanje stavbe in zemljišča v posamezen razred je bil dosežen z definiranjem petih razredov stopnje urejenosti funkcionalnih zemljišč in je opisan v tretjem poglavju .

Četrty cilj, prikaz stanja na področju zemljišč, ki služijo stavbi za njeno nemoteno uporabo v konkretnem okolju je bil dosežen z analizo stanja testnega primera.

Čeprav se odnos do lastnine spreminja in na trgu dosegajo bistveno višje cene nepremičnine, ki so tako lastniško kot prostorsko pravilno vpisane v javne nepremičninske evidence, je žal še danes velik del funkcionalnih zemljišč neurejen. Velik delež celotnega fonda v naši državi je bil zgrajen in seveda naseljen pred sprejetjem Stvarnopravnega zakonika (2002) in v obdobju, ko je nastajal, izkazovanje pravice do gradnje ni vedno temeljilo na lastništvu zemljišča. Kljub obstoju zakonodaje za pravno in prostorsko opredelitev stavbe in delov stavb s funkcionalnim zemljiščem v javnih nepremičninskih evidencah (zemljiška knjiga in zemljiški kataster), se le ta ni izvajala. S spremembo normativnih aktov so se spreminjali tudi pogoji za vpis nepremičnin v javne nepremičninske evidence, ki pa jih je bilo težko doseči (postopki za nazaj so bili dolgotrajni in obsežni), če izgradnja stavbe in vpis v javne evidence, nista pripadala isti normativni ureditvi. Poznavanje normativnih ureditev v času izgradnje in dialog med vsemi vpletenimi sestavljata čarobno palico, ki bo postopno, korak za korakom izboljševala stanje na področju funkcionalnih zemljišč. In eden od teh korakov je tudi ta diplomska naloga.

VIRI

Uporabljeni viri:

Černe, T., Grilc, M., Vugrin, M. 2006. Poslovanje z nepremičninami-zbornik referatov. Funkcionalno zemljišče objekta-travma ali priložnost. Ljubljana. Gospodarska zbornica Slovenije: 221 str.

Duić, F. (ur.), Pavić, Đ. (ur.). 1968. Prava na nekretninama. Propisi i objašnjenja, sudska i upravna praksa, primjeri i obrasci - I knjiga. Zagreb. Novinarsko-izdavački, štamparski i birotehnički zavod: 309 str.

Grilc, M., Pogorelčnik, E., Triglav, M., Žvokelj, B. 2003. Vzpostavitev katastra stavb - registrski podatki. Geodetski vestnik 47, 3: 193–214.

Grilc, M., Logar, M., Vugrin, M. 2006. Zemljiški kataster - edina evidenca, ki povezuje "prostor" z lastnikom. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 62 f.

Grilc, M., Mesner, A., Vugrin, M. 2011. Izkušnje velikega lastnika in zasebnega sektorja geodezije v projektu obveščanje. 55, 2: 349–365.

Ivanko, Š. 2007. Raziskovanje in pisanje del. Metodologija in tehnologija raziskovanja ter pisanja strokovnih in znanstvenih del. Kamnik: Cubus image: 143 str.

Juhart, M., Berden, A., Keresteš, T., Rijavec, V., Tratnik, M., Vlahek, A., Vrenčur, R. 2004. Stvarnopravni zakonik s komentarjem. Ljubljana. GV Založba: 1077 str.

Juhart, M. 2008. Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise. Pravna praksa – priloga. Ljubljana, GV založba: Str. 1–4.

Lisec, A., Čeh, M., Ferlan, M., Šumrada R., 2011. Geodetsko podprta prenova grafičnega dela zemljiškega katastra. Geodetski vestnik 55, 2: 257–268.

Likožar, H. et. al. 2008. Osnovno izobraževanje iz določanja funkcionalnih zemljišč oziroma gradbenih parcel večstanovanjskih objektov 2010. Ljubljana, Digi data d.o.o.: 55f

Metodologija obveščanja o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin ter razgrnitvi podatkov o modelih vrednotenja nepremičnin . 2010. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 31f.

Metodologija popisa nepremičnin - krovni dokument. 2006. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 61 f.

Novšak, R. 2004. Kataster stavb. V: Gradivo srečanja Primorskega geodetskega društva. Sežana, 22. april 2006: 87 f.

Plavšak, N. 2011. Uporabniška navodila za eZK – opravila - 3. del (Izpisi in objave). Ljubljana. Ministrstvo za pravosodje in Vrhovno sodišče: 18 str.

Slovar slovenskega knjižnega jezika - prva knjiga. 1980. Ljubljana. Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za slovenski jezik: 661 str.

Slovar slovenskega knjižnega jezika - četrta knjiga. 1985. Ljubljana. Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za slovenski jezik: 161 str.

Slovar slovenskega knjižnega jezika - peta knjiga. Ljubljana. 1991. Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za slovenski jezik: 867 str.

Stanovanjski zakon (SZ). UL RS št. 805-01/90-3/10: 652.

Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS št. 720-01/01-13/3-87/2002: 4360, UL RS št.U-I-70/04-18-18/2007: 841.

Ustava SFRJ z ustavnimi amandmaji in ustavni zakon za izvedbo ustavnih amandmajev XX. do XLI. 1963. Ljubljana, ČZP Delavska enotnost, priročnik: 147 str.

Vugrin, M. 2010a. Analiza lastninskega stanja kot del strokovne podlage za prostorsko načrtovanje. Magistrska naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo, IPŠPUP: 160 str.

Vugrin, M. 2010b. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) in funkcionalna zemljišča–predavanje za Občino Trbovlje. Ljubljana, Digi data d.o.o., 65f.

Vugrin, M. 2011a. Vsebina nepremičninskih evidenc in javno dobro v nepremičninskih evidencah. Obvezno izobraževanje geodetov. Ljubljana, Dvorana Inženirske zbornice Slovenije, Jarška 10b, 20. junij 2011.

<http://www.izs.si/izobrazevanja/obvezna-izobrazevanjageodetov/izobrazevanje/?izoId=IMG-11%2F09.pdf>: 72 f. (Pridobljeno 30. 6. 2011).

Vugrin, M. 2011b. Geodetske evidence kot povezovalni člen med lastnino in prostorom. Geodetski vestnik 55, 2: 319-333.

Vugrin, M. 2011c. Nepremičnine v javnih nepremičninskih evidencah. Ljubljana, Dvorana Inženirske zbornice Slovenije, Jarška 10b, 15. september 2011.

http://www.digidata.si/datoteke/digi_zknj_15_9_2011.pdf (Pridobljeno 15. 9. 2011).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS št. 720-02/00-3/6-47/2006: 2024, UL RS št. U-I-464/06-13-65/2007: 3564.

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO - 1 UPB1). UL RS št. 321-10/90-4/86-102/2004: 4398, UL RS št. 321-10/90-4/86-14/2005 popravek, UL RS št. U-I-286/04-46-120/2006: 5106, UL RS št. U-I-165/09-34: 827.

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (uradno prečiščeno besedilo)(ZPPLPS - UPB1). UL RS št. 720-02/99-2/6-47/2003: 2278.

Zakon o prometu z zemljišči in stavbami. 1968. Novinsko-izdavački, štamparski i birotehnički zavod, Zagreb. 310 str.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). UL SRS št. 465-7/84: 932.

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN). UL SRS št. 18-931/84.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). UL RS Št. 720-02/08-4/1: 1981.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). UL RS št. 720-02/93-1/13-58/2003: 2857, UL RS št. 720-02/93-1/23-45/2008: 1985, UL RS št. 720-02-3/2009-16-28/2009: 1188, UL RS št. 720-02/10-13/42/2011: 1095.

Zavodnik, A. 1999. Načini naselitve in njihov vpliv na pojav razpršene gradnje. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Urbani izziv 10, 2: 124-132.

Objave na medmrežju:

Kako evidentiram zemljišče pod stavbo. Državni portal Republike Slovenije – e-uprava. 2011. <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1385&sid=1136>
(Pridobljeno 19. 9. 2011)

Kakšen je postopek za vpis stavbe v kataster stavb. Državni portal Republike Slovenije – e-uprava. 2011.
<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1385&sid=1165>
(Pridobljeno 19. 9. 2011)

Spletna stran sodnega registra. http://www.sodisce.si/javne_knjige/sodni_register/
(Pridobljeno 22. 6. 2011)

Portal e_sodstvo.

<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html> (Pridobljeno 1. 7. 2011)

Portal prostor-javni vpogled v podatke o nepremičninah.

<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl> (Pridobljeno 1. 7. 2011)

Ostali viri:

Problem funkcionalnega zemljišča, prof. Dr. Miha Juhart. Spletna stran pravne fakultete.

<http://www.pf.uni-lj.si/media/juhart.funkcionalnozempljisce.pdf> (Pridobljeno 18. 12. 2010)