

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Pajk, E. 2012. Analiza postopkov pridobivanja zemljišč za državne ceste na primeru Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Lisec, A., somentor Čeh, M.): 61 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Pajk, E. 2012. Analiza postopkov pridobivanja zemljišč za državne ceste na primeru Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Lisec, A., co-supervisor Čeh, M.): 61 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
GEODEZIJE
SMER PROSTORSKA
INFORMATIKA

Kandidatka:

EVA PAJK

**ANALIZA POSTOPKOV PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ
ZA DRŽAVNE CESTE NA PRIMERU ODSEKOV
IVANČNA GORICA - MULJAVA IN ZBILJE - VODICE**

Diplomska naloga št.: 904/PI

**THE ANALYSIS OF LAND ACQUISITION
PROCEDURES FOR THE PURPOSE OF STATE ROADS
- THE CASES OF ROAD SECTIONS IVANČNA GORICA
- MULJAVA AND ZBILJE - VODICE**

Graduation thesis No.: 904/PI

Mentorica:

doc. dr. Anka Lisec

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

Somentor:

asist. dr. Marjan Čeh

Član komisije:

izr. prof. dr. Radoš Šumrada

Ljubljana, 25. 09. 2012

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **Eva Pajk** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom: »**Analiza postopkov pridobivanja zemljišč za državne ceste na primeru odsekov Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice**«.

Izjavljam, da je elektronska različica povsem enaka tiskani različici.

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

Ljubljana, 23.8.2012

Eva Pajk

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.264:528:711.73(043.2).
Avtorica:	Eva Pajk
Mentorica:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	asist. dr. Marjan Čeh
Naslov:	Analiza postopkov pridobivanja zemljišč za državne ceste na primeru Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice
Tip dokumenta:	diplomska naloga – univerzitetni študij
Obseg in oprema:	61 str., 7 preg., 10 sl., 3 pril.
Ključne besede:	razlastitev, razlastitveni upravičenec, razlastitveni zavezanec, javna korist, zemljišče, nepremičnina, cesta Ivančna Gorica-Muljava, cesta Zbilje-Vodice

Izveleček

Država ali lokalna skupnost nima vedno na razpolago primernih zemljišč za gradnjo v javno korist, zato mora primerno zemljišče pridobiti. Razlastitev predstavlja zadnjo možnost in je neizogibna, ko se z lastnikom zemljišča, namenjenega za gradnjo objekta v javno korist, ne morejo dogovoriti za odkup. V diplomski nalogi je podrobneje analiziran postopek pridobivanja zemljišč, vključno s katastrsko ureditvijo zemljišč, za namene gradnje in rekonstrukcije državnih cest na primeru odsekov Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice. Vsebina vključuje pregled veljavne zakonodaje na področju razlastitve v Republiki Sloveniji in časovno analizo postopkov z določitvijo najbolj dolgotrajnih nalog projekta pridobivanja in urejanja zemljišč v javno korist. Analiza postopkov pridobivanja zemljišč za izbrana dva odseka državnih cest, ki je bila opravljena na osnovi podatkov pridobljenih v podjetju Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje d.o.o, Grosuplje, je pokazala določene probleme v celotnem postopku pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah v javno korist, še posebej dolgotrajnost teh postopkov ter razloge za dolgotrajnost. Na osnovi naše analize smo med drugim ugotovili, da cestna zemljišča obravnavanih cestnih odsekov še vedno niso dokončno v lasti države, čeprav postopek traja že več let.

»Ta stran je namenoma prazna«

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.264:528:711.73(043.2).
Author: Eva Pajk
Supervisor: assist. prof. Anka Lisec, Ph.D.
Co supervisor: assist. Marjan Čeh, Ph.D.
Title: The analysis of land acquisition procedures for the purpose of state roads – the cases of road sections Ivančna Gorica-Muljava and Zbilje-Vodice
Document type: Graduation Thesis-University studies
Scope and tools: 61 p., 7 tab., 10 fig., 3 ann.
Key words: expropriation, expropriation beneficiary, liable for expropriation, public benefit, land, real property, road Ivančna Gorica-Muljava, road Zbilje-Vodice

Abstract

Suitable land for the purpose of construction for public benefit is not always the property owned by the state or local authority; therefore such land must be acquired. Expropriation is the utmost tool for land acquisition for public benefit and is inevitable, if the agreement with the owner of the land, marked for construction of the facilities for public benefit, cannot be achieved. In this thesis the process of land acquisition, including cadastral land arrangement, for the purpose of construction and reconstruction of the state roads is analysed. An example is made on road sections Ivančna Gorica-Muljava and Zbilje-Vodice. This thesis focuses primarily on the review of existing legislation in the field of expropriation in the Republic of Slovenia, and on the analysis of time schedules of the procedures to determine the most time-consuming tasks of the project of land acquisition and regulation for public benefit. The analysis of land acquisition procedures for both selected road sections, which was based on data provided by the Institute of spatial, municipal and residential management d.o.o., Grosuplje, has revealed certain issues in the overall procedure of land acquisition for the purpose of public benefit, especially in time-consumption of these procedures and the reasons for this long duration. As one of the result of our study we have ascertained that the land of the both studied road sections is still not completely owned by the state in spite of the process that has been lasting for several years.

»Ta stran je namenoma prazna«

ZAHVALA

Pot do vrha je strma, a pogled z vrha je najlepši!

Hvala mentorici doc. dr. Anki Lisec in somentorju asist. dr. Marjanu Čehu za usmerjanje, čas in nasvete pri nastajanju mojega diplomskega dela.

Hvala g. Franciju Jamniku iz Zavoda za prostorsko komunalno in stanovanjsko urejanje d.o.o., Grosuplje za strokovno pomoč.

Iskrena hvala moji družini, ki mi je študij omogočila, me spodbujala in vedno stala ob strani.

Hvala mojim prijateljem in sošolcem za lepa študentska leta.

Hvala Marinu za vse.

»Ta stran je namenoma prazna«

KAZALO VSEBINE

1	Uvod	1
2	Metoda dela in materiali	3
2.1	Metodologija dela.....	3
2.2	Študijski primeri	3
3	RAZLASTITEV V SLOVENSKEM PRAVNEM SISTEMU	5
3.1	Zakonski okvir razlastitve	5
3.2	Osnovni pojmi	6
3.2.1	Pojem razlastitve	6
3.2.2	Razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec	7
3.2.3	Lastninska pravica	8
3.2.4	Predmet razlastitve	9
3.2.5	Javno dobro	10
3.2.6	Stavbno zemljišče	11
3.3	Kmetijsko zemljišče	12
4	Pridobitev nepremičnin v javno korist	13
4.1	Pridobitev nepremičnine v javno korist na osnovi kupo-prodajne pogodbe.....	13
4.1.1	Vrednotenje nepremičnine	16
4.1.2	Sklenitev kupo-prodajne pogodbe	18
4.1.3	Nadomestna nepremičnina.....	18
4.2	Razlastitev	19
4.2.1	Razlastitveni predlog	20
4.2.2	Izvedba postopka razlastitve	21
4.3	Služnost v javno korist	23
4.4	Vloga geodetov	24
4.5	Pridobivanje nepremičnin za gradnjo in rekonstrukcijo glavnih in regionalnih cest	25
5	Analiza in rezultati	30
5.1	Pridobivanje zemljišč za regionalno cesto 216/1367, odsek Ivančna Gorica-Muljava.....	30
5.2	Pridobivanje zemljišč za regionalno cesto R2-4137/1079, odsek Zbilje-Vodice	41
5.2.1	Primer razlastitve parcele na cestnem odseku Zbilje-Vodice.....	48
5.3	Analiza postopkov pridobivanja zemljišč v javno korist za izbrana odseka cest	54
6	Zaključek:	56
VIRI:	59

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Parcele odseka regionalne ceste 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (pred rekonstrukcijo)	31
Preglednica 2: Parcele odseka regionalne ceste 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (po rekonstrukciji) – izsek (priloga A).....	35
Preglednica 3: Parcele odseka regionalne ceste R2-4137/1079 Zbilje-Vodice (pred rekonstrukcijo) ...	41
Preglednica 4: Parcele odseka regionalne ceste R2-4137/1079 Zbilje-Vodice (po rekonstrukciji) – izsek (priloga B).....	44
Preglednica 5: Časovni prikaz pridobivanja parcele 239/9 v javno korist (odsek Zbilje-Vodice)	53
Preglednica 6: Časovni prikaz postopka pridobivanja zemljišč za cestno odsek Ivančna Gorica-Muljava (Vir: ZPKSU, 2012).....	54
Preglednica 7: Časovni prikaz analize postopka pridobivanja zemljišč za cestni odsek Zbilje-Vodice (Vir: ZPKSU, 2012).....	55

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz poteka ceste Zbilje-Vodice in ceste Ivančna Gorica-Muljava (Vir: GURS, 2012)	4
Slika 2: Diagram dejavnosti izvajalca odkupov pri pridobivanju nepremičnin v javno korist – primer sklenitve kupo-prodajne pogodbe za državne ceste (povzeto po Ferlan in sod., 2009).....	15
Slika 3: Diagram dejavnosti pri postopku razlastitve za namen pridobivanja nepremičnin v javno korist (povzeto po Ferlan in sod., 2009)	22
Slika 4: Prikaz razmerja površin kmetijskih in stavbnih zemljišč glede na namensko rabo za cestni odsek Ivančna Gorica-Muljava	36
Slika 5: Razmerje površin zemljišč glede na lastnike (fizične in pravne osebe) kot lastnikov zemljišč na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava	38
Slika 6: Razmerje števila lastnikov zemljišč, ki so podpisali pogodbo, in lastnikov zoper katerih je bila vložena zahteva za razlastitev na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava	38
Slika 7: Prikaz razmerja površin kmetijskih in stavbnih zemljišč glede na namensko rabo za cestni odsek Zbilje-Vodice	45
Slika 8: Razmerje površin zemljišč glede na lastnike (fizične in pravne osebe) kot lastnikov zemljišč na cestnem odseku Zbilje-Vodice	46
Slika 9: Razmerje števila lastnikov zemljišč, ki so podpisali pogodbo, in lastnikov zoper katerih je bila vložena zahteva za razlastitev na cestnem odseku Zbilje-Vodice.....	47
Slika 10: Časovni potek postopka pridobivanja parcele številka 239/9 za cestni odsek Zbilje-Vodice	53

OKRAJŠAVE

EU	Evropska unija
FAO	Organizacija za prehrano in kmetijstvo (angl. Food and Agricultural Organisation)
FIG	Mednarodna zveza geodetov (angl. International Federation of Surveyors)
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
RS	Republika Slovenija
SPZ	Stvarnopravni zakonik
UE	Upravna enota
ZDoh-2	Zakon o dohodnini
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZJC-B	Zakon o javnih cestah
ZK-dovolilo	Zemljiškoknjižno dovolilo
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZPKSU	Zavod za prostorsko, stanovanjsko in komunalno urejanje d.o.o., Grosuplje
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZSZ	Zakon o stavbnih zemljiščih
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora
ZUS-1	Zakon o upravnem sporu

1 UVOD

Današnji družbeni razvoj zahteva tako na državni kot na regionalni in lokalni ravni javno infrastrukturo in javne storitve, ki so podlaga za zagotavljanje varnosti in blaginje, družbenega in gospodarskega napredka ter za varovanje in ohranjanje naravnega okolja. Eden izmed prvih korakov pri zagotavljanju javne infrastrukture in storitev je pridobitev potrebnih zemljišč oziroma nepremičnin v javno korist, za kar morajo poskrbeti vladne institucije (FAO, 2008). Državne institucije in institucije lokalne ravni poskušajo zemljišča oziroma nepremičnine za namene javne koristi praviloma pridobiti z odkupom na trgu nepremičnin ali na podlagi posebnega sporazumnega odkupa. Zgodi pa se, da lastnik ne želi prodati zemljišča oziroma nepremičnine. V takih primerih in ko ni na voljo alternativnih nepremičnin, pravni sistem največkrat daje državi ali lokalni skupnosti možnost za prisilni odvzem nepremičnin v javno korist, ki se pogosto navaja tudi kot prisilni odkup ali razlastitev (Ferlan in sod., 2009).

Pri tem se pojavi vprašanje varovanja pravice do zasebne lastnine, ki je opredeljena v večini osnovnih ustavnih aktov demokratičnih držav. Prisilen odvzem nepremičnine zagotovo zahteva ravnovesje in kompromisno odločanje med javnim interesom na eni strani ter zagotavljanjem varnosti zasebne lastnine posameznikom na drugi strani. Zagotavljanje tega ravnovesja mora omogočati ustrezen pravni okvir, ki bi moral glede na stališča Organizacija za prehrano in kmetijstvo FAO (angl. Food and Agricultural Organisation) izhajati iz dejstva, da je mogoče zemljišče oziroma nepremičnino pridobiti prisilno le takrat, ko se izkaže javna korist in ko ne obstajajo druge možnosti, pri tem pa morajo biti postopki prisilnega odvzema transparentni, javna korist nedvoumno izkazana, zagotovljena mora biti tudi pravična odškodnina oziroma nadomestilo v naravi (FAO, 2008; Ferlan in sod., 2009).

Pridobitev lastninske pravice za javno korist pomeni prenos lastninske pravice posamezne fizične ali pravne osebe v korist družbene skupnosti kot celote (države ali lokalne skupnosti), v sodobni obliki pa lahko pomeni tudi omejitev lastninske pravice za potrebe služnosti, izjemoma tudi zasebnih družb. Navadno se postopki razlastitve, kot skrajni ukrepi pridobivanja nepremičnin, izvajajo za potrebe obsežnih in pomembnih infrastrukturnih objektov (izgradnja prometnic, energetske vodov, telekomunikacij itd.), ob komasaciji ali arondaciji zemljišč, pri naravnih nesrečah in splošni ogroženosti ter tudi v določenih posebnih primerih, kot denimo prisilna poravnava ali sankcionirana prodaja (Ferlan in sod., 2009).

Poglavitni razlog za težavnost izvedbe razlastitve je, da upravičeni kupec za realizacijo javne koristi navadno hitro oziroma nujno potrebuje točno določeno zemljišče oziroma nepremičnino. Upravičeni kupec je pri takšni razlastitvi zaradi monopolne ponudbe izpostavljen tveganju za potencialno izjemno visoko ceno, kar poleg zapletenosti tovrstnih rešitev pogosto povzroča tudi nepotrebno visoke

transakcijske stroške. Mednarodne študije in razprave na področju pridobivanja nepremičnin za javno korist, ki so bile v preteklih letih izvedene predvsem v okviru Organizacije za prehrano in kmetijstvo pri Združenih narodih FAO (angl. United Nations Food and Agricultural Organisation), Svetovne banke (angl. World Bank) in Mednarodne Zveze Geodetov FIG (angl. International Federation of Surveyors), so pokazale na potrebo po poenotenju postopkov odvzema in določanja odškodnine upravičencem. Pri tem so izpostavljeni predvsem transparentnost postopkov, nizki stroški postopkov in učinkovitost oziroma optimizacija časovnega okvira postopkov ter pravična odškodnina upravičencem (Ferlan in sod, 2009).

Namen diplomske naloge je na praktičnem primeru analizirati postopek pridobivanja zemljišč, vključno s katastrsko ureditvijo zemljišč, za namene gradnje in rekonstrukcije državnih cest. Za študijska primera smo izbrali cestna odseka Ivančna Gorica-Muljava ter Zbilje-Vodice. Še posebej smo se pri študiji osredotočili na časovno analizo postopkov s ciljem določitve najbolj dolgotrajnih nalog projekta pridobivanja in urejanja zemljišč za javno korist.

Diplomska naloga obsega pregled zakonodaje, ki določa splošno ureditev razlastitve in drugih omejitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji. Temu sledijo opredelitve osnovnih pojmov, ki se pojavljajo pri razlastitvi zemljišč v javno korist. Podrobneje je predstavljen postopek pridobivanja ali omejitve lastninske pravice na nepremičninah v javno korist v Sloveniji, ki je predstavljen tudi na dveh izbranih primerih odsekov državnih cest. Rezultati analize postopkov pridobivanja zemljišč v javno korist na izbranih primerih so predstavljeni v praktičnem delu diplomske naloge. V nalogi smo predstavili tudi časovno analizo postopkov s časovnimi preglednicami. V sklepnem delu je kritično ocenjen potek, predvsem s časovnega vidika, pridobivanja zemljišč za javno korist v Sloveniji, kjer so na osnovi praktičnih primerov izpostavljene največje težave.

2 METODA DELA IN MATERIALI

Diplomska naloga je sestavljena iz teoretičnega in praktičnega dela. V prvem delu so podrobneje opisani osnovni pojmi (razlastitev, razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec, lastninska pravica, predmet razlastitve, javno dobro, stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče), zakonski okvir pridobivanja nepremičnin v javno korist v Sloveniji zadnjem desetletju (tudi obdobje naših študijskih primerov) ter postopek pridobivanja nepremičnin za gradnjo in rekonstrukcijo glavnih in regionalnih cest, ki so v upravljanju Direkcije Republike Slovenije za ceste (v nadaljevanju Direkcije RS za ceste). V drugem delu je predstavljen postopek, časovni potek, pridobivanja nepremičnin na cestnih odsekih Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice. Nalogo zaključujemo z ugotovitvami in izpostavitvijo najbolj dolgotrajnih nalog projekta pridobivanja in urejanja zemljišč za javno korist.

Namen naloge je analizirati postopek pridobivanja zemljišč v javno korist na primeru državnih cest in preveriti domnevo, da »so postopki pridobivanja zemljišč v javno korist v Sloveniji dolgotrajni.«

2.1 Metodologija dela

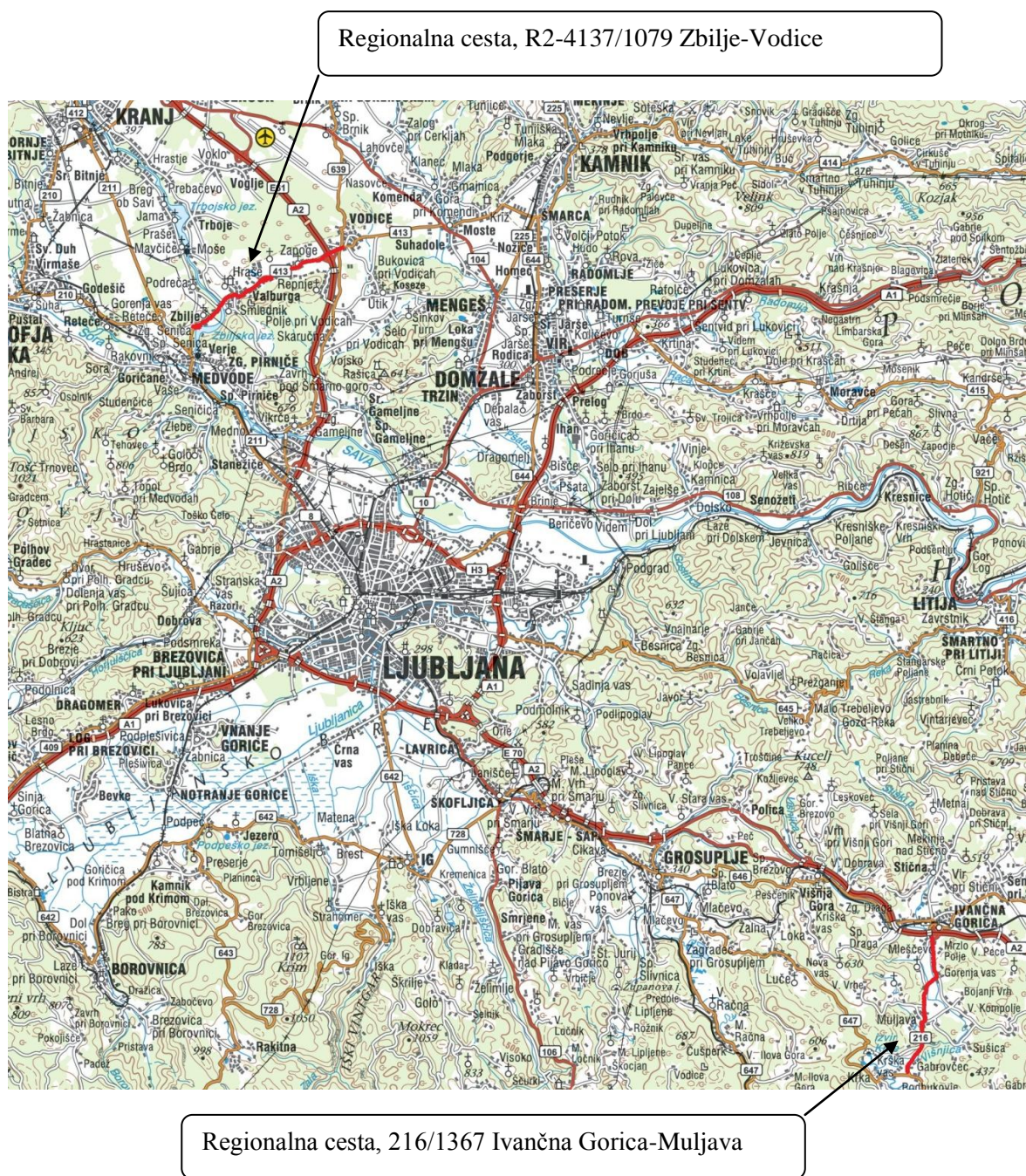
V diplomski nalogi smo uporabili opisno metodo za predstavitev zakonodaje. Za izbrane primere (odseka obeh cest: Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice) smo uporabili metodo analize dokumentov, kjer smo uporabili osebne vire in kjer smo izvajali analizo vsebine in tematsko analizo.

2.2 Študijski primeri

Analizo postopkov pridobivanja nepremičnin v javno korist smo opravili na primeru dveh odsekov državnih cest, in sicer na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava, ki leži na dolenskem in je tipično ruralno območje in cestni odsek Zbilje-Vodice, ki leži na gorenjskem in je bolj elitno-urbano območje. Obravnavana odseka državnih cest sta prikazana na sliki 1.

Na osnovi naše analize smo ugotovili, da cestna zemljišča obravnavanih cestnih odsekov še vedno niso dokončno v lasti države, čeprav postopek traja že več let. Podatke smo pridobili v podjetju Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje d.o.o, Grosuplje. Prevezli smo celotne podatke na obeh cestnih odsekih in sicer o lastnikih zemljišč za pridobivanje zemljišč v javno korist na primeru obeh odsekov, podatke o parcelnih številkah (stare in nove), o katastrski kulturi in razredu, površini teh parcel, ki jih je država predhodno odkupila in površini parcel, ki jih je naknadno odkupila ali vrnila lastniku, podatke o vrednosti teh zemljišč in o datumu njihove cenitve, o datumih ko so lastniki podpisali prve kupo-prodajne pogodbe, podatke o lastnikih, ki niso hoteli podpisati pogodb in se je

zoper njih uvedel postopek razlastitve, podatke o tem, kdaj so bili izvedeni vpisi v zemljiško knjigo (tako, da se je kot končni lastnik zemljišča lahko vpisala država). Za posamezne primere pa smo pridobili tudi časovne podatke (točen datum) posameznih postopkov za pridobitev posameznih parcel, tako smo lahko časovno določili, koliko časa je trajalo na posameznem odseku, da so pridobili vsa zemljišča za javno korist.



Slika 1: Prikaz poteka ceste Zbilje-Vodice in ceste Ivančna Gorica-Muljava (Vir: GURS, 2012)

3 RAZLASTITEV V SLOVENSKEM PRAVNEM SISTEMU

3.1 Zakonski okvir razlastitve

Podobno kot v drugih demokratičnih državah je tudi v Sloveniji zagotovljena pravica do zasebne lastnine (Ustava Republike Slovenije, 1991). Vsak lastnik, bodisi fizična ali pravna oseba, ima pravico do nemotenega razpolaganja z nepremičninami, ki jih ima v lasti. Prisiliti lastnika, da se proti svoji volji odpove nepremičnini, je tako vsekakor opazen vdor v pravico do zasebne lastnine. Osnovni pogoj za tovrsten poseg pri prepričevanju lastnika, da se odpove lastništvu ali da sprejme omejitve pri uporabi nepremičnine, je v večini držav EU predvsem v namenu, ki mora biti v nespornem »javnem interesu«, kar pa v Sloveniji ni jasno opredeljena kategorija. V slovenskem pravu je nejasno opredeljena presoja sorazmernosti tovrstnih posegov v zasebno lastnino (in pogosto se zgodi, da je lastnik tudi oškodovan). Presoja sorazmernosti temelji na presoji stroškov in koristi in naj bi izhajala iz opredelitev javnega interesa, finančnih stroškov in koristi, družbenih nevšečnosti in posledične prizadetosti lastnikov (Ferlan in sod., 2009).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), ki je začel veljati s 1. januarjem 2003, je v členih 92–114 uvedel splošno ureditev razlastitve in drugih omejitev lastninske pravice na nepremičninah, in sicer s pravico uporabe, ter s pravico uvedbe začasne ali trajne služnostji. Ta ureditev naj bi se uporabljala tudi, če gre za razlastitve ali omejitve lastninske pravice na podlagi drugih zakonov, razen če ta drugi zakon kot specialni zakon določa drugačen postopek razlastitve. Razlastitev v skladu z ZUreP-1 je skrajni ukrep, ki se lahko uporabi izključno, če gre za izvedbo prostorskih ureditev, ki so v javno korist in ki so posebej zakonsko opredeljene. Zaradi obsežnosti in predvsem zaradi teže tega prostorskega ukrepa in njegove moči naj bi se uporabljal izjemoma katerega se uporabi le, če ni drugih možnosti kot skrajni ukrep(»*last resort*«). Če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino, s katero lahko doseže isti namen, razlastitev, omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna. Razlastitveni upravičenec mora storiti vse, da postopek razlastitve »ne bo potreben« (resnost ponudbe, prizadevanja za iskanje nadomestne nepremičnine, prizadevanje za sklenitev pogodbe) Najprej je treba torej poskusiti z lastnikom nepremičnine doseči sporazumno pridobitev nepremičnine. (Štritof-Brus, 2006).

Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (2007) ne posega v delu, ki ureja razlastitev za javno korist, v ZUreP-1 (2002), ki pravi, da je razlastitev dopustna, če javne koristi določene z zakonom ni mogoče doseči na drugačen način (odkup). Razlastitev ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena. Pri razlastitvi se obvezno plača odškodnina za odvzeto nepremičnino, ki obsega vrednost nepremičnine ter neposredne in posredne stroške povezane z razlastitvijo.

Na področje pridobivanja nepremičnin za prostorske ureditve državnega pomena se nanaša nadalje Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP, 2010), ki pravi, da je javna korist za nepremičnino, za katero je skladno z ZUreP-1 določen razlastitveni namen, izkazana, če je predvidena v državnem prostorskem načrtu.

Ustavna opredelitev lastninske pravice, ki zagotavlja pravico do zasebne lastnine in jo Ustava kot najpomembnejšo od stvarnih pravic zagotavlja v 33. členu, je temelj, iz katerega izhajajo omenjeni zakoni. Ta pravica se lahko po 69. členu Ustave omeji le v javno korist in proti nadomestilu ali odškodnini (Štritof-Brus, 2006).

3.2 Osnovni pojmi

3.2.1 Pojem razlastitve

Razlastitev je najskrajnejši poseg v lastninsko pravico, pomeni pa prisilen odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičninah. Pri tem pa ne gre za odtegnitev premoženja, ampak lastninske pravice. Z dokončanjem postopkov o razlastitvi preide nepremičnina v last države ali lokalne skupnosti zaradi zagotovitve javne koristi. Za razlastitev je značilno, da se z njo razlasti lastnik nepremičnine proti svoji volji. To je mogoče tedaj, kadar je za tak poseg v lastnino izkazan javni interes in pod pogojem, da je za dosego javne koristi razlastitev nujno potrebna in je javna korist v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino (Štramec, 2011).

Razlikujemo dve vrsti razlastitev, in sicer popolno in delno ali nepopolno razlastitev. Za popolno razlastitev je značilen prenos lastninske pravice na nepremičnini v last države ali lokalne skupnosti zaradi zagotovitve javne koristi. Za nepopolno ali delno razlastitev je značilna omejitev lastninske pravice na nepremičnini. Z njo se vzpostavi pravica služnosti na zemljišču ali stavbi. S pravico služnosti se prej neomejena lastninska pravica lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje (gre torej za služnost v javno korist).

Razlastitev kot sam ukrep je lahko prizadane državljanke države, ki izvede razlastitev, ali pa prizadene tuje državljanke, kjer gre navadno za razlastitev tujih investitorjev (nacionalizacija). Danes se razlastitev najpogosteje uporablja kot instrument prostorske politike, v primeru zagotovitve zemljišča za gradnjo infrastrukturnih objektov, medtem ko je v preteklosti prihajalo do nacionalizacije predvsem z gospodarskimi reformami, s katerimi je država prevzela nadzor nad pomembnimi gospodarskimi panogami (Šiftar, 2005). Lastninska pravica na nepremičnini se lahko po slovenski zakonodaji (ZUreP-1, 2002) odvzame le proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za

določen čas, kakor tudi obremeniti z uvedbo začasne ali trajne pravice služnosti. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena (Štritof-Brus, 2006, zuREp-1, 2002).

3.2.2 Razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec

Razlastitveno razmerje je pravno razmerje, katerega elementi so pravice in obveznosti ter subjekti teh pravic in obveznosti. Za to razmerje je značilno, da nastopa na eni strani subjekt, ki v postopku zatrjuje, da so izpolnjeni zakonski pogoji za razlastitev v javno korist, katere nosilec naj bi bil on sam, na drugi strani pa zasebnopravni subjekt kot nosilec zasebnega interesa. Teorija govori o razlastitvenemu upravičencu in razlastitvenemu zavezancu. Razlastitveni upravičenec, ki je hkrati tudi predlagatelj razlastitve, je v skladu s prvim odstavkom 94. člena ZUreP-1 (2002) država ali občina.

Država je razlastitveni upravičenec, če se razlastitev izvaja za namene gradnje objektov iz 93. člena ZUreP-1 iz državne pristojnosti ter na podlagi državnega lokacijskega načrta ali lokacijskega načrta iz 16. člena ZUreP-1. Poleg razlastitvenih namenov, določenih v 93. členu ZUreP-1 (2002), se lahko razlasti tudi nepremičnino oziroma omeji lastninsko pravico na njej, če je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, pod pogojem, da so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev, za katere je v skladu z navedenimi določbami ZUreP-1 opredeljen razlastitveni namen (ZUPUDPP, 2010). Šteje se, da je javna korist za nepremičnino, za katero je skladno s 93. členom ZUreP-1 (2002) določen razlastitveni namen, ter nepremičnino iz prejšnjega stavka po ZUPUDPP (2010), izkazana, če je predvidena v državnem lokacijskem načrtu.

Občina je razlastitveni upravičenec, če se razlastitev izvaja za namene gradnje objektov iz 93. člena ZUreP-1 (2002), ki sodijo v pristojnost občin, ter na podlagi občinskega lokacijskega načrta ali prostorskega reda občine oziroma po zakonu ZPNačrt (2007), na podlagi prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Razlastitveni zavezanec je lastnik nepremičnine, ki naj bi se razlastila. Tu gre lahko za fizične ali pravne osebe zasebnega ali javnega prava, z izjemo države. Lahko pa je razlastitveni zavezanec tudi občina. Če je razlastitveni zavezanec pravna oseba javnega prava (lokalna skupnost – občina) in se nepremičnina že sedaj uporablja za javne namene, postavlja tretji odstavek 94. člena ZUreP-1 (2002) dodatni pogoj, da se pri razlastitvi tehta javna korist, ki se skuša doseči z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

3.2.3 Lastninska pravica

Lastnina je opredeljena v 67. členu Ustave: »*Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Zakon določa način in pogoje dedovanja*« (Ustava Republike Slovenije, 1991). Ustava torej v 67. členu omejevalne posege dopušča samo z zakonom zaradi doseganja njene ekonomske, ekološke in socialne funkcije. Pomen te odločbe je večplasten. Predvsem gre za dva učinka. Prvi je kvalitativen in se nanaša na hierarhijo pravnih aktov. Med oblastvenimi pravnimi akti omejitve lastnine lahko določa le zakon, ne pa tudi pravni akt, ki je nižje v hierarhiji. Drugi učinek je funkcionalen. To pomeni, da omejitve lastninske pravice niso same sebi namen, ampak morajo biti določene zaradi doseganja enega izmed ciljev (ekonomski, ekološki, socialni). Ekonomske, ekološke ali socialne funkcije so danes med seboj do te mere prepletene, da je pri večini omejitvenih posegov nemogoče določiti konkreten cilj. Omejevalni posegi pa niso samo v javnem interesu, ampak se lahko določajo tudi za zagotavljanje interesov drugih lastnikov ali imetnikov drugih pravic. Omejitve lastninske pravice v skladu s 67. členom Ustave za lastnika pomenijo določeno žrtev, ki jo mora sprejeti. Če omejitveni ukrepi dobijo naravo »*razlaščenja posegov*«, je lastnik upravičen tudi do odškodnine (Šiftar, 2005).

Zakonodajalec je pri zakonskem urejanju lastnine vezan na namen tega urejanja (zagotoviti gospodarsko, socialno in ekološko funkcijo lastnine) ter na načelo sorazmernosti. Pri urejanju lastnine mora spoštovati temeljno vrednost opredelitve Ustave v prid zasebni lastnini ter socialno vezanost lastnine. Upoštevati mora tudi načela pravne države (načelo sorazmernosti, načelo zaupanja v pravo in načelo enakosti v pravicah). Zakonodajalčeva naloga je poiskati ustrezno ravnovesje med lastninsko svobodo in javnim interesom, ki izhaja iz gospodarske, socialne in ekonomske funkcije lastnine (Virant, 1997).

V sodobni državi je omejevanje lastninske pravice značilno predvsem za področje nepremičnin. V 69. členu Ustava dovoljuje odvzem lastninske pravice zaradi javne koristi ali omejitve lastninske pravice na nepremičninah, vendar pod določenimi pogoji. Ustavni pojem razlastitve se v določilu 69. člena Ustave glasi: »*Lastninska pravica na nepremičnini se lahko v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon.*« Lastninska pravica se lahko odvzame le v javno korist, torej je podlaga za dopustno razlastitev javna korist, ki se opravi v posebnem postopku. ZUreP-1 (2002) natančno v 93. členu predpisuje, v kakšne namene se lahko izvaja razlastitev. Razlastitev kot posebna oblika socialne funkcije predstavlja največjo omejitev lastninske pravice v javnem interesu. Ustavna določba 69. člena pogojuje razlastitev z nadomestilom v naravi ali proti odškodnini, pod pogoji, ki jih določa zakon. Pri odškodnini se postavlja osrednje vprašanje, kakšna mora biti odškodnina. Nedvomno mora biti ekvivalentna škodi, ki je nastala pri razlastitvenemu zavezancu.

Lastninska pravica je absolutna pravica in kot taka deluje zoper vsakogar (*erga omnes*). Lastnik lahko svojo stvar uporablja po lastni volji v skladu s svojimi interesi in željami, lahko uživa njene plodove, lahko jo odsvoji ali obremeni ali pa tudi uniči. S tem se kaže pozitiven vidik lastninske pravice, medtem ko govorimo o negativnem vidiku lastninske pravice takrat, ko lahko lastnik od vsakogar zahteva, da se vzdrži kršitve njegove lastninske pravice. Lastnik tako lahko, kolikor temu ne nasprotuje zakon ali pravica tretjih, s stvarjo ravna po svoji volji in druge izključi od vsakega posega v stvar (Šiftar, 2005).

Lastninska pravica je v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ, 2002) v 37. členu definirana takole:

1. *»Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.«*
2. *»Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.«*

Lastninska pravica je najobsežnejša in najpomembnejša stvarna pravica, zato v skladu z drugim odstavkom 37. člena SPZ ne more biti vezana na pogoj ali rok. To velja glede nepremičnin kot absolutno, kar pomeni, da ni možen začasni ali pogojni prenos lastninske pravice na nepremičninah. Lastnik svojo pravico uresničuje v skladu z naravo in namenom stvari in v skladu z javnim interesom. Različni posegi v lastninsko pravico so povzročili omejevanje absolutnosti lastninske pravice. Omejitve lahko določa le zakon, ki pa mora pri tem upoštevati načelo sorazmernosti. Načelo sorazmernosti tako opredeljuje naslednje maksime (Šiftar, 2005):

- Omejitev lastninske svobode mora imeti utemeljitev v nekem legitimnem cilju, ki izhaja iz javnega interesa, točneje, iz gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine. Omejitev mora biti torej utemeljena s koristmi skupnosti, ki se kažejo v delovanju gospodarskega sistema, v zmanjševanju škodljivih vplivov na okolje, v izboljšanju socialnih razmer itd.
- Omejitev mora biti za dosego cilja primerna in neobhodno potrebna. Če bi lahko zakonodajalec cilj dosegel brez omejitve ali z blažjo omejitvijo, je omejitev nedopustna
- Dosežena korist mora biti v sorazmerju s posegom v lastninsko svobodo. Gre za tako imenovano sorazmernost v ožjem smislu, za tehtanje dveh vrednosti, ki ščitata ena javni, druga pa zasebni interes.

3.2.4 Predmet razlastitve

Predmet razlastitve je lastninska pravica na nepremičnini. Nepremičnina pa je definirana v 18. členu SPZ (2002): *»Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine.«*

Sestavina je vse kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge (glavne) stvari. Na nepremičninskem področju se zemljišče vedno šteje za glavno stvar, ne glede na vrednost objekta, ki se na zemljišču nahaja. Vse druge stvari so premične. Z navedeno definicijo je v naš pravni sistem v popolnosti sprejeto načelo »*superficies solo cedit*«, ki velja za vse, kar je z zemljiščem trajno spojeno nad in pod njim, in to načelo je na ta način razširjeno in usklajeno s sodobnim sistemom gradnje in izkoriščanja zemljišč tudi pod zemljo (Šiftar, 2005).

Nepremičnina torej ni zgradba (stanovanjska hiša, hotel, grad ...), temveč je zemljišče. Zgradba pa je ne glede na svojo vrednost zgolj sestavina oziroma »privesek« zemljišča. Izjema od načela »*superficies solo cedit*« sta stavbna pravica in etažna lastnina, ki jih je v naš pravni sistem uvedel SPZ (2002). Kot nepremičnine se obravnavajo in vpisujejo v zemljiško knjigo tudi objekti oziroma njihovi posamezni deli, če zakon določa, da so lahko samostojen predmet stvarnih pravic. Pod pojmom objekt je tu potrebno razumeti zgradbo, če na zemljišču obstaja stavbna pravica, oziroma posamezen del v etažni lastnini, če je na nepremičnini oblikovana etažna lastnina. Pri etažni lastnini in stavbni pravici tako SPZ (2002) pozna dve izjemi glede načela »*superficies solo cedit*«. V obeh primerih je lastnina stavbe oziroma njenih delov ločena od lastnine zemljišča in so stavba in njeni deli samostojen predmet tako stvarnih pravic kot vpisa v zemljiško knjigo. Nepremičnine pa definira tudi Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) in sicer v 11. členu. Nepremičnine v smislu tega zakona so:

1. zemljiška parcela,
2. objekti oziroma in njegov posamezni del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

3.2.5 Javno dobro

Pri razlastitvi se najprej zastavi vprašanje, pod kakšnimi pogoji je razlastitev dopustna. Temeljna predpostavka dopustnosti razlastitve je javna korist ali javno dobro, pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Ti javni interesi se nanašajo predvsem na graditev in rekonstrukcijo javne gospodarske infrastrukture, gradnjo in rekonstrukcijo za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov, njihovega premoženja, varstva pred naravnimi nesrečami. Mednje spada tudi gradnja za potrebe šolstva, zdravstva, socialnega varstva, kulture, znanosti, gradnja socialnih in neprofitnih stanovanj. Razlastitev ter omejitve ali obremenitve lastninske pravice pa ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za doseg istega namena.

V 70. členu Ustava (Ustava Republike Slovenije, 1991) opredeljuje, da se lahko pridobi posebna pravica uporabe na javnem dobrem, in sicer pod pogoji, ki jih določa zakon, zakon določa tudi pogoje, pod katerimi se smejo izkoriščati naravna bogastva. Predvidena je tudi možnost koncesije in podeljevanje koncesije tujcem za izkoriščanje naravnih bogastev.

3.2.6 Stavbno zemljišče

Stavbna zemljišča definira Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, 44/1997), ki v 2. Členu določa:

1. *Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjeno za graditev objektov*
2. *Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju iz prejšnjega odstavka, na kateri je zgrajen objekt.*

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ, 1984) pa je stavbno zemljišče definiral kot:

- zemljišča, ki so s srednjeročnim družbenim planom namenjena za graditev objektov in naprav,
- zemljišča, na katerih so grajeni objekti in naprave,
- zemljišča, za katera so izdana predpisana dovoljenja za gradnjo.

Zazidano stavbno zemljišče je bilo v stari zakonodaji definirano kot zemljišče pod objektom in zemljišče, potrebno za njegovo normalno uporabo (nekdanj imenovano funkcionalno zemljišče). Nezazidano stavbno zemljišče pa je bilo zemljišče, ki je bilo s prostorskim planom namenjeno za gradnjo, na njem ne stoji noben objekt oziroma na njem stoji pomožni objekt ali objekt, ki ne dosega tretje gradbene faze.

ZSZ iz leta 1984 je prenehal veljati z uveljavitvijo ZSZ iz leta 1997, le-ta pa z uveljavitvijo ZUreP-1, in sicer 1. januarja 2003. Ta zakon je kategorijo stavbnih zemljišč nadomestil s pojmom zemljišča na poselitvenih območjih. 28. aprila 2007 je v veljavo stopil novi zakon ZPNačrt (2007), ki zopet uvaja pojem stavbna zemljišča. Stavbno zemljišče je po ZPNačrt »zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov«. Podobno je v Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) definirana gradbena parcela, ki 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«.

3.3 Kmetijsko zemljišče

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011) določa, da so kmetijska zemljišča vsa tista zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo. Kmetijska zemljišča se s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določijo kot območja kmetijskih zemljišč in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč.

4 PRIDOBITEV NEPREMIČNIN V JAVNO KORIST

Postopek pridobivanja ali omejitve lastninske pravice na nepremičninah v javno korist v Sloveniji praviloma poteka v več stopnjah. V prvi fazi poskuša razlastitveni upravičenec (država ali lokalna skupnost) pridobiti nepremičnino, za katero je izkazana javna korist pridobitve in je torej že sprejet prostorski načrt oziroma javna korist izvira iz zakona, na podlagi sporazumne sklenitve kupo-prodajne pogodbe za določeno denarno odškodnino ali za ustrezno nadomestilo v naravi. Če ni mogoče doseči sporazumnega dogovora in ni na voljo alternativnih nepremičnin, sledi upravni postopek razlastitve.

4.1 Pridobitev nepremičnine v javno korist na osnovi kupo-prodajne pogodbe

Sklenitev kupo-prodajne pogodbe za namen javne koristi se izvede kot predhoden prosti (na nek način tudi prisilen) nakup zemljišča oziroma nepremičnine, ki ga zakon sicer imenuje sporazum med strankama. Glede na Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002) se mora gradnja izvajati na gradbeni parceli, katere lastnik je tudi nosilec investicije, kar je osnovni pogoj za pričetek gradnje. Širše sicer govorimo, da mora imeti investitor pravico graditi na zemljišču. Med pogoje za izvajanje gradnje sodi namreč tudi zagotovljena stavbna pravica, tudi služnostna pravica ali obligacijska pravica najema (zakupa) zemljišča.

Pri nakupu nepremičnine na prostem trgu javne koristi ni treba izkazovati, izhodiščno prodajno ceno pa določi prodajalec, največkrat glede na razmere na trgu in okoliščine konkretne prodaje. Racionalen kupec ima možnost pogajanja in ne bo pripravljen plačati več, kot bi na trgu stala nepremičnina, ki ima podobne lastnosti in ponuja podobne koristi kot obravnavana. Pri pridobivanju nepremičnin za javno korist se pogosto srečamo s primeri, ko za izvedbo določenega posega v prostor v javno korist potrebujemo točno določena zemljišča oziroma nepremičnine. Sorazmerno hitro pridobivanje točno določene nepremičnine omogoča lastniku (imetniku lastninske pravice) opazno močnejši položaj kot kupcu, zato je lahko pogajanje o ceni odkupa zadevne nepremičnine dokaj zapleten postopek. Če pogajanja o odkupni ceni oziroma kompenzaciji za spremembo lastnika na nepremičnini niso uspešna, sledi postopek razlastitve in govorimo o obveznem (prisilnem) odkupu. Razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice na nepremičninah je po zakonu mogoča za naslednje namene (ZUreP-1, 2002):

1. za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture;
2. za gradnjo, rekonstrukcijo, rušitve ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

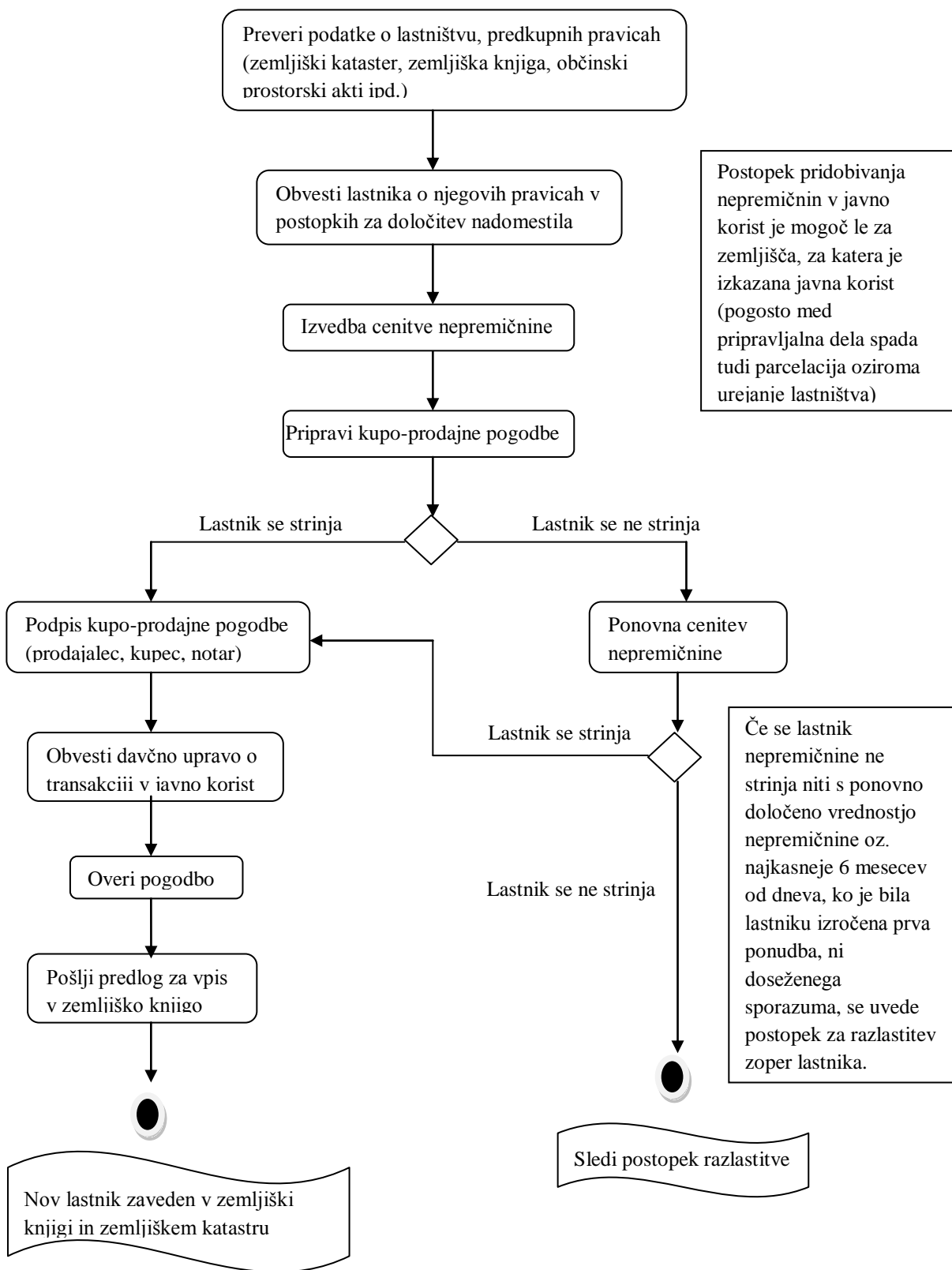
3. za gradnjo, rekonstrukcijo in rušitve ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva;
4. za gradnjo, rekonstrukcijo in rušitev socialnih in neprofitnih stanovanj ter
5. na podlagi drugih zakonov, kjer se izvede omejitev ali odvzem lastninske pravice:
 - zaradi izvajanja monitoringa glede na Zakon o varstvu okolja (2006),
 - zaradi varstva naravnih vrednost ali za doseg namena ustanovitve zavarovanega območja glede na Zakon o ohranjanju narave (2004),
 - zaradi nepremičnine, ki ima status spomenika glede na Zakon o varstvu kulturne dediščine (2008),
 - zaradi pridobitve rudarske pravice glede na Zakon o rudarstvu (2004) itd.

Poleg razlastitvenih namenov, določenih po ZUreP-1 (2002), se lahko po ZUPUDPP (2010) razlasti tudi nepremičnino oziroma omeji lastninsko pravico na njej, če je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, pod pogojem, da so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev, za katere je v skladu z navedenimi določbami ZUreP-1 opredeljen razlastitveni namen, ta pa se izkazuje v tem primeru z državnim lokacijskim načrtom.

Pri odkupu nepremičnin v javno korist se lahko odkupijo celotne parcele ali pa se zahteva parcelacija zemljišč. Pri tem velja omeniti, da pri parcelaciji za potrebe posegov v prostor za javno korist nenavzočnost sicer pravilno vabljenih lastnikov oziroma upravljavcev v postopku urejanja parcelnih mej, ali njihovo nestrinjanje s predlogom urejenih ali novih meja, ne zadrži postopka za izvedbo sprememb v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Navadno se odkupi le del zemljišč, in sicer tisti, s katerim je povezan posamezen poseg v prostor. Za vsako nepremičnino posebej je treba pridobiti in preučiti zemljiškoknjižni izpisek in potrdilo o namenski rabi zemljišča, s katerim se skladno s prostorskimi akti izkazuje status zemljišča (Ferlan in sod., 2009).

Presoje vrednosti nepremičnin in druga pripravljala dela se lahko pričnejo takoj ob uveljavitvi ustreznega planskega akta. Po izvršeni parcelaciji zemljišča v skladu s planskim aktom, oziroma najkasneje v 60 dneh po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji, se lastnikom nepremičnin, ki so potrebne za poseg v prostor, predlaga sklenitev pogodbe zaradi odkupa njihove nepremičnine, oziroma ustreznega nadomestna nepremičnina (slika 2). Investitor je dolžan lastnika nepremičnine, še pred začetkom dogovarjanja za sklenitev kupo-prodajne pogodbe za doseg javne koristi, poučiti o vseh njegovih pravicah v postopku za določitev nadomestila. Vse lastnike zadevnih zemljišč je tako treba povabiti na razgovor, na katerem se jim predstavi poseg in se jih seznaniti z vsebino pogodbe in cenitve. Pri sklepanju kupo-prodajnih pogodb se pogosto pojavijo težave zaradi neurejenih lastninsko-pravnih razmerij v zemljiški knjigi, postopkov dedovanja ipd., ki postopek pridobivanja

nepremičnin v javno korist navadno podaljšajo (Ferlan in sod., 2009).



Slika 2: Diagram dejavnosti izvajalca odkupov pri pridobivanju nepremičnin v javno korist – primer sklenitve kupo-prodajne pogodbe za državne ceste (povzeto po Ferlan in sod., 2009)

Podpisano pogodbo je treba skladno z Zakonom o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, 2006) posredovati v potrditev Davčni upravi Republike Slovenije, ki potrdi, da je prenos zemljišč v javnem interesu oproščen plačila davka na promet nepremičnin. Pri nakupu kmetijskih zemljišč skladno z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011) sledi posredovanje vloge na pristojno upravno enoto, da ta odobri sklenitev pravnega posla brez javne objave in javne ponudbe. Če obstaja na nepremičnini predkupna pravica občine, je treba pri pristojni občini pridobiti še potrdilo, da predkupne pravice ne uveljavlja. Po pridobitvi vseh navedenih potrdil morajo lastniki zemljišč svoj podpis na pogodbi overiti pri notarju (Ferlan in sod., 2009).

Pri »sporazumnem« nakupu je pomembna določitev ustrezne vrednosti za nepremičnino. Če se lastnik nepremičnine strinja s cenitvijo oziroma s preveritvijo cenitve, se podpiše kupo-prodajna pogodba za dosego javne koristi, ki jo skleneta »kupec« in lastnik nepremičnine. Podpisana in overjena kupo-prodajna pogodba ter zavedba pogodbe v davčnih evidencah sta pogoj za vpis v zemljiško knjigo (Ferlan in sod., 2009).

4.1.1 Vrednotenje nepremičnine

Pri prodaji ali razlastitvi (prisilni prodaji) nepremičnine v javno korist je pomemben korak določitev vrednosti nepremičnine oziroma višine kompenzacije za odvzem nepremičnine. Vrednost nepremičnine lahko opredelimo kot njeno uporabnost ali koristnost, katere presoja je lahko subjektivna. Ločimo več vrednosti nepremičnin, kot so tržna, fizična, socialna, estetska, politična in ekonomska vrednost. Vrednost nepremičnin za sklenitev kupo-prodajne pogodbe na območjih veljavnih prostorskih načrtov za namen javne koristi določajo zapriseženi sodni cenilci gradbene, kmetijske in gozdarske stroke ter cenilci nepremičnin s certifikatom Agencije Republike Slovenije za pospeševanje prestrukturiranja gospodarstva in spodbujanje prenove podjetij (glede na dejansko in namensko rabo zemljišč oziroma nepremičnin), pa tudi pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin pri Slovenkem inštitutu za revizijo, katerih namen je objektivna presoja vrednosti nepremičnin.

Medtem, ko je bilo na območju današnje Slovenije dolgo v praksi administrativno določanje vrednosti nepremičnin tudi za namen pridobivanja nepremičnin za javno korist, se danes uporablja več načinov tržnega vrednotenja nepremičnin in sicer:

- metoda neposredne primerjave,
- metoda donosa,
- stroškovna metoda.

4.1.1.1 Metoda neposredne primerjave

S pomočjo metode neposredne primerjave se lahko ocenjuje predvsem nepremičnine, ki so najpogosteje predmet prodaje in za katere je na razpolago dovolj ustreznih podatkov o njihovih prodajah. Med take nepremičnine spadajo predvsem stanovanja in stanovanjske hiše ter zemljišča. Ocenjuje se tržna vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi podatkov nepremičninskega trga, to je tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oziroma primerljivih nepremičnin.

4.1.1.2 Metoda donosa

S pomočjo te metode se ocenjuje predvsem industrijske zgradbe, nepremičnine namenjene poslovni dejavnosti in stanovanjske hiše, ki se dajejo v najem, kmetijska zemljišča, gozdovi – torej zemljišča, ki dajejo stalne donose. Pri metodi donosa gre za iskanje dveh neznank (Šubic-Kovač, 2008):

- časovne serije ocenjevanja povprečnega letnega neto donosa, ki ga bo prinašala nepremičnina v prihodnosti, in
- mere kapitalizacije.

Najbolj problematičen korak pri tej metodi je določitev mere kapitalizacije.

4.1.1.3 Stroškovna metoda

Stroškovna metoda tržnega vrednotenja nepremičnin je primerna okolju, kjer je trg nepremičnin neaktiven in za nepremičnine, za katere ni na razpolago dovolj podatkov o njihovih tržnih cenah in/ali ne prinašajo donosa. Primerna je tudi za nove zgradbe, javne zgradbe, zgradbe za posebne specifične namene. Posebnost te metode je, da se vrednost zemljišča obravnava ločeno in je enaka njegovi tržni vrednosti (Šubic-Kovač, 2008).

4.1.2 Sklenitev kupo-prodajne pogodbe

Po izdelanem cenitvenem poročilu mora izvajalec odkupov pripraviti kupo-prodajno pogodbo, ki se glasi na ime zemljiškoknjižnega lastnika nepremičnine oziroma zakonitega dediča. Lastnik nepremičnine je upravičen do ustrezne odškodnine oziroma enakovredne nadomestne nepremičnine. Odškodnina poleg vrednosti nepremičnine praviloma zajema tudi stranske stroške, povezane z razlastitvijo, kot so stroški selitve, izgubljeni dobiček od nepremičnine za čas selitve, morebitna zmanjšana vrednost nepremičnine itd. Če se lastnik nepremičnine ne strinja z ugotovljeno presojo vrednosti, jo je mogoče preveriti z alternativnimi ocenjevalci vrednosti (Ferlan in sod., 2009).

Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, ko je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo. Cena, dosežena v takšnih okoliščinah, ne izpolnjuje opredelitve tržne vrednosti, odvisna bo od narave pritiska na prodajalce ali razlogov, zakaj ni bilo mogoče ustrezno trženje. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo izražala posebne okoliščine in ne tistih za hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Cena, dosežena v prisilni prodaji, bo le slučajno povezana s tržno vrednostjo ali katerokoli drugo podlago, kot je opredeljeno v Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2007). Poleg strokovnega standarda določitve vrednosti nepremičnine se upošteva tudi namembnost zemljišča pred uveljavitvijo prostorskega akta, ki je dejanska podlaga za razlastitev, ter dejansko stanje nepremičnine na dan uvedbe razlastitvenega postopka. Glede površine nepremičnine se upoštevajo podatki iz zbirke sistema Zemljiškega katastra oziroma Katastra stavb (Ferlan in sod, 2009).

4.1.3 Nadomestna nepremičnina

ZureP-1 (2002) v 105. členu določa, da lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina. V primeru, da se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, pa ZureP-1 v 107. členu določa, da mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se enaka določila uporabljajo za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca. Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitno zmanjšanje vrednosti preostale nepremičnine.

Če si je lastnik nepremičnine, ki jo je treba pridobiti, sam našel ustrezno nadomestno nepremičnino, se ta nepremičnina odkupi in se lastninska pravica prenese na lastnika, če je s cenitvijo ugotovljena njuna enakovrednost. Če je vrednost nadomestne nepremičnine manjša od ocenjene vrednosti nepremičnine

lastnika, se lastniku izplača razlika v gotovini oziroma, nasprotno, lastnik plača razliko v vrednosti obeh nepremičnin (Ferlan in sod., 2009).

4.2 Razlastitev

Če se tudi po ponovni preveritvi cenitve oziroma najpozneje po preteku 6 mesecev, ko je bila prodajalcu vročena prva ponudba o odškodnini za nepremičnino, ne doseže sporazum o odkupu oziroma nadomestitvi njegove nepremičnine, se uvede postopek razlastitve zoper lastnika nepremičnine. Razlastitev je dovoljena v korist občine na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta ali skladno z državnim prostorskim načrtom (ZPNačrt, 2007). Razlastitev je dopustna, če javne koristi, določene z zakonom, ni mogoče doseči drugače (odkup) in je za dosego javne koristi nujno potrebna ena ali več nepremičnin. Razlastitev ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za dosego istega namena. Pri razlastitvi se obvezno plača odškodnina za odvzeto nepremičnino, ki obsega vrednost nepremičnine ter neposredne in posredne stroške, povezane z razlastitvijo. Glede na navedene namene prisilnega odkupa in razlastitve se lahko lastninska pravica na nepremičnini tudi omeji s pravico uporabe za določen čas. Pravica uporabe za določen čas se izvaja podobno kot razlastitev (Ferlan in sod., 2009).

Postopek razlastitve se po ZUreP-1 (2002) izvede v dveh korakih. Najprej se odloči o uvedbi postopka za razlastitev, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi, na podlagi česar se omeji promet z nepremičnino. Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah predvidenih za razlastitev. V drugem delu postopka se izda odločba o razlastitvi, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca. Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti te odločbe upravni organ pozove razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu. Če v 2 mesecih po pozivu ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču (Ferlan in sod., 2009).

Ne glede na določbe ZUreP-1 (2002) se postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini po ZUPUDPP (2010) ne uvede z odločbo, ampak po prejemu popolne zahteve za razlastitev ali omejitve lastninske pravice pristojni organ izda sklep o začetku razlastitvenega postopka ali postopka omejitve lastninske pravice. Zoper ta sklep ni pritožbe. Pristojni organ pošlje sklep o začetku razlastitvenega postopka zemljiškknjižnemu sodišču, ki odloči o zaznambi postopka.

4.2.1 Razlastitveni predlog

Postopek razlastitve se začne z vlogo zahteve razlastitvenega upravičenca na upravno enoto, na območju katere leži zadevna nepremičnina. Fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve, nastopa v vlogi razlastitvenega zavezanca. Razlastitveni upravičenec (država ali občina) sme vložiti predlog za razlastitev potem ko preteče 30 dni od dneva vročitve ponudbe za odkup nepremičnine, če mu ni uspelo pridobiti nepremičnine s sklenitvijo pogodbe. Zahtevi za razlastitev je treba priložiti (ZUreP-1, 2002):

- ponudbo s poukom o pravicah v postopku določanja odškodnine, predlog pogodbe in cenitve z dokazilom o vročitvi, preveritev cenitve s predlogom pogodbe in dokazilom o vročitvi ter vse druge dopise, ki jih je izvajalec odkupov stranki vročil skupaj s ponodbami za odkup,
- seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in iz zemljiške knjige,
- izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev,
- razlastitveni elaborat in roke izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev.

Vsebino razlastitvenega elaborata lahko delimo na obvezne in neobvezne dele. Obvezne vsebine izhajajo iz zakona in imajo naslednje dele (ZUreP-1, 2002):

- izrecna utemeljitev javne koristi,
- ugotovitev, da občina ali država ne razpolagata z drugo ustrezno nepremičnino za doseg namena,
- območje predlagane razlastitve ne presega svoje meje, določene s planskim izvedbenim aktom (možnost zlorabe),
- določen mora biti tudi natančen obseg in seznam razlaščenih nepremičnin,
- če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije.

Kot neobvezni deli elaborata se lahko dodajo utemeljitve ali druge pojasnjevalne vsebine ukrepa razlastitve, ki upravnemu organu zagotovijo več podatkov, na podlagi katerih se lažje določi za uvedbo razlastitve. Razlastitvenemu predlogu se lahko doda tudi elaborat vrednotenja nepremičnin in primerjave vrednotenja. Prav tako se lahko priloži zahteva fizične ali pravne osebe, da se odkupi tudi preostali del njegovih nepremičnin, ker bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na ostalem delu njegovih nepremičnin (Ferlan in sod., 2009).

4.2.2 Izvedba postopka razlastitve

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugotovi ali delno ugotovi, morajo biti v odločbi natančno navedene nepremičnine, ki se razlašajo. Z odločbo se določijo tudi roki, v katerih je dolžan razlastitveni upravičenec prireditelj z gradnjo objekta oziroma objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlašene nepremičnine, če se o njem dogovorijo stranke postopka. O pritožbi zoper odločbo iz prejšnjega odstavka odloča ministrstvo za prostor. Pritožbeni organ o razlastitvenih zadevah odloča prednostno (ZUreP-1, 2002).

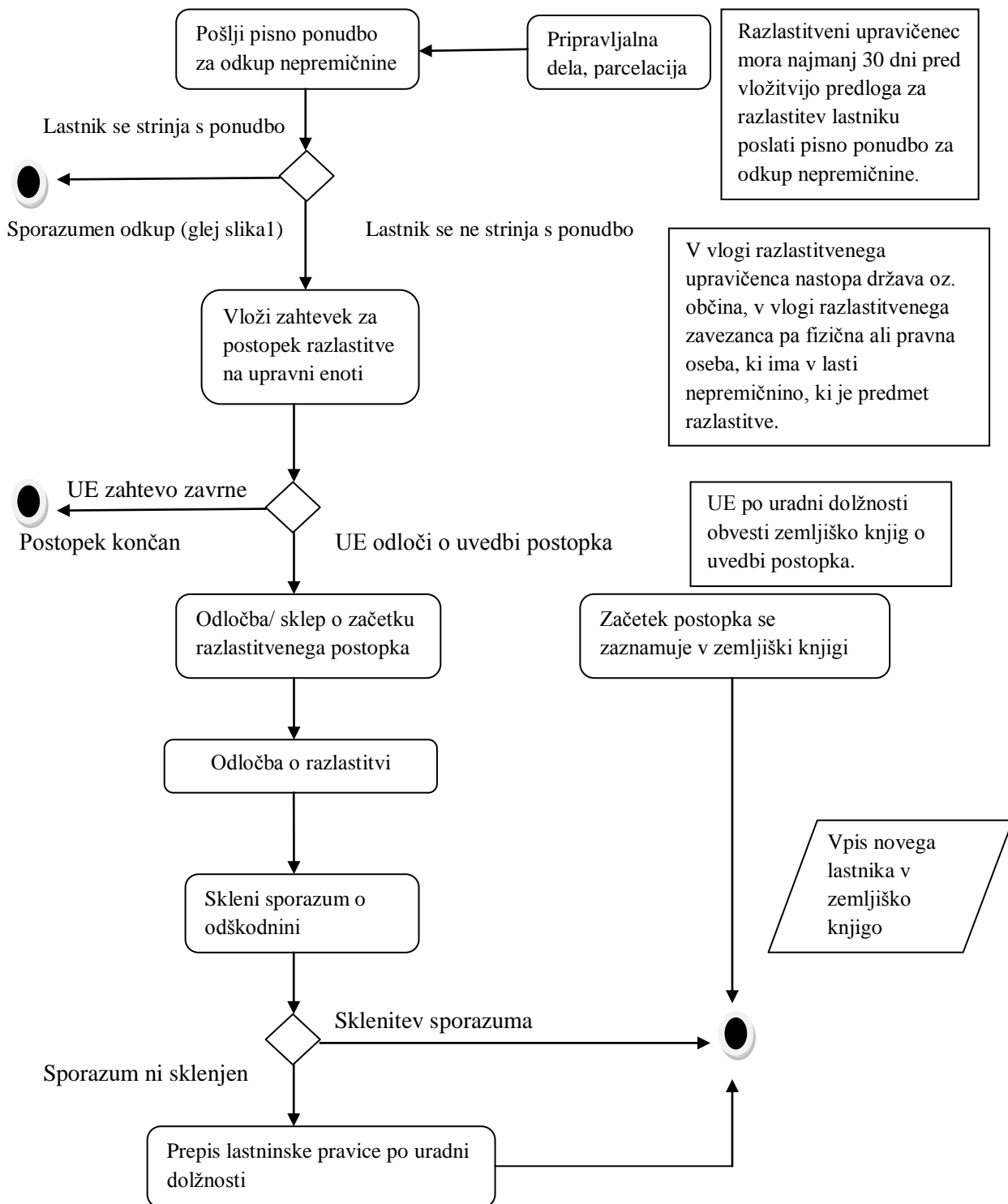
V zemljiški knjigi se razlastitev zaznamuje, da se vnaprej zavaruje položaj razlastitvenega upravičenca (države ali občine). Zaznamba se opravi po uradni dolžnosti in onemogoča naknadne vpise, kot so denimo sprememba lastninske pravice, hipoteke itd. Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno dokončan, lastnik ne sme trgovati z nepremičnino ali jo bistveno spreminjati, lahko pa se v tem času odloči za prodajo nepremičnine razlastitvenemu upravičencu.

Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, da skleneta sporazum o odškodnini oziroma o nadomestilu za sklenjen dogovor v obliki notarsko overjene listine. V sporazumu morata stranki določiti predvsem način (obliko) in višino odškodnine in rok, v katerem je razlastitveni upravičenec dolžan izpolniti odškodninsko obveznost in prevzeti razlašeno nepremičnino. Če se stranki ne sporazumeta in postane odločba o razlastitvi pravnomočna, se prepis lastninske pravice na razlaščenih nepremičninah opravi po uradni dolžnosti. S pravnomočno odločbo upravnih organov in sodišč o razlastitvi pridobi namreč država ali občina pravico za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (Ferlan in sod., 2009).

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP, 2010) v 52. členu tretje točke določa, da upravni organ izda po prejemu popolne zahteve za razlastitev ali omejitev lastninske pravice sklep (in ne odločbe) o začetku razlastitvenega postopka ali postopka omejitve lastninske pravice, zoper katerega ni pritožbe.

Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi po uradni dolžnosti in vpisom lastninske pravice v zemljiško knjigo (slika 3). Izjema so nujni postopki, ki zahtevajo hitro pridobitev nepremičnin. Upravni organ v takšnem primeru odloča o zadevi prednostno in pritožba zoper to odločbo ne zadrži prenosa lastninske pravice. Po ZUPUDPP (2010) se lahko nujnost postopka za razlastitev in omejitev lastninske pravice izkaže tudi tako, da razlastitveni upravičenec pri sodišču položi znesek v višini z zakonom določene odškodnine za nepremičnino, ki je predmet postopka razlastitve ali omejitve lastninske pravice in varščino za

morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, in sicer v višini ene polovice ocenjene odškodnine, s čimer se šteje, da je izpolnjen pogoj za prevzem posesti na razlašeni nepremičnini. Zaznamba razlastitvenega postopka se po uradni dolžnosti izbriše.



Slika 3: Diagram dejavnosti pri postopku razlastitve za namen pridobivanja nepremičnin v javno korist (povzeto po Ferlan in sod., 2009)

Če se s postopkom ali s ceno razlastitveni zavezanec ne strinja, se lahko zoper odločbo o razlastitvi pritoži na upravno sodišče. Postopek razlastitve je namreč upravni postopek. Po odločbi 96. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) odločajo o zahtevah razlastitev v upravnem postopku naslednje institucije:

- na prvi stopnji v upravnem postopku odločajo upravne enote;
- na drugi stopnji pa ministrstvo za prostor, razen če je z drugim zakonom določena drugačna ureditev.

Če razlastitveni upravičenec v danem roku ne začne graditi ali izvajati drugih dejavnosti, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec pri upravnem organu zahteva vrnitev nepremičnine. Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine v naravi, odloča o tem postopku upravni organ. Če je vrednost navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku (Ferlan in sod., 2009).

4.3 Služnost v javno korist

Po enakem postopku, kot se pripravlja in sklepa razlastitvene pogodbe za odkup zemljišč, se pripravlja in sklepa tudi služnostne pogodbe v javno korist. Prav tako se z lastniki zemljišč sklepajo odškodninski sporazumi, če je lastnikom nepremičnin na zemljiščih povzročena škoda. Služnost je omejena stvarna pravica, ki omogoča imetniku upravičeno uporabo ali uživanje tuje stvari. Zavezuje lastnika obremenjene stvari, da nekaj dopusti ali opusti na svoji stvari, česar mu kot lastniku sicer ne bi bilo treba. Osebne služnosti zaradi drugačnih povodov ne obravnavamo. Pri stvarnih služnostih gre vedno za dve nepremični stvari, gospodujočo in služečo, kjer je imetnik pravice služnosti vsakokratni etažni lastnik gospodujoče nepremičnine. Poleg vrste načel glede služnosti je najpomembnejše, da se mora služnost izvrševati tako, da čim manj obremenjuje služečo stvar, ter da se služnost ne širi (Ferlan in sod., 2009).

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno (dostopi do gradbišč pri gradnji) ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist, predvsem ob gradnji omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ter za njihovo nemoteno obratovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina ali izvajalec javne službe (koncesionar). Da se zagotovi javnost pravice, se mora tudi služnost glede na namen vpisati v zemljiško knjigo. Kot služnostni upravičenec se vpiše vsakokratni operater (koncesionar) infrastrukturnega omrežja (Ferlan in sod., 2009).

Glede na namen služnosti v javno korist se vsebina služnosti nanaša na uporabo zemljišča, kot je pravica imeti na ali v zemljišču objekt ali napravo, kar zagotavlja služnostnemu upravičencu nemoteno vzdrževanje ter popravilo objektov in naprav. Včasih so infrastrukturne naprave zelo moteče, saj preprečujejo tudi gradnjo objektov ter postavitev trajnih nasadov itd. Zato lastniki, ki se zavedajo takšnih motenj izvajanja lastninske pravice, redko dovolijo izvajanje služnostne pravice za svoja zemljišča. Upravni organ določi služnost z odločbo, v kateri se javna korist ugotavlja podobno kot pri razlastitvi. Če se z lastnikom zemljišča ne doseže sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti, se lahko ustanovitev služnosti doseže s prisilno vložitvijo zahteve v upravnem postopku. Zahtevi za prisilno obremenitev nepremičnine s služnostjo ali začasno pravico uporabe v javno korist je treba priložiti (Ferlan in sod., 2009).

- podatke o nepremičnini iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb,
- izpisek iz zemljiške knjige
- izvleček iz planskega akta, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi,
- izrecno obrazložitev javne koristi,
- opredelitev trajanja in načina služnosti oziroma začasne pravice uporabe,
- ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi zemljišča. V pogodbi se običajno določi tudi odškodnina, ki obsega nadomestilo za zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

4.4 Vloga geodetov

Geodetski strokovnjaki bi se lahko, po zgledu nekaterih zahodnih in severnih držav EU, dejavneje vključevali v posamezne postopke razlastitev in vzpostavitve služnosti. Za večji obseg dela in postopkov, kjer bi geodet lahko samostojno deloval pri pridobivanju nepremičnin za javno korist, bi morali ustrezno spremeniti tudi zakonodajo. Poleg že poznanih postopkov, v katerih sodelujejo geodeti (priprava podatkov, parcelacija, urejanje parcelnih mej, prenos projektov v naravo, zakoličba objektov ipd.), moramo izpostaviti geodetske zbirke podatkov, ki vsebujejo tudi podatke o geolokacijah izvedenih transakcij z nepremičninami, geometričnih in nekaterih drugih lastnostih nepremičnin, kakor tudi presojo posplošene vrednosti nepremičnin. Ti podatki so podlaga za podporo odločanju pri zgoraj navedenih postopkih pridobivanja zemljišč v javno korist oziroma za vzpostavitev služnosti (Ferlan in sod., 2009).

Stvarne služnosti bi, če bi se spremenila zakonodaja, lahko vodila geodetska uprava, saj je že narava stvarne služnosti omejena na geografsko določen del zemljišča. Določila 19. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) samo nakazujejo rešitev prikaza služnosti s skico ali opisno. Opisen način vpisovanja služnosti za poti, gospodarske javne infrastrukture in druge nepremičnine ni ustrezen in ne

zagotavlja dovolj zanesljivosti, saj imajo nekatere nepremičnine zelo razčlenjeno prostorsko obliko in razsežnosti. Če služnosti niso vpisane v zemljiški knjigi, kar se dogaja pogosto, ni izpolnjen pogoj za varstvo javnega (in zasebnega) interesa. Ker je običajno geodet prvi prisoten pri urejanju in evidentiranju nepremičnin ali gradnji infrastrukturnih objektov in naprav, bi lahko že na začetku urejal zadeve glede služnosti brez dolgotrajnih pravnih postopkov ali pa svetoval lastnikom nepremičnin, kako nepremičninske pravice urediti in služnost tudi formalno izvesti (Ferlan in sod., 2009).

Z vrisom območja pravice služnosti na obravnavani nepremičnini v zemljiški kataster bi se služnosti tudi izvajale tako, da bi čim manj obremenjevale služnečo stvar in se meje območja služnosti ne bi spreminjale. Bolj dosledno bi se upoštevalo načelo, da se služnost ne širi, in se, če je nepotrebna, tudi uradno odpravi. To je zlasti pomembno pri geodetski storitvi parcelacije, kjer bi moral geodet poskrbeti za dostop do novih delov parcel oziroma ustrezno spremeniti obstoječe omejitve. Posredno bi država imela urejene podatke tudi o bremenih na zemljiščih oziroma nepremičninah (služnosti), kar bi na primer poenostavilo postopke presojanja vrednosti nepremičnin za potrebe njihovega pridobivanja v javno korist (Ferlan in sod., 2009).

Podobno kot stvarna služnost bi morala biti urejena stavbna pravica. Vsekakor je treba prostorske meje, znotraj katerih imetnik stavbne pravice lahko uresničuje svoja upravičenja, natančno opredeliti tako v pogodbi kot v predlogu za vpis v zemljiško knjigo. Treba bi bilo razmisliti o ustrezni geodetski predstavitvi problema, saj je mogoče ustanoviti več horizontalnih in vertikalnih »paralelnih« stavbnih pravic na nepremičninah. Čeprav stavbna pravica vedno bremeni celotno nepremičnino, se lahko v pogodbi določi točno določen del zemljišča ali celo dela stavbe (nadzidava), na katerem se stavbna pravica lahko izvaja (Ferlan in sod., 2009).

4.5 Pridobivanje nepremičnin za gradnjo in rekonstrukcijo glavnih in regionalnih cest

Skladno z določbami 3. člena Zakona o javnih cestah (ZJC-UPB1, 2006 in spremembe) so državne ceste v lasti Republike Slovenije in se kategorizirajo na avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste. Strokovne, tehnične, razvojne, organizacijske in upravne naloge za graditev, vzdrževanje in varstvo glavnih in regionalnih cest opravlja Direkcija Republike Slovenije za ceste kot njihov upravljavec, ki skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) in Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 2007) pridobiva tudi zemljišča, ki so potrebna za gradnjo in rekonstrukcijo glavnih in regionalnih cest. Upravljavec avtocest in hitrih cest pa je Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d. (Direkcija RS za ceste, 2012).

Poznamo tri različne situacije razlaščenja nepremičnin za potrebe državnih cest, kjer so temelji za razlastitev različni (Direkcija RS za ceste, 2012):

1. Razlastitev nepremičnin potrebnih za gradnjo ceste

Zakon o cestah (ZCes-1, 2010) v 12. členu predpisuje, da se lahko zaradi gradnje javne ceste v skladu z zakonom lastninska pravica na nepremičnini odvzame ali obremeni. Pri nepremičninah, ki so potrebne za gradnjo cest, je temelj za razlastitev po določenih ZUreP-a, veljavni prostorski akt (lokacijski načrt po stari zakonodaji ali »novi« prostorski akti, po sedanji zakonodaji).

2. Razlastitev nepremičnin potrebnih za rekonstrukcijo ceste

Pri rekonstrukciji cest se v skladu z 12. členom 2. točke Zakona o cestah (ZCes-1, 2010) javna korist za razlastitev nepremičnin, potrebnih za rekonstrukcijo javne ceste, ugotavlja s sklepom vlade Republike Slovenije (torej je temelj za razlastitev cest sklep vlade Republike Slovenije).

Izvedba rekonstrukcije javne ceste so vzdrževalna dela v javno korist, s katero se spremeni zmogljivost ceste in druge infrastrukture v območju javne ceste, s katero se ne sme posegati izven območja ceste. Vsaka cesta ima varovalni pas (regionalne ceste 15 m, občinske ceste 5 m) in vse kar je izvedeno v varovalnem pasu je rekonstrukcija ceste, zato se za vsa ta vzdrževalna dela v javno korist ne potrebuje gradbenega dovoljenja (potreben ni tudi sprejem prostorskega akta). Podati je treba temelj vladi, da se ugotovi javna korist.

3. Razlastitev nepremičnin na že rekonstruiranih cestah (do oktobra 2005) po katerih že poteka javna cesta (zemljišče pa je še vedno v lasti drugih fizičnih in pravnih oseb).

Temelj za razlastitev je 19. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih cestah (ZJC-B, 2005). Lahko se razlašča samo ceste, ki so bile rekonstruirane pred letom 2005. Določbe 19. člena navedenega zakona na poseben način (s posebnim postopkom) urejajo razlastitev nepremičnin, po katerih že poteka obstoječa javna cesta (po katerih že poteka cestni promet), ki pa so še vedno v lasti drugih oseb. Prva točka 19. člena ZJC-B (2005) določa, da če ob uveljavitvi zakona obstoječa javna cesta poteka po nepremičninah, ki so v lasti drugih oseb, kot pa določa prvi odstavek 3. člena zakona, se lahko lastninska pravica odvzame ali omeji proti odškodnini ali nadomestilu v naravi v posebnem postopku razlastitve.

Druga točka 19. člena ZJC-UPB1 (2006) določa, da se za poseben postopek razlastitve uporabljajo določbe Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002), kolikor s tem členom niso posamezna vprašanja razlastitve drugače urejena.

V tretji točki 19. člena ZJC-UPB1 (2006) je določeno, da se šteje, da je javna korist za razlastitev nepremičnin, po katerih poteka obstoječa javna cesta, ugotovljena, če ob vložitvi zahteve za razlastitev po njej poteka cestni promet v skladu z Zakonom o javnih cestah (ZJC-UPB1, 2006 in spremembe). Torej se javna korist ne ugotavlja tako, kot se na »splošno« ugotavlja in izkazuje po določenih 93. člena

ZUreP-1 (2002). Temu ustrezno potem tudi 4. točka 19. člena navedenega zakona določa, ne glede na 98. člen ZUreP-1 (2002) je treba zahtevi za razlastitev po tem členu predložiti le seznam nepremičnin predlaganih za razlastitev z njihovimi podatki iz zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in zemljiške knjige in ponudbo za pridobitev nepremičnine, vročeno lastniku nepremičnine.

Peta točka 19. člena ZJC-UPB1 (2006) pa določa, da je ta »poseben« postopek za razlastitev začel že samo z vložitvijo zahteve za razlastitev (in ne šele z odločbo pristojnega upravnega organa iz 1. točke 100. člena ZUreP-1 (2002), s katero upravni organ določi o uvedbi postopka ali dovoli uvedbo postopka). Začetek postopka ima za pravno posledico, da upravni organ po uradni dolžnosti o tem obvesti zemljiško knjigo (kar ima spet za posledico nedopustnost prometa z nepremičnino, razen seveda prodaje razlastitvenemu upravičencu).

Šesta točka 19. člena ZJC-UPB1 (2006) »posebno« določa, da razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na nepremičnini že z dokončnostjo odločbe o razlastitvi, za razliko od »splošne« ureditve po 103. členu ZUreP-a (2002), ko se nepremičnina pridobi v last šele s pravnomočnostjo odločbe o razlastitvi.

Gradnje in rekonstrukcije državnih cest se izvajajo na podlagi izdelane projektne dokumentacije, ki praviloma vsebuje tudi odlok ali uredbo o sprejemu lokacijskega načrta z navedenimi nepremičninami, za katera je po posebnem postopku sprejema odloka ali uredbe ugotovljen javni interes za predvideno gradnjo. Sestavni del te dokumentacije je tudi parcelacijski načrt, skupaj s katastrsko situacijo posega in katastrskim elaboratom z zemljiškoknjižnimi podatki zemljišč, podatki o njihovih lastnikih in podatki o površini zemljišč, ki jih je potrebno odkupiti. Navadno se odkupuje le del zemljišč (del parcele) in sicer tisti del, na katerem je predvidena gradnja oziroma rekonstrukcija posega. Za vsako nepremičnino posebej je potrebno pridobiti in proučiti zemljiškoknjižni izpisek in potrdilo o namenski rabi zemljišča, s katerim se skladno s prostorskimi akti izkazuje status zemljišča. V potrdilu je navedeno, ali gre za stavbna ali kmetijska zemljišča oziroma kakršnokoli drugo podrobnejšo namensko rabo, od česar je odvisna vrednost zemljišč in pridobitev potrebnih potrdil za veljavnost kupo-prodajne pogodbe (Direkcija RS za ceste, 2012).

Za izvajanje manjših ukrepov, ki so namenjeni predvsem izboljšanju prometne varnosti na že zgrajenih odsekih državnih cest, se odlok ali uredba o lokacijskem načrtu ne sprejema, temveč se potrebna dela izvedejo na podlagi izdelane projektne dokumentacije in katastrskega elaborata z zemljiškoknjižnimi podatki zemljišč. Na osnovi podatkov o lastnikih in podatkih o površini zemljišč se izpelje postopek odkupa nepremičnin, gradbena dela pa se izvedejo kot vzdrževalna dela v javno korist, tudi rekonstrukcijo ceste v varovalnem pasu ceste se smatra kot vzdrževalna dela v javno korist. Ta dela se lahko opravijo tudi brez gradbenega dovoljenja.

Poleg proučitve listinske dokumentacije je potreben ogled nepremičnine v naravi, preveritev stanja in meje zemljiških parcel, ki bodo predmet ali bodo vsaj dotične parcele posega. Na podlagi preverjenih uradnih podatkov in pridobljene dokumentacije je potrebno sodno zapriseženemu cenilcu ustrezne stroke naročiti cenitev zemljišč oziroma nepremičnin, ki jih ta po predhodnem ogledu izdelata skladno z odločbami Zakona o urejanju prostora (Direkcija RS za ceste, 2012).

Podpisano pogodbo je treba posredovati v 15 dneh po sklenitvi v odmero Davčni upravi Republike Slovenije, ki izda odločbo, da pogodba ni predmet odmere davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, 2006). Pri tem je treba upoštevati 153. člen ZDoh-2-UPB7 (2011), po katerem se dobiček iz kapitala dosežen z odsvojitvijo nepremičnine pridobljene pred 1. 1. 2002, ne obdavčuje. Pri nakupu kmetijskih zemljišč sledi posredovanje vloge skladno z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB2, 2011) na pristojno upravno enoto, da le-ta odobri sklenitev pravnega posla brez javne objave in javne ponudbe. V kolikor obstaja na nepremičnini predkupna pravica občine, je potrebno pri pristojni občini pridobiti še potrdilo, da le-ta predkupne pravice ne uveljavlja. Po pridobitvi vseh navedenih potrdil morajo lastniki zemljišč svoj podpis na pogodbi overiti pri notarju. Overitev podpisa je pogoj za posredovanje pogodb v izplačilo, pri čemer se odškodnina za odvzeta zemljišča ali dele zemljišč izplača 30-ti dan od prejema overjenega izvoda pogodbe.

V kolikor s posameznim lastnikom ni mogoče doseči sporazuma in sklenitve pogodbe namesto razlastitve, je potrebno skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) pri pristojni upravni enoti preko Državnega pravobranilstva Republike Slovenije vložiti zahtevo za razlastitev. Ker je lastninska pravica zajamčena že z Ustavo Republike Slovenije (1991), so razlogi in postopek prisilnega odvzema in prisilna omejitev natančno in strogo predpisani v zakonu. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002) kot splošni zakon določa pogoje za razlastitev, pri čemer posamezni področni zakoni lahko posamezne pogoje in sam postopek razlastitve uredijo drugače (na poseben način).

Kot že omenjeno, je razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice skladno z določbami 92. in 93. člena ZUreP-1 (2002) dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Šteje se, da je javna korist za nepremičnine potrebne za gradnjo gospodarske javne infrastrukture izkazana, če je predvidena v državnih oziroma občinskih prostorskih aktih. Prostorski akti so namreč temeljna podlaga posamezne ureditve prostora in tako tudi podlaga za razlastitev. Določba 12. člena Zakona o javnih cestah (ZJC-UPB1, 2006) določa, da v kolikor je zaradi rekonstrukcije državne ceste potrebno izvesti razlastitev ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini, pa taka rekonstrukcija ni določena z lokacijskim načrtom, se javna korist za to razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice ugotovi s sklepom Vlade Republike Slovenije.

Pri tem je treba ločiti dva primera razlastitve in sicer odkup nepremičnine v celoti bodisi le njenega dela. Pri odkupu celotne nepremičnine se v zemljiški knjigi na podlagi pogodbe, drugih listin in zemljiškoknjižnega predloga predlaga vknjižba pridobitve lastninske pravice v korist in na ime investitorja, t.j. v primeru državnih cest Republike Slovenije. Po vsakem gradbenem posegu, t.j. po zaključku gradnje ali rekonstrukcije glavne ali regionalne ceste, Direkcija RS za ceste kot upravljavec cest naroči dokončno odmero ceste pri pooblaščenemu geodetskemu podjetju, na podlagi česar se ugotovi in s predpisano natančnostjo izmeri dejansko stanje na terenu, kar je podlaga formalno pravni ureditvi državne ceste v vseh nepremičninskih evidencah. Pooblaščen geodet skladno s pravili o vzpostavitvi in vzdrževanju zemljiškega katastra izdela elaborat geodetske izmere, ureditve mej in parcelacije, ki vsebuje načrt novega stanja z izkazom sprememb. Le-tega predloži pristojni geodetski upravi, ki z odločbo odloči o nastanku novih parcel in o njihovi površini.

Odločba se v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi izvede po uradni dolžnosti. Na podlagi dokončnih odločb geodetske uprave in vknjižbe spremembe parcel v zemljiški knjigi se z lastniki zemljišč sklepa anekse k sklenjenim prodajnim pogodbam namesto razlastitve pred gradnjo. Sklenitev pogodb poteka po enakem postopku kot sklepanje le-teh pred gradnjo, le da pogodba vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo (v nadaljevanju ZK-dovolilo) za vknjižbo zemljišč, ki predstavljajo del državne ceste, v lasti Republike Slovenije. Na podlagi sklenjenih dokončnih pogodb oziroma aneksov, drugih morebitnih listin in zemljiškoknjižnega predloga se predlaga vknjižba pridobitve lastninske pravice v korist in na ime Republike Slovenije, s čimer je premoženjskopravno in zemljiškoknjižno stanje v zvezi z državno cesto urejeno. Če se z lastnikom nepremičnine ne doseže dogovora oz. ne sklene sporazuma (pogodbe) Republika Slovenija ali občina predlaga razlastitev na podlagi 19. člena Zakona o javnih cestah (ZJC-UPB1, 2006), saj po kategorizirani cesti že poteka promet.

5 ANALIZA IN REZULTATI

Razlastitev je grob poseg v lastninsko pravico na nepremičnini posameznika, zato se uporablja le, ko so izkoriščeni vsi alternativni in milejši ukrepi. V Sloveniji se je razlastitev največkrat uporabila oziroma se največkrat uporablja pri gradnji ali rekonstrukciji gospodarske javne infrastrukture, torej tudi za gradnjo avtocest in ostalih kategorij cest. Največ razlastitev v zadnjem desetletju je v Sloveniji prav zaradi gradnje avtocest in drugih državnih cest.

V nadaljevanju nas zanima časovni potek postopkov z določitvijo najbolj dolgotrajnih nalog projekta pridobivanja in urejanja zemljišč za gradnjo in rekonstrukcijo državnih cest, kar bomo na dveh izbranih primerih rekonstrukcije državnih cest predstavili tudi v preglednicah. Analiza postopkov za oba odseka državnih cest, Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice, je namenjena osvetlitvi najbolj preče problematike v celotnem postopku pridobivanja nepremičnin za doseg javne koristi, še posebej posvetili problemom dolgotrajnosti teh postopkov ter njihove razloge. Na osnovi analize izbranih primerov bomo ovrednotili časovni potek postopka pridobivanja zemljišč v javno korist.

Podatke o postopkih pridobivanja nepremičnin v javno korist na primeru izbranih odsekov državnih cest smo pridobili v podjetju Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje d.o.o. Grosuplje.

Izbrana odseka državnih cest, za katera smo opravili analizo postopka pridobivanja nepremičnin v javno korist za namen rekonstrukcije, sta:

1. primer: Regionalna cesta, 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava
2. primer: Regionalna cesta, R2-4137/1079 Zbilje-Vodice

5.1 Pridobivanje zemljišč za regionalno cesto 216/1367, odsek Ivančna Gorica-Muljava

Preglednica 1 prikazuje podatke zemljiškega katastra pred rekonstrukcijo ceste za analiziran odsek regionalne ceste 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava. V preglednici so podane parcelne številke, njihova katastrska kultura in površina ter lastniki teh parcel. Lastnike parcel, ki so fizične osebe, smo v preglednici označili s številkami od 1 do 66 zaradi varstva osebnih podatkov. Pri ostalih lastnikih, ki so pravne osebe, pa smo pustili njihov naziv. Katastrska kultura in razred sta podani s šifrantom, ki je razložen v prilogi C.

Preglednica 1: Parcele odseka regionalne ceste 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (pred rekonstrukcijo)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I*		Pred rekonstrukcijo leta 2002				
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc.št	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	površina – akont. [m ²]
1	Lastnik 1		620/4	tr4	2850	154
			648	tr 3	4484	561
			620/5	tr 3	730	75
			620/6	pš 2	265	60
			621/3	tr 3	895	18
			621/5	tr 3	927	195
2	Lastnik 2		621/4	pš 2	120	50
			641/1	nj 4	9035	817
			643	tr2	3855	407
			644	tr 2	725	400
			645	tr 2	4090	723
			646	tr 2	1256	661
3	Lastnik 3		666/1	nj 4	4079	144
			666/2	npl.	390	10
			668	tr 3	6274	793
			667	nj 4	3775	1 57
			647	tr	8078	44
			82/1	pš 1	440	64
				sta.st.	368	
				dv	500	
4	Lastnik 4		84/7	nj 2	279	14
			84/8	nj2	1885	
			88/1	nj4	61	61
			82/3	tr4	149	
			82/3	tr4	1093	
			82/3	pš1	40	
			82/3	sta.st.	368	
			82/3	gosp.posl	105	
			82/3	dvor	22	
			82/3	dvor	563	
			88/1	tr4	61	
			83	stavba	150	64
			84/2	nj 3	2407	497
			84/5	tr 4	789	196
				stavba	164	
			5	Lastnik 5		89/3
89/1	tr 3	1763				52
107/2	tr 2	179				68
6	Javno dobro občina		506	pot	646	41
			800/3	pot	790	8
			620/9	pot	237	
			621/11	pot	210	
			804	cesta	1194	
			780/1	cesta	3751	
			826	cesta	5791	
			827	cesta	4333	
			drsc			

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 1

k.o. KATASTRSKA OBČINA I*		Pred rekonstrukcijo leta 2002				
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc.št	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	površina – akont. [m ²]
7	Republika Slovenija ARSO		813/1 8 13/2	vodotok vodotok	14.423 361	52 238
8	Republika Slovenija		833/6	cesta	5761	
9	Občina		620/7 621/12 621/14 621/15 621/16 622/4 621/13	pš 2 pš 2 pš 2 pš 2 pš 2 pš 2 pš 2	90 445 55 105 70 55 70	 9 10 21 9 8
10	Lastnik 6		621/8	tr 3	1744	132
11	Lastnik 7		621/6 621/7 621/18	tr 3	223 1550 437	35 170 20
12	RS - Sklad kmet. zemlj. in gozdov (pog. o prenosu)		621/21 621/23	vodotok pot	171 198	44 6
13	Lastnik 8 Lastnik 9 Lastnik 10		620/3 800/2 620/2	tr 3 pš 2 pš 2	1647 695 285	98 15 24
14	RS - Sklad kmet. zemlj. in gzd, do 75459/100000 Republika Slovenija, do 13/1000 Lastnik 11, do 56/3000 Lastnik 12, do 22813/600000 Lastnik 13, do 7671/600000 Lastnik 14, do 1/1200 Lastnik 15, do 1415/100000 Lastnik 16, do 11/2000 Lastnik 17, do 616/100000 Lastnik 18, do 7571/1200000 Lastnik 19, do 7571/1200000 Lastnik 20, do 7571/1200000 Lastnik 21, do 7571/1200000 Lastnik 22, do 17/1000 Lastnik 23, do 17/1000 Lastnik 24, do 1/1200 Lastnik 25, do 1/1200 Lastnik 26, do 1/1200 Lastnik 27, do 1/600 Lastnik 28, do 1/600 Lastnik 29, do 1/600 Lastnik 30, do 1/600 Lastnik 31, do 45/1000 Lastnik 32, do 9156/500000 Lastnik 33, do 2289/2000000 Lastnik 34, do 2289/2000000 Lastnik 35, do 2289/2000000 Lastnik 36, do 2289/2000000		622/1 622/2 622/3 626 627 635/1 636/1 639/1 640 641/5 624	pš 2 pš 2 pš 2 nj 4 nj 4 nj 4 nj 4 nj 4 nj 4 nj 4 tr 1 funk.obj. nj 4	810 1350 2595 5526 9535 2565 4170 11.080 4300 370 2000 90 94	132 212 461 155 297 128 85 204 96 27 72 skupaj: 1869

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 1

k.o. KATASTRSKA OBČINA I*		Pred rekonstrukcijo leta 2002				
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc.št	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	površina – akont. [m ²]
15	Lastnik 37		621/1 621/2	tr 3 tr3	887 1230	21
16	RS - Sklad kmet. zemlj. in gozdov, do 286/2235 Lastnik 38 , do 1949/2235		84/3	nj 3	2235	83
17	Lastnik 39, 1/2 Lastnik 40, 1/2		621/20	pš2	697	
18	Lastnik 41		82/4 82/4 82/4 84/9 84/10	tr4 dvorišče dvorišče nj2 nj2 nj2 nj3	1217 87 142 2488 2354 156 53	
k.o. KATASTRSKA OBČINA II*		Pred rekonstrukcijo leta 2002				
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc.št	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	površina – akont. [m ²]
19	Lastnik 42		824	nj 4 tr3	3663 3663	506
20	D.L. imetnik pravice uporabe Kmet. zemljiška skupnost občine Grosuplje- zemljiški sklad		820/2 816/1	nj 2 tr	2410 2337	54 13
21	Lastnik 43, do 1/3 Lastnik 44, do 1/3 Lastnik 45, do 1/3		815/1 817/1 816/2	nj 5 tr 5 tr 3 tr	2633 6177 5385	233 358 12
22	Lastnik 46, do 1/2 Lastnik 47, do 1/2		818/2	nj 3 pš 3	765 220	1 25
23	Lastnik 48, do 1/2 Lastnik 49, do 1/2		819/4	dv stan.stav.	233 118	19
24	Lastnik 50		815/2	tr 5	8840	43
25	Lastnik 51		819/3	nj 4	293	68
26	Lastnik 52		819/7	nj 4 pš 3	326 171	112
27	RS - Sklad kmet. zemlj. in gozdov, do 991/1000 Lastnik 53, do 9/1000		820/1 825	nj 2 nj 3	2308 3188	61 472
28	Lastnik 54, do 1/4 Lastnik 55, do 3/4		822/1	nj 4	8537	280
29	Lastnik 56		817/2	tr 3	5542	968
30	Javno dobro, Občina Ivančna Gorica		885	pot	1894	
31	Lastnik 57		819/2 819/2	stan.st. dvorišče	99 80	

se nadaljuje...

... nadaljevanje preglednice 1

k.o. KATASTRSKA OBČINA III*		Pred rekonstrukcijo leta 2002					
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc.št	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	površina – akont. [m ²]	
32	Lastnik 58		287/1	tr 4	5923	108	
			287/2	tr 4	3627	8	
33	Lastnik 59, do 1/3 Lastnik 60, do 1/3 Lastnik 61, do 1/3		281	nj 3	2426	457	
				tr 3	1039		
			317	nj 3	9879	8 67	
				tr 3	6586		
		318	nj		16		
34	Lastnik 62		288/1	nj 5	4386	419	
			288/2	stan.stav.	245		
			288/4	tr 4	1088		
			289/1	nj4	970		7
			291	tr	5610		63
35	Lastnik 63		286	tr 4	8570	138	
36	Lastnik 64, do 1/2 Lastnik 65, do 1/2		284	nj 3	2032	309	
				tr 4	3773		
			288/3	nj 4	3521		355
				tr 4	3520		
		289/2	tr 4	4465	153		
37	Lastnik 66		283	tr 3	4776	304	
				gd 2	1014		
			285	nj 3	4206	197	
				tr 4	1402		
				gd 2	1107		
38	Javno dobro, Občina Ivančna Gorica		822/1	cesta	16.220		

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
(Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Za vse te parcele so bile podpisane kupo-prodajne pogodbe, in sicer pred rekonstrukcijo ceste, leta 2002. Zadnji stolpec v preglednici 1 prikazuje površino, za katero so podpisali akontacijske pogodbe in lastniki zemljišč dobili plačilo. Kot je razvidno iz teh površin, so nakupni upravičenci odkupovali le dele parcel. V zemljiški knjigi se je predlagala zaznamba vrstnega reda pridobitve lastninske pravice, ki je investitorja ščitila pred prodajo zemljišč s strani lastnikov nepremičnin.

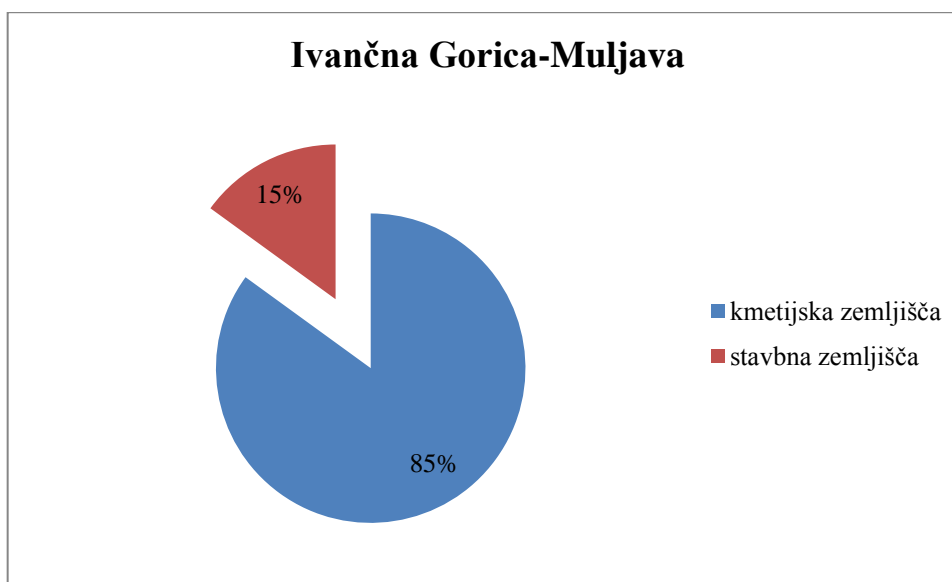
Leta 2008 so po naročilu Direkcije RS za ceste pri pooblaščen geodetskem podjetju pričeli z dokončno odmero (katastrsko ureditev) cestnega odseka Ivančna Gorica-Muljava (glej preglednico 2). V preglednici 2 je izsek preglednice, ki podaja pregled nad novim parcelnim stanjem (po katastrski ureditvi) cestnega odseka Ivančna Gorica-Muljava – glej tudi Prilogo A.

Preglednica 2: Parcele odseka regionalne ceste 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (po rekonstrukciji) – izsek (priloga A)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I		Pred rekonstrukcijo (leta 2002)		Stanje po katastrski ureditvi (2009)							
Št.	Ime in priimek*	ZKV*	parc.št (stare)	parc.št. (nove)	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	opr. zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	podpis lastnika	vpis v zk	opombe
1	Lastnik 1		620/4	620/16	tr4	2690	kz	10. 10. 2009 34,41 DE	16.11.2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 1113 m ² odmerjeno: 1499 m ²
				620/17	cesta	160					
			648	648/1	tr3	3877					
			648/2	cesta	607	kz					
			620/5	620/10	pš2	215	kz				
			620/6	620/14	tr3	648	kz				
			620/15	cesta	82						
	621/3	621/25	tr3	832	kz	10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010			
	621/26	cesta	63	kz	206,25 DE						
	621/5	621/29	tr3	473	kz						
	621/30	cesta	454	kz							
	621/4	621/45	pš2	37	kz						
	621/46	cesta	83	kz							
2	Lastnik 2		641/1	641/6	nj4	8198	kz	10. 10. 2009 34,50 DE	7. 12. 2009	11. 2. 2010	odkupljeno: 1224 m ² odmerjeno: 1276 m ²
				641/7	cesta	837					
			643	643/1	tr2	3416					
	643/2	cesta	439	kz							

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
(Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Direkcija RS za ceste je leta 2008, kot upravljavec te državne ceste, naročila katastrsko ureditev in izmero ceste Ivančna Gorica-Muljava pri na razpisu izbranem pooblaščenem geodetskem podjetju. Na podlagi katastrske ureditve in izmere zemljiških parcel so pridobili posodobljene podatke o dotičnih zemljiščih. Pooblaščen geodeti so skladno s pravili o vzpostavitvi in vzdrževanju zemljiškega katastra izdelali elaborat geodetske storitve, ureditve mej in parcelacije, ki je vseboval tudi načrt novega stanja s prikazom sprememb. Elaborat so poslali pristojni geodetski pisarni (Grosuplje), ki je z odločbo odločila o nastanku novih parcel in njihovi površini. Novo parcelno stanje je za izbrani cestni odsek prikazano v preglednici priloge A, izsek pa je predstavljen v preglednici 2.



Slika 4: Prikaz razmerja površin kmetijskih in stavbnih zemljišč glede na namensko rabo za cestni odsek Ivančna Gorica-Muljava

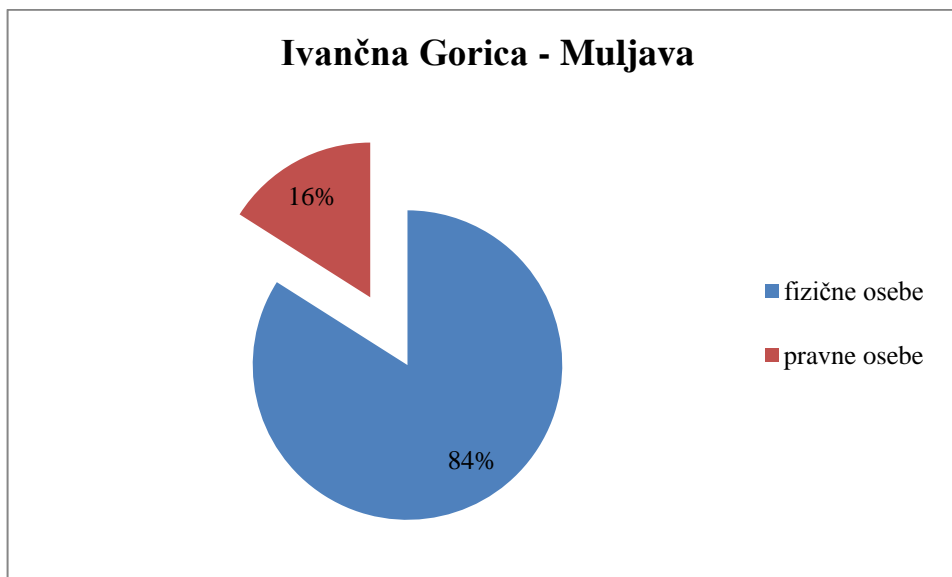
Slika 4 prikazuje, da je bila večina zemljišč za odkup ceste Ivančna Gorica-Muljava glede na namensko rabo kmetijskih (85 %), le 15 % pa stavbnih. Določitev namenske rabe zemljišča je pri pridobivanju zemljišč v javno korist bistvenega pomena. Vrednost nezazidanih ali zazidanih stavbnih zemljišč je mnogo višja, kot pa je vrednost kmetijskih zemljišč, zato se je predvsem pri stavbnih zemljiščih uveljavila praksa, da se odkupi oziroma razlasti le del stavbnega zemljišča, ki ga potrebujejo za rekonstrukcijo oziroma za širitev obstoječe infrastrukture in ne celotna parcela. Kakšno namensko rabo ima zemljišče, ki se razlašča, se določi na osnovi prostorskih planskih dokumentov, ki veljajo na območju, kjer se nahaja zemljišče, torej se ta pravni »režim« zemljišča določa po namembnosti zemljišča, ki je določeno s prostorskimi akti.

Iz preglednice 2 lahko vidimo, da se je cenitev za vse parcele opravljala oktobra 2009. Pod datumom cenitve lahko vidimo vrednost v denarnih enotah, ki jo je posamezna oseba prejela na podlagi sklenjene pogodbe. Vendar tu ne gre za celotno vrednost zemljišča, ampak za razliko med vrednostjo

zemljišča oziroma dela zemljišča, ki ga je država predvidela za gradnjo ceste in odkupila (plačala) že leta 2002, ter vrednostjo zemljišča oziroma dela zemljišča, ki po katastrski ureditvi dejansko pripada cesti. V zadnjem stolpcu pod opombami se vidi, kolikšna površina zemljišč je bila predhodno odkupljena in kolikšna površina (v m²) je po katastrski ureditvi dejansko pripadla cesti (dejansko uporabljenih za rekonstrukcijo ceste). Kot lahko opazimo, so razlike vrednosti tudi negativne. To pomeni, da je država leta 2002 predvidela in sklenila z lastnikom pogodbo o odkupu za večjo površino zemljišč, kot jo je dejansko uporabila za gradnjo ceste. Leta 2009, ko se je izvedla katastrska ureditev cestnega odseka, se je izkazalo, da je površina zemljišča, ki pripada cesti, manjša. Praviloma bi morale vse te stranke, ki so tako dobile previsoko odškodnino za zemljišča v letu 2002, razliko vrniti, na podlagi sklenjene dokončne pogodbe ali aneksa k osnovni pogodbi. Vendar pa se dogaja, da stranke niso pripravljene vrniti previsoke odškodnine. V praksi lahko RS predlaga stranki, da bi RS postala lastnica celotnega odplačanega zemljišča. Če pa stranka tudi temu nasprotuje in ne dovoli te dodatne katastrske ureditve zemljišča (parcelacije), država vloži zahtevek na pristojnem sodišču zaradi neupravičene prisvojitve premoženja s strani stranke in zahteva vrnitev preveč plačane odškodnine.

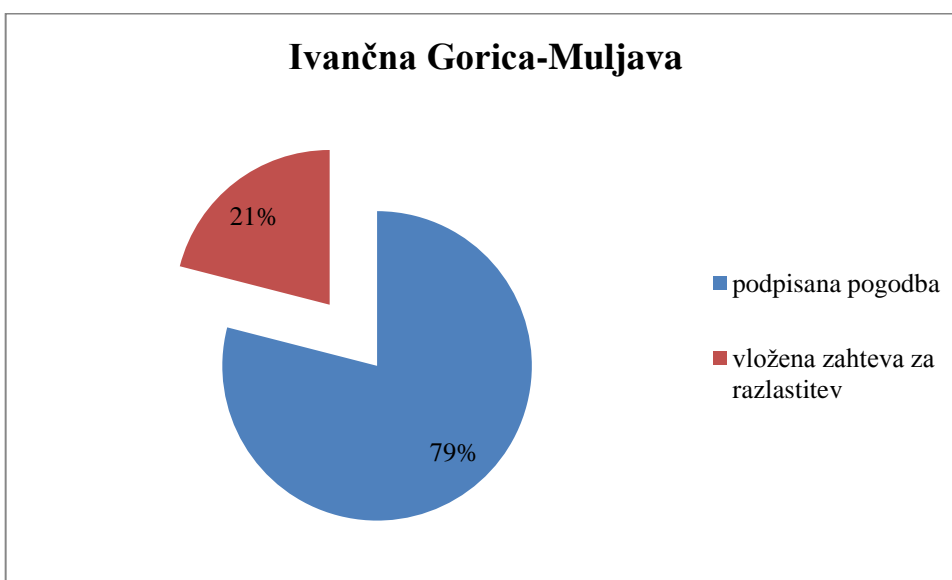
Na podlagi dokončnih odločb geodetske uprave in vknjižbe sprememb zaradi kaatstrske preureditve zemljišč v zemljiški knjigi se je z lastniki zemljišč konec leta 2009 začelo sklepanje dokončnih pogodb (aneksov k že sklenjenim kupo-prodajnim pogodbam) iz leta 2002. Sklenitev pogodb je potekala po enakem postopku kot sklepanje pogodb pred rekonstrukcijo ceste, le da je ta pogodba vsebovala tudi zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo zemljišč v zemljiški knjigi, ki so sedaj že del državne ceste, v last Republike Slovenije. Na podlagi dokončnih pogodb in zemljiškoknjižnega dovolila se je predlagala vknjižba pridobitve lastninske pravice v korist in na ime Republike Slovenije, s čimer je premoženjskopravno in zemljiškoknjižno stanje v zvezi z državno cesto urejeno.

Vendar pa, kot lahko vidimo iz preglednice 2 (pod opombami), postopek pridobivanja zemljišč v javno korist pri obravnavanem primeru ni vedno potekal po načrtih in je bilo pridobivanje zemljišč v javno korist povezano z velikimi težavami. Že z Ustavo Republike Slovenije (1991) je določeno, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji. Najbolj skrajna oblika uveljavljanja javnega interesa in socialne funkcije na nepremičninah je razlastitev. Razlastitev je le skrajno sredstvo v rokah države ali občine, je najbolj grob poseg v lastnino, ki se mu je treba, kolikor je le mogoče izogibati. Zaželeno je, da se sredstva za doseg javne koristi zagotovijo s soglasjem njihovega lastnika.



Slika 5: Razmerje površin zemljišč glede na lastnike (fizične in pravne osebe) kot lastnikov zemljišč na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava

S slike 5 je razvidno, da je bila na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava večina zemljišč v lasti fizičnih oseb, saj je le 16 % površin zemljišč v lasti pravnih oseb. Pri sklepanju pogodb s pravnimi osebami ni bilo večjih težav, saj se je z njimi podpisala pogodba o brezplačnem prenosu. Večje težave so predstavljale nekatere fizične osebe, ki se s sklenitvijo pogodb za odkup njihovega zemljišča oziroma nepremičnine za namen javne koristi (v tem primeru za že navedeno rekonstrukcijo odseka ceste Ivančna Gorica-Muljava) niso strinjale. To je povzročilo uvedbo postopka razlastitve zoper lastnika (ZPKSU, 2012).



Slika 6: Razmerje števila lastnikov zemljišč, ki so podpisali pogodbo, in lastnikov zoper katerih je bila vložena zahteva za razlastitev na cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava

S slike 6 je razvidno, da je kar 79 % lastnikov zemljišč sklenilo kupo-prodajno pogodbo za njihovega zemljišča, ki so bila potrebna za namen rekonstrukcije cestnega odseka Ivančna Gorica-Muljava. 21 % lastnikov zemljišč se s predlogom kupo-prodajne pogodbe niso strinjali, zato se je zoper njih uvedel postopek razlastitve.

S postopkom razlastitve se je postopek pridobivanja zemljišč v javno korist zelo podaljšal, v nekaterih primerih postopek sploh še ni zaključen. Postopki razlastitve so se pričeli z vloženimi zahtevami države za uvedbo postopka na upravno enoto Grosuplje. Država je zahteve za začetek razlastitve vložila, po preteku 30 dni od vročitve ponudb za odkup nepremičnin, saj ji nepremičnine ni uspelo pridobiti s sklenitvijo kupo-prodajnih pogodb. Po vložitvi predloga za razlastitev na UE, se je v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti zaznamovala razlastitev, na podlagi česar se je omejil promet s temi nepremičninami. V večini primerov se je po izdaji odločbe o razlastitvi postopek pridobitve nepremičnin v javno korist zaključil. Upravna enota je izdala odločbe o uvedbi razlastitve po izvedenem ugotovitvenem postopku, na katero se stranke v 15-dnevnem pritožbenem roku (in je odločba postala dokončna in pravnomočna) niso pritožile. Tako je država pridobila pravico za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Potreben pa je tudi sporazum o plačilu odškodnine. Če do sklenitve sporazume ne pride v razlastitvenem postopku, o odškodnini odloča nepravdno sodišče.

V primerih, kjer je lastnik nepremičnine Republika Slovenija, njen upravljavec pa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (glej preglednico v prilogi A), je prišlo do manjših zapletov, ki trajajo še danes. Različni državni organi upravljajo z državnim premoženjem. S kmetijskimi zemljišči upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, tako je tudi na območju rekonstrukcije odseka ceste Ivančna Gorica-Muljava. Z vsemi kmetijskimi zemljišči, ki so v lasti države, upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Ko se je namembnost teh zemljišč spremenila v cesto, pa bi se morala po veljavnem postopku opraviti tudi sprememba upravljavca. Upravljanje teh zemljišč bi morala prevzeti Direkcija RS za ceste, vendar na teh nepremičninah ta postopek spremembe upravljavca teče še danes, tako da je še vedno upravljavec Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS (ZPKSU, 2012).

Na osnovi osebne komunikacije (ZPKSU, 2012) smo izvedeli, da je še pred nekaj leti prenos upravjalcev potekal tako, da sta Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS in Direkcija RS za ceste podpisala pogodbo o prenosu nepremičnin in po tej pogodbi je bila plačana odškodnina skladu. Kasneje so pristojne institucije podale stališče, da je plačevanje odškodnine med Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov RS in Direkcijo RS za ceste nepravilno (neutemeljeno), zato se je kasneje v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL, 2010) uveljavil postopek prenosa pravice upravljanja iz enega na drugega upravljavca. Novi upravljavec mora na Vlado samo predložiti vso dokumentacijo, s katero dokazuje, da je pristojni organ za

upravljanje teh zemljišč, katerih namembnost se je spremenila in vlada nato odloči o prenosu pravice upravljanja.

V obravnavanem primeru se je postopek zaustavil, ker je Direkcija RS za ceste v skladu z ugotovitvami nadzornih organov že hotela izvesti postopek brezplačnega prenosa pravice upravljanja, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS pa je še vedno zahteval plačilo odškodnine po pogodbi o prenosu nepremičnine. Dogovor, da bo izveden prenos pravice upravljanja na podlagi sklepa Vlade RS, je že sklenjen, vendar postopek še poteka (ZPKSU, 2012).

Pri nepremičninah, ki so bile v lasti občine Ivančna Gorica in so imele status javnega dobra, pa ni bilo težav pri pridobivanju zemljišč, saj je občina Ivančna Gorica podpisala pogodbe o brezplačnem prenosu nepremičnin. Občina sicer ima pravico zahtevati odškodnino, vendar do takih primerov pride zelo redko. Občine pogosto zahtevajo odškodnino, če gre za zemljišča oziroma nepremičnine v lasti občine ki nimajo zaznambe javnega dobra, vendar je občina Ivančna Gorica tudi za take primere (glej preglednico v prilogi A) podpisala pogodbe o brezplačnem prenosu zemljišč, saj so vse te nepremičnine že bile dejansko v javni korist, v našem primeru gre za cesto. Primeri, ko država širi državne ceste in mora zato pridobiti zemljišča od občine, ki imajo status javnega dobra in so del obstoječe občinske ceste, so zelo pogosti. Javno dobro v lasti občin se lahko tudi razlasti, če gre za dosego še večje javne koristi, se pravi iz javne koristi lokalnega pomena v javno korist državnega pomena (npr.: najprej je nepremičnina, ki je bila del občinske ceste, služila lokalni koristi, potem pa, ko so se širile državne ceste in so za to potrebovali nepremičnino oziroma zemljišče, ki je bila del občinske ceste, je bil razlog za razlastitev upravičen zato, ker gre še za večjo javno korist državnega pomena).

Težave v obravnavanem primeru se pojavljajo še pod zaporedno številko 21, kjer je lastnik 44 (glej preglednico v prilogi A) pokojni in še vedno poteka pravda na sodišču. Dokler njegovi dediči ne bodo imenovani, se z lastnikom nepremičnine ne more skleniti dogovor, država pa ga tudi ne more razlastiti, dokler na sodišču teče postopek. Ko bodo dediči (novi lastniki) imenovani, se jim bo poslala ponudba za odkup nepremičnine, če se s pogodbo ne bodo strinjali, pa se bo zoper njih sprožil postopek razlastitve (ZPKSU, 2012).

Še vedno pa ni rešen primer pod zaporedno številko 14 (glej preglednico v prilogi A). Prišlo je do razlastitve zoper več lastnikov, vse do danes pa nista rešeni dve razlastitvi. Problem je v tem, da sta lastnika tujca in se ne ve točno, kje sta. Po podatkih, ki smo jih dobili, sta lastnika sedaj že ugotovljena, saj je vložena vloga za razlastitev, se pravi, da jim je bila vročena ponudba za odkup nepremičnine, s katero se nista strinjala in se je zato zoper njiju sprožil postopek razlastitve, ki pa še vedno ni končan. Najverjetneje je, da se je postopek ustavil na upravni enoti, vendar podatka, kje se je postopek zaustavil, nismo dobili.

5.2 Pridobivanje zemljišč za regionalno cesto R2-4137/1079, odsek Zbilje-Vodice

Preglednica 3: Parcele odseka regionalne ceste R2-4137/1079 Zbilje-Vodice (pred rekonstrukcijo)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I		STANJE PRED SPREMEMBO			
Št.	Lastnik zemljišča*	ZKV*	parc. št.	katastrska kultura in razred	površina [m ²]
1	Lastnik 1		413/1	nj 3	350
			413/2	gd 2	324
			417/1	gd	87
			417/1	gd 2	177
			413/1	nj 3	515
2	Lastnik 2, do 1/2		418/4	nj 4	1227
	Lastnik 3, do 1/2				
3	Lastnik 4, do 1/6		235	gd 2	14.982
	Lastnik 5, do 1/6				
	Lastnik 6, do 1/6				
	Lastnik 7, do 3/6				
4	Lastnik 8		4	tr 3	422
5	Lastnik 9		414/2	nj 3	1969
6	Lastnik 10		33/1	gd 2	2017
7	Lastnik 11		47	hiša	191
				sd3	439
8	Lastnik 12		86	tr 4	2158
			87/1	nj 4	533
			411	nj 3	1187
9	Prostovoljno gasilsko društvo Zbilje, do 1/3		1	tr 2	1453
	Turistično društvo Zbilje, do 2/3			zgradba	73
10	Lastnik 13		90	nj 4	3122
11	Lastnik 14		42/1	tr. 4	604
12	Rimokatoliško župnjstvo		40/1	hiša	79
			40/2	sd 4	110
			42/2	pš 4	528
13	Lastnik 15, do 1/2		239/2	nj	634
	Lastnik 16, do 1/2			stavbišče	500
14	Republiška ustava za ceste		654	cesta	4396
			657/1	cesta	10.506
15	Lastnik 17		417/4	gd 2	1340
16	Lastnik 18		417/2	gosp.posl.	187
				dvorišče	392
17	Lastnik 19, do 1/2		210	gd 3	2556
	Lastnik 20, do 1/2				
18	Lastnik 21		87/2	nj 4	1987
19	Lastnik 22		97	tr 3	2467
20	Lastnik 23, do 7/12		41	hiša	83
	Lastnik 24, do 3/12			dvorišče	206
	Lastnik 25, do 1/12				
	Lastnik 26, do 1/12				
21	Lastnik 27		240/4	st.st.	83
				gd 2	357

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 3

22	Lastnik 28, do 3/4 Lastnik 29, do 1/4		102	stavbišče	86
23	Lastnik 30		215	gd 2	5121
24	Lastnik 31, do 1/2 Lastnik 32, do 1/2		241/1 244/6	gd 2 gd 2	5547 2357
25	Lastnik 33		211/1	gd 3	2393
26	Republika Slovenija Sklad kmet. zemljišč		202/2 204 205 207	gd 3 nj 4 nj 4 nj 4	45 1960 4064 3402 7849
27	Lastnik 34, do 1/2 Lastnik 35, do 1/2		214	gd 4	1296
28	Lastnik 36		239/7	nj 5 st.st.	890 58
29	Javno dobro		655	pot	5814
30	Javno dobro		656 658 661 662 664 669	pot pot pot pot pot pot	2154 1786 1659 1640 3408 2632
31	Lastnik 37, do 1/5 Lastnik 38, 1/90 Lastnik 39, do 1/120 Lastnik 40, do 1/40 Lastnik 41, do 1/80 Lastnik 42, do 1/240 Lastnik 43, do 1/20 Lastnik 44, do 1/60 Lastnik 45, do 1/18 Lastnik 46, do 1/90 Lastnik 47, do 1/240 Lastnik 48, do 1/240 Lastnik 49, do 1/10 Lastnik 50, do 1/10 Lastnik 51, do 1/5 Lastnik 52, do 1/10 Lastnik 53, do 1/10		88	t r3	545
32	Lastnik 54		100 101 103	nj 4 nj 4 tr 3	39 35 33 23 25 10
33	Lastnik 55		223/1	gd 3	42 61
34	Lastnik 56		370/1 370/2	nj 5 gd 2	17 19 12 74
35	Lastnik 57, do 1/2 Lastnik 58, do 1/2		45	stavba	1 02

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
(Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Preglednica 3 prikazuje podatke zemljiškega katastra pred rekonstrukcijo ceste za analiziran odsek regionalne ceste R2-4137/1079 Zbilje-Vodice. V preglednici so podane parcelne številke, njihova katastrska kultura in površina ter lastniki teh parcel. Lastnike parcel, ki so fizična oseba, smo označili s številkami od 1 do 66 zaradi varstva osebnih podatkov. Pri ostalih lastnikih, ki so pravne osebe, pa smo pustili njihov naziv. Katastrska kultura in razred sta podani s šifrantom, ki je razložen v prilogi C.

Za vse navedene zemljiške parcele nismo uspeli dobiti podatkov glede sklepanja predhodnih kupoprodajnih pogodb. Po podatkih Direkcije RS za ceste naj bi z nekaterimi lastniki zemljišč že leta 1996 podpisovali akontacijske pogodbe, vendar podrobnih podatkov žal nismo uspeli dobiti.

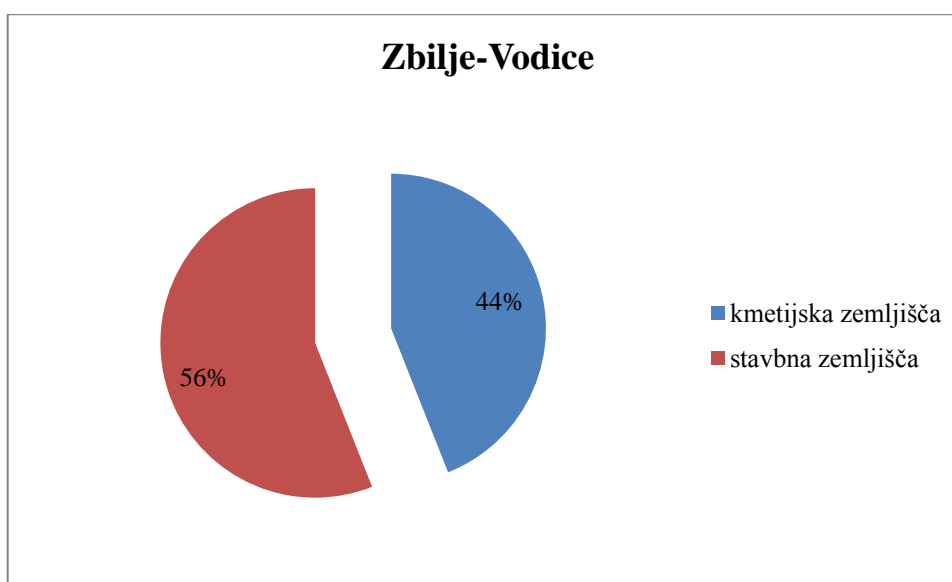
Leta 2008 so po naročilu Direkcije RS za ceste, pričeli katastrsko ureditvijo odseka ceste Zbilje-Vodice. V preglednici 4 je izsek preglednice, ki podaja pregled nad novim parcelnim stanjem (po katastrski ureditvi) cestnega odseka Zbilje-Vodice – glej tudi prilogo B.

Preglednica 4: Parcele odseka regionalne ceste R2-4137/1079 Zbilje-Vodice (po rekonstrukciji) – izsek (priloga B)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I			Pred rekonstrukcijo		Stanje po katastrski ureditvi (2009)							
Št.	Lastniki zemljišča*	ZKV*	parc. št. (stare)	parc. št. (nove)	katastrska kultura in razred	površina [m ²]	opr. zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	ponudbe	datum overitve	razlastitev	vpis v zk
1	Lastnik 1		413/1 413/2 417/1	412/4 412/5 413/1	dvorišče cesta dvorišče	150 51 824	sz	10. 4. 2009 431,29 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010
			417/1 413/1	417/1 417/7 413/1 413/3	gd cesta nj cesta	87 90 350 165	sz sz	10. 4. 2009 2156,47 DE	13. 5. 2009			
2	Lastnik 2, do 1/2 Lastnik 3, do 1/2		418/4	418/4 418/5	nj cesta	1147 80	sz	10. 4. 2009 676,54 DE	13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
3	Lastnik 4, do 1/6 Lastnik 5, do 1/6 Lastnik 6, do 1/6 Lastnik 7, do 3/6		235	235/1 235/2	gd cesta	14.894 88	sz	10. 4. 2009 744,19 DE	13. 5. 2009 13. 5. 2009 13. 5. 2009		vložena razlastitev	5. 11. 2009
4	Lastnik 8		4	4/1 4/2	tr cesta	400 22	sz	10. 4. 2009 186,05 DE	25. 5. 2009	7. 9. 2009		17. 6. 2010
5	Lastnik 9		414/2	414/2 414/3	nj cesta	1945 24	kz	14. 4. 2009 25,08 DE	13. 5. 2009	7. 9. 2009		17. 6. 2010
6	Lastnik 10		33/1	33/1 33/4	gd cesta	1882 135	kz	14. 4. 2009 96,99 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010
7	Lastnik 11		47	47/1 47/2	st. st. e.sd cesta	191 438 1	sz	10. 4. 2009 8,46 DE	13. 5. 2009	8. 9. 2009		17. 6. 2010

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
(Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Pri pooblaščen geodetskem podjetju je Direkcija RS za ceste leta 2008, kot upravljavec cestnega odseka, naročila katastrsko ureditev cestnega odseka Zbilje-Vodice. Na podlagi katastrske ureditve in izmere zemljiških parcel so pridobili posodobljene podatke o dotičnih zemljiščih. Pooblaščeni geodeti so skladno s pravili o vzpostavitvi in vzdrževanju zemljiškega katastra izdelali elaborat geodetske storitve, ureditve mej in parcelacije, ki je vseboval tudi načrt novega stanja s prikazom sprememb. Elaborat so poslali pristojni geodetski upravi (Ljubljana), ki je z odločbo odločila o nastanku novih parcel in njihovi površini. Novo parcelno stanje je za izbrani cestni odsek prikazano v preglednici priloge B, izsek pa je predstavljen v preglednici 4.



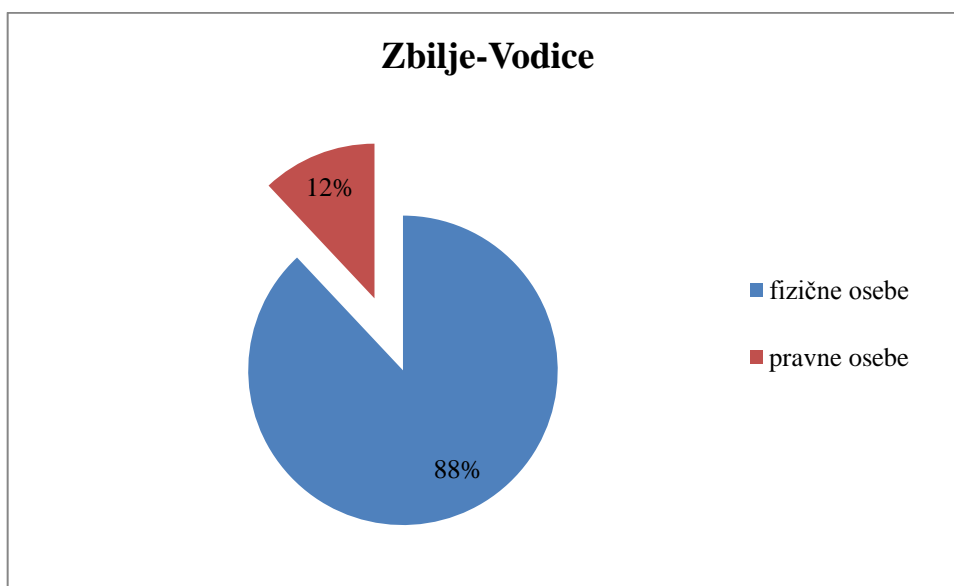
Slika 7: Prikaz razmerja površin kmetijskih in stavbnih zemljišč glede na namensko rabo za cestni odsek Zbilje-Vodice

Slika 7 prikazuje, da so bila zemljišča za odkup ceste Zbilje-Vodice glede na namensko rabo tako stavbna (56 % površine) kot tudi kmetijska (44 %). Določitev namenske rabe zemljišča je pri pridobivanju zemljišč v javno korist bistvenega pomena. Odškodnina, ki pripada lastniku oziroma razlastitvenemu zavezancu, obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in stranske stroške povezane z razlastitvijo. Odškodnina za kmetijsko zemljišče je občutno manjša kot za stavbno zemljišče, na katerem je možna gradnja. Kakšno namensko rabo ima zemljišče, ki se razlašča, je določeno v prostorskih dokumentih, ki veljajo na območju, kjer se nahaja zemljišče, torej se ta pravni režim določa po namembnosti zemljišč, ki je določen s prostorskimi akti.

Iz preglednice 4 lahko razberemo, da se je cenitev za vse parcele opravljala maja 2009. Pod datumom cenitve lahko vidimo ocenjeno vrednost zemljišča v denarnih enotah (odškodnina), ki naj bi jo posamezna oseba (lastnik) dobila po sklenitvi pogodbe. Tu gre za celotno vrednost zemljišča (odškodnino), ki ga mora država odkupiti od lastnikov.

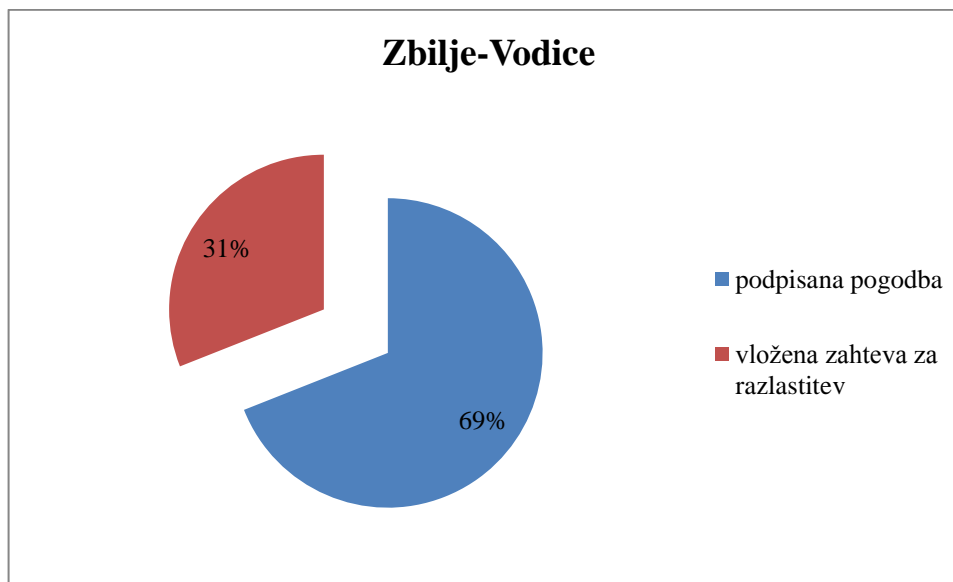
Na podlagi odločb geodetske uprave in vknjižbe sprememb parcel v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi se je konec leta 2009 z lastniki zemljišč pričelo sklepanje kupo-prodajnih pogodb. Sklenitev pogodb je potekala od septembra do novembra leta 2009. Na podlagi sklenjenih kupo-prodajnih pogodb, ki so vsebovale tudi zemljiškooknjižno dovolilo, se je predlagala vknjižba pridobitve lastninske pravice v korist in na ime Republike Slovenije, s čimer je premoženjskopravno in zemljiškooknjižno stanje v zvezi z državno cesto urejeno.

Tudi v primeru cestnega odseka Zbilje-Vodice je prišlo do nekaj zapletov pri pridobivanju zemljišč v javno korist.



Slika 8: Razmerje površin zemljišč glede na lastnike (fizične in pravne osebe) kot lastnikov zemljišč na cestnem odseku Zbilje-Vodice

S slike 8 je razvidno, da je bila na cestnem odseku Zbilje-Vodice večina zemljišč, ki jih je bilo treba pridobiti v javno korist, v lasti fizičnih oseb (88 %), saj je le 16 % zemljišč v lasti pravnih oseb. Tudi pri tem cestnem odseku pri pravnih osebah ni bilo večjih težav v povezavi s pridobivanjem zemljišč v javno korist. Z občinami in upravljavci javnega dobra so bile sklenjene pogodbe o brezplačnem prenosu, z ostalimi pravnimi osebami, kot so gasilsko društvo Zbilje, turistično društvo Zbilje ter Rimokatoliško župnijstvo pa se je podpisala kupo-prodajna pogodba, v kateri je bila določena ustrezna odškodnina za nepremičnino. Nekatere fizične osebe se kljub ponujeni odškodnini za njihovo nepremičnino s sklenitvijo kupo-prodajnih pogodb niso strinjale (niso sprejele ponudbe RS). Tako je bil zoper njih uveden postopek razlastitve (ZPKSU, 2012).



Slika 9: Razmerje števila lastnikov zemljišč, ki so podpisali pogodbo, in lastnikov zoper katerih je bila vložena zahteva za razlastitev na cestnem odseku Zbilje-Vodice

S slike 9 je razvidno, da je kar 69 % lastnikov zemljišč podpisalo kupo-prodajno pogodbo za njihovega zemljišča, ki so bila potrebna za namen rekonstrukcije cestnega odseka Zbilje-Vodice. 31 % lastnikov zemljišč se s ponudbo RS ni strinjalo (niso sklenili kupo-prodajne pogodbe oziroma ni bil dosežen sporazum), zato se je zoper njih uvedel postopek razlastitve.

S postopki razlastitve se je postopek pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah za javno korist podaljšal. Postopki razlastitve so se začeli z zahtevami države za uvedbo postopka razlastitve na upravno enoto Ljubljana. Država je zahteve za začetek razlastitve vložila, po preteku 30 dni od vročitve ponudbe za odkup nepremičnin, saj ji nepremičnine ni uspelo pridobiti s sklenitvijo kupo-prodajnih pogodb. S tem se je v zemljiški knjigi zaznamovala razlastitev, na podlagi česar se je omejil promet s temi nepremičninami. Na odločbo o razlastitvi nepremičnine, ki jo je izdala UE po izvedenem ugotovitvenem postopku, se večina strank na to odločbo v 15 dnevnom roku ni pritožila. Tako je država pridobila pravico za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Če do sporazuma o plačilu odškodnine ni prišlo v razlastitvenem postopku, je o odškodnini določilo nepravdno sodišče.

Pod zaporedno številko 26 (glej prilogo B), kjer je lastnik zemljišča Republika Slovenija, njen upravljavec pa je bil Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS, ni prišlo do nobenih zapletov, kot pri cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS je dal soglasje k prenosu pravice upravljanja in nato je Vlada RS izdala sklep o prenosu pravice upravljanja na Direkcijo RS za ceste. Pri nepremičninah, katere so imele status javnega dobra, prav tako ni bilo nobenih težav, saj je RS z občino sklenila pogodbe o brezplačnem prenosu. Tudi v tem primeru občina ni zahtevala odškodnine (čeprav bi občina lahko zahtevala odškodnino).

V primeru pod zaporednima številka 34 in 35 (glej prilogo B) lahko vidimo, da je prišlo do pritožbe zoper eno od odločb geodetske uprave. Po rekonstrukciji ceste je geodetsko podjetje katastrsko uredilo in izmerilo zemljišča cestnega odseka. Odločbo pristojne geodetske uprave je vsebovala tudi podatek o površini novo nastalih ali urejenih zemljiških parcel, ki pripadajo cestnemu telesu. Lastnika pod zaporednima številka 34 in 35 se s to odločbo geodetske uprave nista strinjala in sta se nanjo pritožila, čeprav sta se predhodno strinjala s postopkom parcelacije dolžinskega objekta, saj drugače geodetska uprava ne bi mogla izdati odločbe. Danes to ni več problem, saj novi Zakon o cestah (ZCes-1, 2010) v 13. in 14. členu določa, da se lahko parcelacija za namen cest v vsakem primeru izvede. Lastnikom se samo pošlje seznanitev s parcelacijo, saj sedaj ni več potrebno strinjanje lastnikov. Tudi če se lastniki pritožijo, to ne zadrži postopka parcelacije dolžinskega objekta in izdajo geodetske odločbe.

5.2.1 Primer razlastitve parcele na cestnem odseku Zbilje-Vodice

5.2.1.1 Opis postopka pridobivanja izbrane parcele v javno korist

Največje probleme na cestnem odseku Zbilje-Vodice pa sta povzročala lastnik 15 in lastnik 16, pod zaporedno številko 13 (glej prilogo B). Lastnik A je imel v lasti parcelo št. 239/2, ki je bila potrebna za rekonstrukcijo cestnega odseka Zbilje-Vodice. Leta 1995 je bila izdana odločba pristojne geodetske uprave, ki je razdelila parcelo št. 239/2 tako, da je delu te parcele, ki je bil potreben za rekonstrukcijo cestnega odseka Zbilje-Vodice, določila novo parcelno številko in sicer 239/9. Istega leta je Republika Slovenija od lastnika A za potrebe rekonstrukcije cestnega odseka Zbilje-Vodice kupila to zemljišče s parcelno št. 239/9. Pogodbo, ki so jo sklenili, je vsebovala tudi ZK-dovolilo, s katerim se bi država lahko vpisala kot lastnica te parcele v zemljiško knjigo.

Leta 1997 sta lastnik 15 in lastnik 16 od lastnika A kupila le del nekdanje parcele št. 239/2, saj je bil leta 1995 že izveden postopek parcelacije in je bil del parcele z novo parcelno št. 239/9 že prodan državi za rekonstrukcijo ceste Zbilje-Vodice, vendar pa država še vedno ni vpisala v zemljiško knjigo lastninske pravice na parceli št. 239/9. Ker pa so se stranke v celoti zavedale dejanske pravne situacije parcele št. 239/2, so v prodajno pogodbo napisale površino te parcele zmanjšano za odkupljeno zemljišče s strani države, ki je imelo že novo parcelno številko v zemljiškem katastru (239/9) in je bilo dejansko že uporabljeno za rekonstrukcijo ceste (ZPKSU, 2012).

Ker država po desetih letih še vedno ni vpisala svoje lastninske pravice na pridobljeni parceli št. 239/9 v zemljiško knjigo, je lastnik A dal lastniku 15 in lastniku 16 leta 2007 zemljiškoknjžno dovolilo, ki je poleg dovoljenja za vpis lastninske pravice na parceli št. 239/2 (ki sta jo kupila leta 1997) vsebovalo tudi dovoljenje za vpis lastninske pravice za parcelo št. 239/9. Torej za zemljišče, ki je bilo

uporabljeno za rekonstrukcijo ceste in ki ga je lastnik A s prodajno pogodbo leta 1995 prodal Republiki Sloveniji. Tako sta leta 2007 lastnik 15 in lastnik 16 postala zemljiškoknjižna lastnika parcele št. 239/2 in parcele št. 239/9, čeprav sta lastnika 15 in 16 vedela, da je parcelo št. 239/9 kupila država leta 1995 za namene rekonstrukcije ceste Zbilje-Vodice.

Ko se je leta 2008 delala izvajala katastrska ureditev in izmera cestnega odseka Zbilje-Vodice, je država najprej lastnikoma 15 in 16 poslala ponudbo za odkup, ki je vsebovala plačilo odškodnine za parcelo št. 239/9, vendar je nato ugotovila, da je to parcelo leta 1995 že kupila in plačala odškodnino tedanjemu lastniku A. Zato je država to ponudbo slabovernemu pridobitelju (lastnik 15 in 16) umaknila (čeprav je stranki nista sprejeli) in poslala novo ponudbo, v kateri ni bilo ponujene odškodnine, ampak je predložila pogodbo o brezplačnem prenosu nepremičnine, saj sta bila pridobitelja slaboverna. Ker lastnika te pogodbe nista hotela podpisati, se je zoper njiju sprožil postopek razlastitve.

V postopku razlastitve se je država sklicevala na to, da sta lastnika 15 in 16 bila nesporno v slabi veri, saj sta vedela, da je bila parcela št. 239/9 že prodana RS za potrebe rekonstrukcije državne ceste Zbilje-Vodice in v sklenjeni pogodbi z Republiko Slovenijo iz leta 1995 je nekdanji lastnik A Republiki Sloveniji tudi izstavil zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim je to zemljišče prenesel v last države in dovolil vpis lastninske pravice za RS. Republika Slovenija ni pravočasno realizirala ZK-dovolila in vpisala svoje lastninske pravice na pridobljeni parceli v zemljiški knjigi. Toda ta neaktivnost države lastnika 15 in 16 nikakor ne odvezuje od pravnih posledic ravnanja v slabi veri; takšnih negativnih posledic bi se izognil le dobroverni pridobitelj. Ker sta se lastnika 15 in 16 povsem zavedala situacije in bila v celoti seznanjena s pravnimi in dejanskim stanjem parcele št. 239/9, njuno ravnanje pri pridobitvi te parcele nikakor ni bilo pošteno, temveč nesporno slaboverno.

V pravilnost zemljiškoknjižnih podatkov se seveda lahko zanese dobroverni pridobitelj, ki ne pozna oziroma ne ve, da je pravni položaj drugačen od zemljiškoknjižnega. Takšen dobroverni pridobitelj res ne sme trpeti škodljivih posledic in jih tudi ne bi trpel, Republika Slovenija pa bi seveda v tem primeru nosila škodljive posledice nepravočasnega predlaganja vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi. V tem primeru pa sta bila sedanja zemljiškoknjižna lastnika (razlaščenca) nesporno slaboverna pridobitelja, ki se nikakor ne moreta sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo, saj sta bila nedvomno seznanjena s pravnim stanjem parcele št. 239/9, ki je bila drugačna od zemljiškoknjižnega.

Upravna enota Ljubljana je izdala odločbo, da se v korist Republike Slovenije razlasti zemljiška parcela št. 239/9, katerega solastnika sta lastnik 15 in lastnik 16, vsak do $\frac{1}{2}$. Z dokončnostjo te odločbe država pridobi na celotni zemljiški parceli št. 239/9 lastninsko pravico in jo prevzame v posest; ta odločba je podlaga za vpis lastninske pravice v korist Republike Slovenije na zemljišču s parcelno

številko 239/9. Upravni organ je ugotovil, da je na obravnavani parceli zgrajena regionalna cesta R2-413 Zbilje-Vodice, po kateri že poteka promet, zato se šteje, da je javna korist za razlastitev ugotovljena. Upravni organ je zavrnil ugovore tožnikov (lastnik 15 in lastnik 16), da zahteva ne vsebuje določenih listin, saj je razlastitvena upravičenka predložila listine, ki so predpisane v četrtem odstavku 19. člena Zakona o javnih cestah (ZCes-1, 2010). Ugovore, da se ne ve, kateri del parcele se razlašča, pa je zavrnil s pojasnilom, da je parcela št. 239/9 v zemljiškem katastru evidentirana z mejo parcele in označena s parcelno številko. Glede odškodnine pa je navedel, da je iz kupoprodajne pogodbe iz leta 1995 razvidno, da je država takratnemu lastniku plačala odškodnino in se stranki v primeru spora glede odškodnine za razlaščeno zemljišče napoti na sodišče.

Pritožba razlastitvenih zavezancev je bila podana na drugostopenjski organ (ministrstvo pristojno za prostor), ki je tudi zavrnil pritožbene ugovore, kot so, da niso podani pogoji za razlastitev, ker po parceli št. 239/9 cesta ne poteka in ker podatki katastra ne ustrezajo dejanskemu stanju. V zvezi s potekajočimi postopki ureditve meje pa je organ odgovoril, da dejstvo, da predmetna parcela nima urejenih mej po Zakonu o evidentiranju nepremičnin (ZEN, 2006), na odločitve ne more vplivati. Parcela je bila v zemljiškem katastru evidentirana z odločbo, ki je postala pravnomočna že leta 1998.

Upravni organ je odločitev, da se razlasti zemljišče s parcelno številko 239/9, oprl na ugotovitev, da je na parceli zgrajena regionalna cesta Zbilje-Vodice, po kateri že poteka promet. Iz zemljiškoknjižnih podatkov je ugotovil, da je na parceli s prej navedenimi podatki vknjižena lastninska pravica na tožnika, za vsakega do $\frac{1}{2}$. Čeprav je drugostopenjski organ pritožbo zavrnil, sta razlastitvena zavezanca (lastnik 15 in 16) vložila tožbo na upravno sodišče. Tožbo sta vložila, kot sta navedla, zaradi nepravilne ugotovitve dejanskega stanja, kršitve odločb postopka in nepravilne uporabe materialnega prava. Ugovarjala sta, da pogoji za razlastitev niso podani, ker na parceli št. 239/9 cesta ne poteka in ker katastrski podatki niso bili podani oz. niso ustrezali dejanskemu stanju. Zato sta tudi sprožila postopek mejne obravnave, ki pa je še v teku, saj menita, da izmere niso točne oziroma je narejena napaka. Nadalje ugovarjata, da pristojni organ podatkov iz zemljiškega katastra ni preskrbel in ni odgovoril na njune navedbe, da mejniki na cesti niso bili nikoli materializirani in ni upošteval, da parcela nima urejenih meja. Tožnika sta zahtevala, da se zahtevek za razlastitev zavrne, da se jima povrnejo stroški postopka z zakonskimi zamudnimi obrestmi (ZPKSU, 2012).

Državna pravobranilka kot pooblaščenec RS je v odgovoru na obtožbo navedla, da parcela št. 239/9 kot osnovna enota nepremičnine obstaja v zemljiškem katastru kot temeljni evidenci podatkov o nepremičninah. Druga točka 16. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin pravi (ZEN, 2006): *»Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako.«* Tako kot vsaka druga parcela je torej tudi parcela št. 239/9 v celoti obdana z mejo, ki razmejuje to parcelo od sosednjih parcel. Meje parcel so

grafično prikazane v zemljiškokatastrskem načrtu oziroma prikazu. Res pa je, da vse meje niso dokončno urejene meje, toda tudi če niso dokončno urejene, so vseeno meje, ki razmejujejo zemljiške parcele. Glede morebitne fizične odstranitve mejnih kamnov država odgovarja, da jih je lahko odstranil kdorkoli, katerikoli mejaš pa lahko ponovno vzpostavitev mejnih kamnov naroči pri pristojnem geodetskem podjetju. Tudi če parcela št. 239/9 nima urejene meje, je kot osnovna enota zemljiškega katastra lahko predmet pravnega prometa in seveda tudi razlastitvenega postopka. V veljavnem zemljiškem katastru je evidentirana s parcelno mejo in identifikacijsko številko. Ustanovljena je bila z odločbo geodetske uprave leta 1998, ki je postala pravnomočna ter je bila izvedena v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Stari lastnik je bil z odločbo seznanjen in nanjo ni imel ugovorov, kar pa bi bilo tudi nelogično, saj je parcelo prodal državi. Tožnika (lastnik 15 in 16) pa sta parcelo nedobroverno pridobila leta 2007 (ZPKSU, 2012).

Republika Slovenije je zato pravilno menila, da glede na zgoraj navedeno ni razloga, da se razlastitveni postopek ne bi nemoteno nadaljeval. Povsem ločeno se lahko za to parcelo vodijo tudi geodetski postopki, tudi postopek urejanja meje. Je pa bila tudi mnenja, da ni nobenega utemeljenega razloga, da bi razlastitvena zavezanca predlagala ureditev meje parcele št. 239/9, ki sta jo pridobila v slabi veri. Interes bi imela edino za ureditev meje njune sosednje v dobri veri pridobljene parcele št. 239/2. Postopek za ureditev in evidentiranje meje lahko predlaga namreč le lastnik, tožnika pa nista več lastnika parcele št. 239/9, ki je bila že razlaščena v korist države. Lastninsko pravico je država pridobila takoj po dokončnosti odločbe o razlastitvi, čeprav v zemljiški knjigi vpis ni bil izveden (ZPKSU, 2012).

Na tožbene ugovore, da katastrski podatki za parcelo št. 239/9 niso podani, je sodišče odgovorilo, da je obstoj te parcele v zemljiškem katastru izkazan z odločbo Geodetske uprave – nekdanje izpostave Ljubljana iz leta 1998. Nobenega podatka v upravnih spisih ni, pa tudi tožnika nista predložila dokazov, da ta parcela, s takšnimi podatki, kot so ugotovljeni v navedeni odločbi, ne bi bila več vodena v zemljiškem katastru. Parcela je z identifikacijsko oznako iz zemljiškega katastra – parcelno številko – vpisana tudi v zemljiški knjigi. Če je parcela vpisana v zemljiškem katastru, pa ni mogoče trditi, da katastrski podatki ne obstajajo. Tudi če njeno mejo (deloma ali v celoti), kot je bila ugotovljena ob njeni izmeri (ali v pozneje izvedenih postopkih), ne morejo šteti za urejeno po novi zakonodaji, to še ne pomeni, da parcela nima katastrskih podatkov. Ne ZUreP-1 (2002) niti ne ZJC-UPB1 (2006) pa ne predpisujeta, da mora biti pred razlastitvijo parcele njena meja urejena. Glede na navedena materialnopravna predpisa postopek urejanja in evidentiranje urejene meje v razlastitvenem postopku (v primeru neurejenih mej parcel, ki se razlaščajo) ni predhodno vprašanje. Zato sproženi postopek urejanja in evidentiranja urejene meje ni pomenil oviro za razlastitveni postopek, kot sta to zmotno menila tožnika. Kolikor sta se tožnika sklicevala na podatke iz tega postopka, ki sta ga sprožila in je še v teku, sodišče iz njunih navedb in predloženih listin ugotavlja, da se nanašajo na

postopek urejanja meje, ki ga izvaja geodetsko podjetje kot geodetsko storitev in da upravni postopek evidentiranja v zemljiškem katastru še ni bil izveden. Zato (še) ne gre za nove oziroma drugačne zemljiškokatastrske podatke, ki bi morali biti upoštevani v razlastitvenem postopku in bi bila zato odločba izdana na podlagi veljavnih zemljiškokatastrskih podatkih nepravilna. Kolikor meje niso označene v naravi, to ne pomeni, da katastrskih podatkov o parceli ni, temveč, da jih je mogoče na podlagi stanja v katastru prenesti v naravo (ZPKSU, 2012).

Neutemeljen je tudi tožbeni ugovor, da se parcela št. 239/9 ne uporablja kot cesta. Že kupoprodajna pogodba, ki jo je za to parcelo sklenila država, vsebuje ugotovitev, da bo ta parcela uporabljena pri rekonstrukciji ceste. Tudi z nadomestno odločbo nekdanje izpostave geodetske uprave Ljubljana leta 1998 je bila za to parcelo ugotovljena vrste rabe »cesta«. Glede vsebine pojma »cesta« pa se sodišče sklicuje na določbo 13. člena ZJC-UPB1 (2006), po kateri javno cesto sestavljajo cestno telo, cestni objekti, naprave za odvodnjavanje ceste, brežine ceste, cestni svet, zračni prostor nad voziščem v višini 7 m, prometne površine zunaj vozišča, površine za pešce in kolesarje na cestišču ceste, priključki in druge ureditve, namenjene varnosti prometa, zaščiti ceste ter zemljišč in objektov vzdolž ceste pred vplivi prometa na njej, naprave za evidentiranje prometa. Iz dokumentacije v spisu izhaja, da parcela št. 239/9 zadosti tudi tej določbi (ZPKSU, 2012).

Po presoji sodišča je upravni organ pravilno ugotovil vsa dejstva, na podlagi katerih je mogoč razlastitveni postopek po 19. členu ZJC-B (2005) in na tej podlagi pravilno odločil o razlastitvi. Tožnika zmotno menita, da ta odločitev ni pravilna in se napačno sklicujeta na 98. člen ZUreP-1 (2002). Sodišče je tožbo kot neutemeljeno zavrnilo na podlagi odločbe prvega odstavka 63. člena Zakona o upravnem sporu (ZUS-1, 2006), ker je ugotovilo, da je bil postopek pred izdajo izpodbijalne odločbe pravilen ter da je odločba pravilna in na zakonu utemeljena. Predlogu tožnikov za prekinitev postopka ni sledilo, saj je obrazložilo, da postopek urejanja in evidentiranja meje v razlastitvenem postopku ni predhodno vprašanje (ZPKSU, 2012).

Zahtevo za povrnitev stroškov postopka je sodišče zavrnilo na podlagi četrtega odstavka 25. člena ZUS-1 (2006), po katerem vsaka stranka trpi svoje stroške postopka, če sodišče tožbo zavrne. Zoper to sodbo pritožba ni bila dovoljena (prvi odstavek 73. člena ZUS-1). Tako je država po končanem postopku na zemljiško knjigo v Ljubljani predložila ZK-dovolilo za vpis lastninske pravice na pridobljeni parceli št. 239/9. (ZPKSU, 2012).

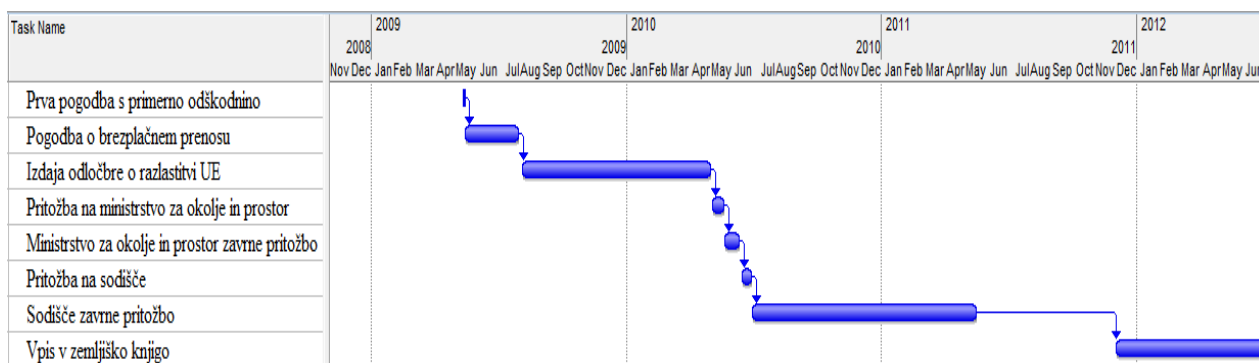
5.2.1.2 Analiza postopka pridobivanja izbrane parcele v javno korist

Na cestnem odseku Zbilje-Vodice je bil postopek pridobivanja zemljišč v javno korist najbolj dolgotrajen zaradi težav pri pridobivanju parcele številka 239/9, saj je postopek trajal kar tri leta, preden se je država vpisala kot lastnik te parcele v zemljiško knjigo (preglednica 5).

Preglednica 5: Časovni prikaz pridobivanja parcele 239/9 v javno korist (odsek Zbilje-Vodice)

Postopek pridobitve parcele št. 239/9	Datum
Pogodba, ki je vsebovala plačilo odškodnine	13. 5. 2009
Pogodba o brezplačnem prenosu	28. 7. 2009
UE izdala odločbo o razlastitvi	30. 4. 2010
Drugostopenjski organ zavrnil tožbo	9. 6. 2010
Sodišče zavrnilo tožbo	10. 5. 2011
Vpis v zemljiško knjigo	29.6.2012

Preglednica 5 prikazuje postopke in trajanje posameznega postopka v sklopu nalog pridobivanja parcele št. 239/9 v javno korist na cestnem odseku Zbilje-Vodice. Slika 10 časovno prikazuje trajanje posameznega postopka za to isto parcelo.



Slika 10: Časovni potek postopka pridobivanja parcele številka 239/9 za cestni odsek Zbilje-Vodice

Kot je razvidno s slike 10, se je katastrska ureditev in izmera rekonstruiranega cestnega odseka začela maja 2008, lastnikoma parcele št. 239/9 pa je država prvo ponudbo s predlagano odškodnino poslala maja 2009. Ko je kasneje država ugotovila, da je ta del parcele že kupila leta 1995, je lastnikoma 15 in 16 julija 2009 poslala novo pogodbo, katere predmet je bil brezplačen prenos te zemljiške parcele. Ker se lastnika nista strinjala s pogodbo, je država dala na UE vlogo za razlastitev. Aprila 2010 je UE izdala odločbo o razlastitvi. Ker pa se lastnika 15 in 16 s tem še vedno nista strinjala in sta se sklicevala na že navedene razloge (glej prejšnje poglavje), sta vložila pritožbo na drugostopenjski organ. Čeprav je drugostopenjski organ tožbo junija 2010 zavrnil, sta lastnika 15 in 16 s tožbo

nadaljevala postopek na upravnem sodišču. Maja 2011 je sodišče ugotovilo, da je upravni organ pravilno ugotovil vsa dejstva, na podlagi katerih je bil pravilno izveden razlastitveni postopek. Država je nato sprožila postopek vpisa v zemljiško knjigo v Ljubljani, čeprav bi morala že UE posredovati odločbo o razlastitvi na ZK sodišče. Sklepam, da UE, iz meni neznanih razlogov, te odločbe ni posredovala na ZK sodišče, zato je šele po odločbi upravnega sodišča, s katerim so zavrnili lastnika 15 in 16, stekel postopek vpisa v zemljiško knjigo v Ljubljani.

5.3 Analiza postopkov pridobivanja zemljišč v javno korist za izbrana odseka cest

Kot lahko vidimo iz preglednice 6, se je cestni odsek Ivančna Gorica-Muljava urejal vse od marca 2002, ko so sklenili predhodne pogodbe, in traja še danes, ko država po sklenitvi novih pogodb vpisuje lastninsko pravico v zemljiško knjigo. Šele šest let po sklenitvi prvih kupo-prodajnih pogodb se je začela katarska ureditev oziroma izmera cestnega odseka. Leto dni po katastrski ureditvi in izmeri so bile v enem mesecu opravljene cenitve in nato je sledilo sklepanje novih kupo-prodajnih pogodb. Kot vidimo iz preglednice 6, so pogodbe sklenili v dveh mesecih, vendar tu gre le za primere, v katerih ni prišlo do večjih zapletov, se pravi, da so se lastniki takoj strinjali z vsebino v pogodbi. V nekaterih primerih je prišlo do postopka razlastitve in zato se je postopek pridobivanja zemljišč v javno korist za omenjeno rekonstrukcijo cestnega odseka podaljšal (preglednica 6).

Preglednica 6: Časovni prikaz postopka pridobivanja zemljišč za cestno odsek Ivančna Gorica-Muljava (Vir: ZPKSU, 2012)

Regionalna cesta 216/1367, odsek Ivančna Gorica -Muljava		
Ime projekta	datum začetka	datum konca
Podpis predhodnih pogodb	marec 2002	april 2002
Dokončna odmera	avgust 2008	avgust 2008
Cenitev	oktober 2009	oktober 2009
Podpis novih pogodb	november 2009	december 2009
Vpis v zemljiško knjigo	januar 2010 -	februar 2011-

Po sklenitvi pogodb je sledil vpis v zemljiško knjigo v Grosuplju, na katerega se je povprečno čakalo dva meseca. Prvi vpisi v zemljiško knjigo so bili opravljeni januarja 2010, zadnji vpisi pa februarja 2011, vendar pa vemo, da cesta še danes ni v celoti zemljiškoknjžno urejena; postopek pridobivanja zemljišč v javno korist za cestni odsek Ivančna Gorica-Muljava se še ni končal in traja še danes. Še vedno obstajajo deli cest, na katerih država še ni pridobila lastninske pravice in to bodisi zaradi postopka razlastitve, ali zato, ker so lastniki zemljišč osebe, ki živijo v tujini ali pa, zaradi zapuščinske pravde na sodišču (ZPKSU, 2012).

Kot je razvidno iz preglednice 7, podatkov o sklenitvi predhodnih pogodb za cestni odsek Zbilje-Vodice nismo uspeli dobiti. Izvedeli smo, da naj bi se leta 1996 res sklenile predhodne pogodbe, a natančnih podatkov žal nismo pridobili. Po podatkih iz preglednice 7 lahko vidimo, da se je katastrska ureditev in izmera obravnavanega cestnega odseka končala maja leta 2008 in leto pozneje se je opravila še cenitev zemljišč. Pogodbe za odkup zemljišč, ki pripadajo cesti, so sklepali od junija 2009 do oktobra 2010, ko je država podpisala zadnjo pogodbo o prenosu lastninske pravice nase. Tudi v tem primeru so ostali še nerešeni primeri.

Preglednica 7: Časovni prikaz analize postopka pridobivanja zemljišč za cestni odsek Zbilje-Vodice (Vir: ZPKSU, 2012)

Regionalna cesta R2-4137/1079 Zbilje-Vodice		
Ime projekta	datum začetka	datum konca
Podpis predhodnih pogodb	ni podatka	ni podatka
Dokončna odmera	maj 2008	maj 2008
Cenitev	maj 2009	maj 2009
Podpis novih pogodb	junij 2009	oktober 2010
Vpis v zemljiško knjigo	september 2009	junij 2012-

Kot prikazuje preglednica 7, so vpisi lastninske pravice, po sklenitvi pogodb, v zemljiško knjigo za posamezni primer potekali več kot eno leto. Vpis v zemljiško knjigo v Ljubljani traja bistveno dlje kot v Grosuplju, v nekaterih primerih celo leto. Kot smo izvedeli, se cestni odsek Zbilje-Vodice še danes ni dokončno zemljiškoknjižno uredil. Po pregledu stanja v zemljiški knjigi smo ugotovili, da na nekaterih parcelah država še vedno ni vpisala kot lastnik v zemljiško knjigo oz. še vedno ni uredila spremembe upravljavca. Torej tudi tu postopek pridobivanja zemljišč za ta cestni odsek še vedno ni zaključen.

6 ZAKLJUČEK:

Država ali lokalna skupnost nima vedno na razpolago primernih zemljišč, potrebnih za doseg javne koristi, zato mora primerno zemljišče pridobiti. Razlastitev predstavlja zadnjo možnost in je neizogibna, ko se z lastnikom zemljišča, potrebnega za gradnjo objekta v javno korist, razlastitveni upravičenec nikakor ne more sporazumeti za odkup. V tem primeru je lastnik oziroma razlastitveni zavezanec upravičen do nadomestne nepremičnine ali do odškodnine v denarni obliki.

V diplomski nalogi smo predstavili postopek pridobivanja zemljišč v javno korist na dveh primerih pridobivanja zemljišč potrebnih za rekonstrukcijo državne ceste in sicer za cestna odseka Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice. Z analizo pridobljenih podatkov sem ugotovila, da obe cesti še vedno nista v celoti v lasti države, saj je še vedno nekaj zemljišč, ki so v lasti drugih, predvsem fizičnih oseb. V nekaterih primerih gre za to, da država sama ni bila dovolj aktivna pri uvedbi potrebnih upravnih ali sodnih postopkov. V primeru cestnega odseka Zbilje-Vodice ne bi prišlo do tako zapletenega primera z lastnikoma 15 in 16, če bi bila država pravočasno realizirala ZK-dovolilo in vpisala svojo lastninsko pravico na pridobljeni parceli v zemljiški knjigi. Tako pa jo je prehitel nedobroverni »drugi« lastnik in povzročil dolgotrajni spor.

V celoti gledano lahko zaključimo, da se lahko postopek pridobivanja zemljišč v javno korist za potrebe državnih cest podaljša ne samo za eno leto ampak tudi za več let. Problem nastane predvsem, če so lastniki zemljišč, po katerih poteka cesta, fizične osebe, ki se z odvzemom nepremičnine ne strinjajo in tako pride do postopka razlastitve. Slednji je lahko izredno dolgotrajen, če lastnik uporabi vsa pravna sredstva (tudi tožbo na upravnem sodišču, kot je to v našem primeru). V primeru javno pravnih oseb v naših primerih ni bilo težav, saj je šlo v večini primerov za pogodbo o brezplačnem prenosu, čeprav smo izvedeli, da ima občina pravico zahtevati odškodnino, če se tako odloči. Toda do takih primerov pride zelo redko. V primeru, da občina ne bi želela dati svoje nepremičnine tudi za primerno odškodnino, se lahko javno dobro v lasti občin razlasti, saj gre za še večjo javno korist – nepremičnina bo sedaj služila javni koristi višje ravni, državnega pomena (prej je služila javni koristi lokalnega pomena).

Celoten postopek pridobivanja zemljišč v javno korist je dolgotrajen tudi zaradi vpisa v zemljiško knjigo. Kot smo lahko videli iz obravnavanih primerov, lahko vpis v zemljiško knjigo traja zelo dolgo. Ker je v primeru cestnega odseka Zbilje-Vodice trajal sam vpis v zemljiško knjigo skoraj eno leto, smo povprašali za razloge na zemljiški knjigi v Ljubljani in povprašali, zakaj je vpis trajal tako dolgo. Izvedeli smo, da se na vpis čaka najmanj 3 mesece, vendar če je primerov veliko, se lahko zavleče tudi do enega leta, kot je bilo to v našem primeru. Glede prednostih primerov pa so nam povedali, da

nobenega primera ne obravnavajo kot prednostnega, tudi če se gre za državne ceste in je vlagatelj država.

Za primerjavo smo poizvedovanje opravili tudi na zemljiški knjigi v Grosuplju, kjer so nam povedali, da se na vpis v zemljiško knjigo čaka povprečno en mesec. Glede prednostih primerov pa so nam sporočili, da jih praviloma ni, saj po zakonu naj ne bi nobenega primera obravnavali prednostno. Ne delajo nobenih razlik med fizičnimi in pravnimi osebami. Vse navedeno je veljalo do 1. 5. 2011, ko je začela veljati novela zakona o zemljiški knjigi, ki je uvedla elektronsko vlaganje ZK-predloga in je vplivala tudi na same postopke vpisa.

Postopek pridobivanja zemljišč v javno korist je lahko dolgotrajen tudi v primeru, če je lastnik nepremičnine umrl in na sodišču še poteka zapuščinska pravda med eventualnimi dediči. V tem primeru država ne more postati lastnik te nepremičnine, dokler dediči (novi lastniki) niso ugotovljeni. Šele ko so dediči ugotovljeni, se jim lahko pošlje ponudba o odkupu zemljišča in če se potem s ponudbo ne strinjajo, se uvede postopek razlastitve, kar celoten postopek še podaljša.

Problem nastane nadalje v primeru, ko lastniki dotičnih nepremičnin živijo v tujini in jih je težko najti. Kot smo izvedeli, te osebe iščejo tudi s pomočjo naših konzularnih predstavništev. Lahko se zgodi, da so celo umrli v tujini in jih mora država potem po posebnem postopku razglasiti za mrtve in ugotoviti, če obstajajo morebitni dediči. Če dedičev ni, potem premoženje deduje država. So tudi primeri, ko v zemljiški knjigi ni podatkov o dejanskih lastnikih, to je pri nas predvsem na Primorskem, če so vpisi iz leta 1900 ali starejši. Tudi v tem primeru mora država iskati morebitne dediče, sama predlagati izpeljavo postopkov o zapuščini, če dedičev ni, pa deduje država.

Če primerjamo oba obravnavana primera pridobivanja zemljišč v javno korist, lahko rečemo, da sta bila oba postopka dolgotrajna. V primeru cestnega odseka Ivančna Gorica-Muljava je minilo že deset let, odkar so podpisali predhodne pogodbe za cesto pred rekonstrukcijo, stanje za obravnavan odsek pa še danes zemljiškooknjižno v celoti ni urejeno. Od sklenitve predhodnih pogodb pred rekonstrukcijo ceste pa do katastrske ureditve (izmere) je bilo potrebni 6 let. Zemljiškooknjižno urejanje ceste (geodetska izmera in dokončni odkupi ter vpisi v uradne evidence) praviloma v praksi ni možno, dokler rekonstrukcija ceste ni izvedena. Za samo katastrsko izmero (parcelacija dolžinskih objektov) in cenitev nepremičnin je bilo v obeh primerih potrebno 1 leto, kar je relativno veliko. Sama sklenitev pogodbe, kjer ni prišlo do zapletov, je potekala hitro (2 meseca), pa tudi na vpis v zemljiško knjigo v Grosupljem se je povprečno čakalo le 2 meseca. Cestni odsek še vedno ni v celoti urejen zaradi nekaj zapletenih posameznih primerov. Na primer, v primeru kjer še vedno poteka zapuščinska pravda med dediči na sodišču, primeri, kjer se še vedno ni zamenjal upravljavec zemljišč in primer, ker so lastniki zemljišča osebe, ki živijo v tujini.

Tudi pri cestnem odseku Zbilje-Vodice je potekalo leto dni od katastrske izmere rekonstruirane ceste pa do pričetka cenitev nepremičnin. Sklepanje pogodb se je v primerjavi s cestnim odsekom Ivančna Gorica-Muljava veliko bolj zavleklo, saj je trajalo več kot pol leta in to samo v primerih, kjer ni prišlo do razlastitev. To deloma kaže tudi na različne značajske lastnosti prebivalcev posameznih občin Slovenije. Na vpis v zemljiško knjigo so pri cestnem odseku Zbilje-Vodice v nekaterih primerih čakali skoraj eno leto, kar je veliko več kot v prvem primeru. Celoten cestni odsek Zbilje-Vodice še danes ni dokončno v lasti države. Tako se pridobivanje zemljišč v javno korist za oba cestna odseka: Ivančna Gorica-Muljava in Zbilje-Vodice še danes nadaljuje. Nekaj sprememb na tem področju prinaša novela Zakona o zemljiški knjigi, po kateri se ZK-predloge vlaga na elektronski naslov in se razporedijo po različnih ZK sodiščih ne glede na lokacijo nepremičnine.

Kot zanimivost pa lahko na koncu primerjamo tudi odškodnine za zemljišča, ki so jih ljudje dobili za odtujitev. Pri cestnem odseku Ivančna Gorica-Muljava so za kmetijsko zemljišče povprečno dobili 6,63 EUR, za stavbno zemljišče pa 45,66 EUR. Za cestni odsek Zbilje-Vodice so posamezniki dobili za kmetijska zemljišča povprečno 8,72 EUR, za stavbno zemljišče pa 75,23 EUR. Kot lahko vidimo, so razlike v ceni med obravnavanima cestnima odsekoma zelo velike. Pri kmetijskih zemljiščih je razlika 2,09 EUR, kar je lahko posledica različne kakovosti kmetijskih zemljišč. Pri stavbnih zemljiščih pa je razlika kar 29,57 EUR. Razlika izvira tudi iz same lokacije, ki pomembno vpliva na tržno ceno nepremičnin. Cestni odsek Zbilje-Vodice leži na bolj elitni-urbani lokaciji in ima tudi zato tako visoko tržno vrednost zemljišč, cestni odsek Ivančna Gorica-Muljava pa je tipično ruralno območje.

VIRI:

Direkcija RS za ceste. 2012. Odkup zemljišča ali nepremičnine za potrebe gradnje cest. Ljubljana, DRSC.

http://www.dc.gov.si/si/storitve/gradnja/odkup_zemljisca_ali_nepremicnine_za-potrebe_gradnje_cest
(Pridobljeno 10. 2. 2012.)

FAO. 2008. Compulsory Acquisition of Land and Compensation. FAO Land Tenure Studies 10. Rome: Food and Agricultural Organization.

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/i0506e/i0506e00.pdf> (Pridobljeno 10. 2. 2012.)

Ferlan, M., Liseč, A., Čeh, M. in Šumrada, R. 2009. Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami za javno korist. Geodetski vestnik 53, 2: 276-290.

LGB Geodetski inženiring in informacijske tehnologije. 2012. Geodetski slovar.

<http://lgb.si/slovar> (Pridobljeno 3.8.2012.)

MSOV. 2007. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Osma izdaja. London, IVSC: 280 str.

Šiftar, S. 2005. Omejitve lastninske pravice na nepremičninah s poudarkom na predkupni pravici. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba S. Šiftar): str. 8-21.

Štramec, S. 2001. Primerjava nekaterih institutov omejitve lastninske pravice v RS s podobnimi instituti v Nemškem in Avstrijskem pravnem redu. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta (samozaložba S. Štramec): str. 41-68.

Štritof-Brus, M. 2006. Razlastitve in druge omejitve lastninske pravice. Ljubljana, Planet GV: 63 str.

Šubic-Kovač, M. 2008. Vrednotenje nepremičnin. Zapiski predavanj. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.

Temlin-Krivec, M. 2000. Razlastitev. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta (samozaložba M. Temlin-Krivec): str. 38-107.

Virant, G. 1997. Odvzem in omejitve lastninske pravice v javno korist ter socialna vezanost lastnine. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta (samozaložba G. Virant): str. 2-63, 306-414.

ZPKSU. 2012. Zavod za prostorsko, komunalno in stanovanjsko urejanje. Interna gradiva in osebna komunikacija. Grosuplje, ZPKSU d.o.o.

Zakoni:

SPZ. 2002. Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS št. 87-4630/2002.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 33-1409/1991.

ZCes-1. 2010. Zakon o cestah. Uradni list RS št. 109-5732/2010.

ZDPN-2. 2006. Zakon o davku na promet nepremičnin. Uradni list RS št. 117-5015/2006.

ZDoh-2-UPB7. 2011. Zakon o dohodnini. Uradno prečiščeno besedilo. Uradni list RS št. 13-555/2011.

ZEN. 2006. Zakon o evidentiranju nepremičnin. Uradni list RS št. 47-2024/2006.

ZGO-1. 2002. Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS št. 110-5387/2002.

ZJC-B. 2005. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih cestah. Uradni list RS št. 92-1642/2005.

ZJC-UPB1. 2006. Zakon o javnih cestah. Uradni list RS št. 33-1349/2006 in amandmaji.

ZKZ-UPB2. 2011. Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS št. 71-3086/2011.

ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33-1761/2007.

ZSPDSL. 2010. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Uradni list RS št. 86-4654/2010.

ZSZ. 1984. Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list št. 18-932/1984.

ZSZ. 1997. Zakon o stavbnih zemljiščih. Uradni list RS št. 44-2417/1997.

ZUS-1. 2006. Zakon o upravnem sporu. Uradni list RS št. 105-4487/2006.

ZUPUDPP. 2010. Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor. Uradni list RS št. 80-4305/2010 in 106-5579/2010.

ZUreP-1. 2002. Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS št. 110-5386/2002.

ZZK-1. 2003. Zakon o zemljiški knjigi. Uradni list RS št. 58-2857/2003.

SEZNAM PRILOG

Priloga A: Regionalna cesta 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (po rekonstrukciji)

Priloga B: Regionalna cesta R2-41371079 Zbilje-Vodice (po rekonstrukciji)

Priloga C: Katastrska kultura in razred (Vir:LGB, geodetski inženiring in informacijske tehnologije)

Priloga A: Regionalna cesta 216/1367 Ivančna Gorica-Muljava (po rekonstrukciji)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I*		Pred rekonstrukcijo (2002)		Stanje po katastrski ureditvi (2009)							
Št.	Ime in priimek*	ZKV*	parc.št (stare)	parc.št. (nove)	katastrska kultura in razred	površ.[m ²]	opr. zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	podpis lastnika	vpis v ZK	opombe
1	Lastnik 1		620/4	620/16	tr4	2690		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 1113 m ² odmerjeno: 1499 m ²
				620/17	cesta	160	kz				
			648	648/1	tr3	3877		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010	
				648/2	cesta	607	kz				
			620/5	620/10	pš2	215		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010	
				620/11	cesta	50	kz				
			620/6	620/14	tr3	648		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010	
	620/15	cesta	82	kz							
621/3	621/25	tr3	832		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010				
	621/26	cesta	63	kz							
621/5	621/29	tr3	473		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010				
	621/30	cesta	454	kz							
621/4	621/45	pš2	37		10. 10. 2009	16. 11. 2009	5. 1. 2010				
	621/46	cesta	83	kz							
2	Lastnik 2		641/1	641/6	nj4	8198		10. 10. 2009	7. 12. 2009	11. 2. 2010	odkupljeno: 1224 m ² odmerjeno: 1276 m ²
				641/7	cesta	837	kz				
			643	643/1	tr2	3416		10. 10. 2009	7. 12. 2009	11. 2. 2010	
	643/2	cesta	439	kz							

3	Lastnik 3		644	644/1	tr2	148						
				644/2	cesta	577	kz					
			645	645/1	tr2	3042		10. 10. 2009	19. 11. 2009	2. 3. 2010	odkupljeno: 1784 m ² odmerjeno: 2226 m ²	
				645/2	cesta	1048	kz	339,90 DE				
			646	646/1	tr2	655						
				646/2	cesta	601	kz					
			666/1	666/3	nj4	3980					odkupljeno: 1148 m ² odmerjeno: 1095 m ²	
				666/4	cesta	99	kz					
			666/2	666/5	np1	384		10. 10. 2009	19. 11. 2009	2. 3. 2010		
				666/6	cesta	6	kz	-39,51 DE				
	668	668/1	tr3	5444								
		668/2	cesta	830	kz							
	667	667/1	nj4	3615								
		667/2	cesta	160	kz							
	647											
4	Lastnik 4		82/1									
			84/7	84/15	nj2	261					odkupljeno: 896 m ² odmerjeno: 504 m ²	
				84/16	cesta	18	kz	10. 10. 2009	9. 12. 2009	22. 2. 2010		
			84/8	84/17	nj2	1757		-181,88 DE				
				84/18	cesta	128	kz					
			88/1	88/1	cesta	61	sz					
			82/3	82/5	tr4	967					odkupljeno: 896 m ² odmerjeno: 504 m ²	
				82/6	cesta	22	sz					
			82/3	82/5	pš1	440						
				82/6	cesta	126	sz					
			82/3	82/5	st.st.	368						
				82/6	cesta	149	sz					
			82/3	82/5	gos.posl	105						
				82/6	cesta	22	sz	10. 10. 2009	9. 12. 2009	22. 2. 2010		
	82/3	82/5	dvor	563		181,30 DE						
	88/1	82/6	cesta	149	sz							
	83											
	84/2											
	84/5					skupaj -0,58 DE						

5	Lastnik 5		89/3 89/1 107/2	107/8 107/9	tr2 cesta	150 29	sz	10. 10. 2009 -611,25 DE		9. 9. 2010	odkupljeno: 189 m ² odmerjeno: 29 m ² razlastitev
6	Javno dobro		506 800/3 620/9 621/11 804 780/1 826 827	506/1 506/2 800/4 800/5 620/20 620/21 621/51 621/52 804/1 804/2 780/17 780/18 780/19 826/1 826/2 827/1 827/2	pot cesta pot cesta pot cesta pot cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta cesta	581 65 762 28 202 35 196 14 1142 52 1801 81 1869 455 5336 186 4147	kz kz kz kz sz sz sz kz	pogodba o brezplačnem prenosu	26. 11. 2009	29. 6. 2010	odkupljeno: 49 m ² odmerjeno: 11546 m ²
7	Republika Slovenija		813/1 813/2	813/19 813/20 813/21	vodotok cesta cesta	955 393 15	sz-del kz-del sz			8. 5. 2009	odkupljeno: 290 m ² odmerjeno: 408 m ²
8	Republika Slovenija		833/6	833/10 833/11 833/12	cesta cesta cesta	30 20 774	sz sz sz		že del državne ceste RS	8. 5. 2009	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 774 m ²

9	Občina		620/7	620/12	pš2	65	kz					
				620/13	cesta	25						
			621/12	621/27	pš2	40						
				621/28	cesta	30						
			621/14	621/37	pš2	74						
				621/38	cesta	31						
			621/15	621/47	pš2	409						
				621/48	cesta	36						
	621/16											
	622/4	622/11	pš2	46	kz							
	622/12	cesta	9									
	621/13	621/33	pš2	36	kz							
	621/34	cesta	19									
10	Lastnik 6		621/8	621/41	tr3	1444		10. 10. 2009	29. 11. 2009	11. 2. 2010	odkupljeno: 132 m ² odmerjeno: 300 m ²	
				621/42	cesta	300	kz	113,06 DE				
11	Lastnik 7		621/6	621/31	tr3	134	kz	10. 10. 2009				
				621/32	cesta	89						
			621/7	621/35	tr3	1122						
				621/36	cesta	428						
	621/18	621/39	tr3	376	kz							
	621/40	cesta	61									
12	RS - Sklad kmet. zemlj. in gozdov		621/21	621/43	vodotok	141	kz				8. 5. 2009	odkupljeno: 50 m ² odmerjeno: 30 m ²
				621/44	cesta	30						
			621/23									
13	Lastnik 8		620/3	620/18	tr3	1554	kz	10. 10. 2009		3. 12. 2009		
				800/2	620/19	cesta						93
	Lastnik 9		620/2	620/22	tr3	332	kz			3. 12. 2009	27. 1. 2010	
					620/23	cesta						3
	Lastnik 10			62024	pš2	275	kz			17. 12. 2009		
			620/25	cesta	10							

14	RS - Sklad kmet. zemlj. in gozdov, do 75459/100000		622/1	622/5	pš2	683						
	Republika Slovenija, do 13/1000		622/2	622/6	cesta	127	kz					
	Lastnik 11, do 56/3000		622/3	622/7	pš2	1260		12. 10. 2009				razlastitev
	Lastnik 12, do 22813/600000		626	622/8	cesta	90	kz	-25,65 DE				razlastitev
	Lastnik 13, do 7671/600000		627	622/9	pš2	2370						razlastitev
	Lastnik 14, do 1/1200		635/1	622/10	cesta	225	kz					
	Lastnik 15, do 1415/100000		636/1	624/1	nj4	9064		12. 10. 2009	7. 12. 2009	29. 1. 2010		odkupljeno: 1869 m ² odmerjeno: 1619 m ²
	Lastnik 16, do 11/2000		639/1	624/2	cesta	30	kz	861,34 DE				
	Lastnik 17, do 616/100000		640	626/1	nj4	5407						razlastitev
	Lastnik 18, do 7571/1200000		641/5	626/2	cesta	119	kz					razlastitev
	Lastnik 19, do 7571/1200000			627/1	nj4	9187						razlastitev
	Lastnik 20, do 7571/1200000		624	627/2	cesta	348	kz					razlastitev
	Lastnik 21, do 7571/1200000			635/3	nj4	2350						razlastitev
	Lastnik 22, do 17/1000			635/4	cesta	215	kz					
	Lastnik 23, do 17/1000			636/3	nj4	4062						razlastitev
	Lastnik 24, do 1/1200			636/4	cesta	108	kz					
	Lastnik 25, do 1/1200			639/3	nj4	10856						razlastitev
	Lastnik 26, do 1/1200			639/4	cesta	224	kz					razlastitev
	Lastnik 27, do 1/600			640/1	nj4	4215						
	Lastnik 28, do 1/600			640/2	cesta	85	kz					
Lastnik 29, do 1/600			641/8	tr1	322							
Lastnik 30, do 1/600			641/8	funkc.obj.	2000						razlastitev	
Lastnik 31, do 45/1000			641/9	cesta	48	kz					razlastitev	
Lastnik 32, do 9156/500000												
Lastnik 33, do 2289/2000000												
Lastnik 34, do 2289/2000000											razlastitev	
Lastnik 35, do 2289/2000000											razlastitev	
Lastnik 36, do 2289/2000000												
15	Lastnik 37		621/1	621/49	tr3	1200						
				621/50	cesta	30	kz	10. 10. 2009	16. 11. 2009	25. 3. 2010		odkupljeno: 21 m ² odmerjeno: 120 m ²
			621/2	621/53	tr3	797		62,27 DE				
			621/54	cesta	90	kz						

16	RS - Sklad kmet.zemlj. in gozdov, do 286/2235 Lastnik 38 , do 1949/2235		84/3	84/19 84/20	nj3 cesta	2125 110	kz	10. 10. 2009 19,39 DE		29. 6. 2010	odkupljeno: 83 m ² odmerjeno: 110 m ²
17	Lastnik 39, 1/2 Lastnik 40, 1/2		621/20	621/55 621/56	pš2 cesta	621 76	kz	10. 10. 2009 37,54 DE		28. 4. 2010	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 76 m ² razlastitev
18	Lastnik 41		82/4 82/4 82/4 84/9 84/11 84/11 84/10 84/13 84/14	82/7 82/7 82/7 84/11 84/11 84/13 84/14	tr4 dvorišče dvorišče cesta nj2 nj3 cesta nj2 nj3 cesta	1191 79 121 55 156 52 1 2488 1843 511	sz kz kz	10. 10. 2009 269,50 DE 10. 10. 2009 367,62 DE	10. 11. 2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 567 m ²
k.o. KATASTRSKA OBČINA II		Stanje pred rekonstrukcijo (2002)		Stanje po katastrski ureditvi (2009)							
št.	Ime in priimek	ZKV	parc.št (stare)	parc.št. (nove)	katastrska kultura in razred	površ. [m²]	opr. zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	podpis lastnika	vpis v zk	opombe
19	Lastnik 42		824	824/1 824/1 824/2	nj4 tr cesta	3663 2786 877	kz	26. 10. 2009 249,68 DE	6. 11. 2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 506 m ² odmerjeno: 877 m ²
20	D.L. imetnik pravice uporabe kmet. Zemljiška skupnost občine Grosuplje- zemljiški sklad		820/2	820/5 820/6	nj2 cesta	2318 92	kz	26. 10. 2009 22,53 DE			odkupljeno: 67 m ² odmerjeno: 92 m ²
21	Lastnik 43, do 1/3 Lastnik 44, do 1/3 Lastnik 45, do 1/3		815/1 817/1 816/2	815/3 815/3 815/4 817/3 817/3 817/4	nj5 tr5 cesta tr3 tr3 cesta	2633 6026 151 100 4874 411	kz kz kz	26. 10. 2009 - 12,87 DE			pravda na sodišču razlastitev odkupljeno: 603 m ² odmerjeno: 562 m ²

22	Lastnik 46, do 1/2 Lastnik 47, do 1/2		818/2	818/3 818/3 818/4	nj3 pš3 cesta	606 220 159		kz	26. 10. 2009 24,41 DE	20. 11. 2009	13. 8. 2010	odkupljeno: 125 m ² odmerjeno: 159 m ²
23	Lastnik 48, do 1/2 Lastnik 49, do 1/2		819/4	819/16 819/16 819/17	dvor st.stavba cesta	202 118 31		kz	26. 10. 2009 58,00 DE	25. 11. 2009	15. 3. 2010	odkupljeno: 351 m ² odmerjeno: 31 m ²
24	Lastnik 50		815/2	815/5 815/6	tr5 cesta	8445 395		kz	26. 10. 2009 189,73 DE	10. 11. 2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 43 m ² odmerjeno: 395 m ²
25	Lastnik 51		819/3	819/14 819/15	nj4 cesta	251 42		kz	26. 10. 2009 -16,35 DE	25. 11. 2009	29. 1. 2010	odkupljeno: 68 m ² odmerjeno: 42 m ²
26	Lastnik 52		819/7	819/18 819/18 819/19	nj4 pš3 cesta	220 171 106		kz	26. 10. 2009 -3,77 DE	7. 12. 2009	15. 3. 2010	odkupljeno: 112 m ² odmerjeno: 106 m ²
27	RS - Sklad kmet. Zemlj. In gozdov, do 991/1000 Lastnik 53, do 9/1000		820/1 825	820/3 820/4 825/1 825/2	nj2 cesta nj3 cesta	2253 55 2871 317		kz kz	26. 10. 2009 -116,14 DE		23. 2. 2010	odkupljeno: 533 m ² odmerjeno: 372 m ²
28	Lastnik 54, do 1/4 Lastnik 55, do 3/4		822/1	822/3 822/3 822/4	nj4 nj4 cesta	229 7897 411		kz	26. 10. 2009 82,40 DE	16. 11. 2009	5. 1. 2010	odkupljeno: 280 m ² odmerjeno: 411 m ²
29	Lastnik 56		817/2	817/5 817/6	tr3 cesta	4615 927		kz	26.10.2009 -20,25 DE	25. 11. 2009	29. 1. 2010	odkupljeno: 968 m ² odmerjeno: 927 m ²
30	Javno dobro, Občina Ivančna Gorica		885	885/1 885/2 885/3 885/4 886 886	pot pot cesta cesta cesta	1346 464 60 24 4280		kz kz kz		pogodba o brezplačnem prenosu 26. 11. 2009	29. 6. 2010	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 4364 m ²
31	Lastnik 57		819/2 819/2	819/12 819/12 819/13	st.st dvorišče cesta	99 60 20		kz	26. 10. 2009 98,00 DE	2. 12. 2009	2. 3. 2010	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 20 m ²

k.o. KATASTRSKA OBČINA II		Stanje pred rekonstrukcijo (2002)			Stanje po katastrski ureditvi (2009)						
št.	Ime in priimek	ZKV	parc.št (stare)	parc.št. (nove)	katastrska kultura in razred	površ. [m ²]	opr. zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	podpis lastnika	vpis v zk	opombe
32	Lastnik 58		287/1	287/3	tr4	5715					
				287/4	cesta	208	kz	12. 10. 2009	22. 12. 2009	16. 2. 2010	odkupljeno: 116 m ² odmerjeno: 243 m ²
			287/2	287/5	tr4	3592		68,45 DE			
				287/6	cesta	19	kz				
				287/7	cesta	16	kz				
33	Lastnik 59, do 1/3 Lastnik 60, do 1/3 Lastnik 61 , do 1/3		281								
			317	317/1	nj3	9042		12. 10. 2009		28. 5. 2010	odkupljeno: 1340 m ² odmerjeno: 837 m ²
				317/1	tr3	6586		-98,31 DE			
			318	317/2	cesta	837	kz				
34	Lastnik 62		288/1	288/7	nj5	4006					
				288/8	cesta	380	kz				odkupljeno: 489 m ² odmerjeno: 776 m ²
			288/2					12. 10. 2009	9. 11. 2009	18. 1. 2010	
			288/4					198,21 DE			
			289/1	289/6	nj4	574					
			291	289/7	cesta	396	kz				
35	Lastnik 63		286	286/1	tr4	8315		12. 10. 2009	18. 11. 2009	23. 4. 2010	odkupljeno: 138 m ² odmerjeno: 255 m ²
				286/2	cesta	255	kz	63,06 DE			
36	Lastnik 64, do 1/2		284	284/1	nj3	1864					odkupljeno: 817 m ² odmerjeno: 956 m ²
				284/1	tr4	3773					
				284/2	cesta	168	kz	12. 10. 2009	11. 11. 2009	22. 2. 2010	
	Lastnik 65, do 1/2		288/3	288/9	nj4	3047		63,90 DE			
				288/9	tr4	3520					
				288/10	cesta	474	kz				
			289/2	289/4	tr4	580					
				289/4	tr4	3571					
				289/5	cesta	314	kz				

37	Lastnik 66		283	285/1	nj3	3971			12. 10. 2009			
			285	285/1	trav4	1402			-144,10 DE	19. 11. 2009	2. 3. 2010	odkupljeno: 501 m ² odmerjeno: 235 m ²
				285/2	cesta	235	kz					
38	Javno dobro, občina Ivančna Gorica		822/1	822/11	cesta	11827	kz			pogodba o brezplačnem prenosu	6. 10. 2009	odkupljeno: 0 m ² odmerjeno: 16220 m ²
				822/12	cesta	4393	sz					

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
 (Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Priloga B: Regionalna cesta R2-41371079 Zbilje-Vodice (po rekonstrukciji)

k.o. KATASTRSKA OBČINA I*		Stanje pred rekonstrukcijo		Stanje po katastrski ureditvi (2009)								
Št.	Lastniki zemljišča*	ZKV*	parc. št.	parc. št.	katastrska kultura in razred	površ. [m ²]	opr.zemlj.	dan cenitve vrednost [denarne enote DE]	ponudbe	overitve	vložena razlastitev	vpis v zk
1	Lastnik 1		413/1 413/2 417/1	412/4 412/5 413/1	dvorišče cesta dvorišče	150 51 824	sz	10. 4. 2009 431,30 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010
			417/1 413/1	417/1 417/7 413/1 413/3	gd cesta nj cesta	87 90 350 165	sz sz	10. 4. 2009 2.156,47 DE	13. 5. 2009			
2	Lastnik 2, do 1/2 Lastnik 3, do 1/2		418/4	418/4 418/5	nj cesta	1147 80	sz	10. 4. 2009 676,54 DE	13. 5. 2009 13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
3	Lastnik 4, do 1/6 Lastnik 5, do 1/6 Lastnik 6, do 1/6 Lastnik 7, do 3/6		235	235/1 235/2	gd cesta	14.894 88	sz	10. 4. 2009 74,42 DE	13. 5. 2009 13. 5. 2009 13. 5. 2009		vložena razlastitev	5. 11. 2009
4	Lastnik 8		4	4//1 4//2	tr cesta	400 22	sz	10. 4. 2009 18,61 DE	25. 5. 2009	7. 9. 2009		17. 6. 2010
5	Lastnik 9		414/2	414/2 414/3	nj cesta	1945 24	kz	14. 4. 2009 25,8 DE	13. 5. 2009	7. 9. 2009		17. 6. 2010
6	Lastnik 10		33/1	33/1 33/4	gd cesta	1882 135	kz	14. 4. 2009 96,93 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010
7	Lastnik 11		47	47/1 47/2	st. st. e.sd cesta	191 438 1	sz	10. 4. 2009 8,46 DE	13. 5. 2009	8. 9. 2009		17. 6. 2010
8	Lastnik 12		86 87/1 411	86 87/1 87/3 411/1 411/2	tr nj cesta nj cesta	2050 376 265 1151 36	kz kz	14. 4. 2009 279,83 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010

9	Prostovoljno gasilsko društvo Zbilje, do 1/3 Turistično društvo Zbilje, do 2/3		1	1/1 1/2	tr posl- st. cesta	1367 73 86		10. 4. 2009	13. 5. 2009 13. 5. 2009	18. 8. 2009 13. 8. 2009		17. 6. 2010 17. 6. 2010
10	Lastnik 13		90	90/1 90/2	nj cesta	3047 75		14. 4. 2009	13. 5. 2009	19. 11. 2009	vložena razlastitev	17. 6. 2010
11	Lastnik 14		42/1	42/1 42/4	tr. 4 cesta	543 61		14.4.09	13. 5. 2009		vložena razlastitev	6. 5. 2010
12	Rimokatoliško župnjstvo		40/1 40/2 42/2	40/1 40/2 42/2 42/3	cesta e.sd pš pš	466 79 138 34	del kz del sz	10. 4. 2009 1.329,71 DE		predlog		17. 6. 2010
13	Lastnik 15, do 1/2 Lastnik 16, do 1/2		239/2	239/2 239/9	nj st. st. gosp.posl. dvorišče cesta	527 80 20 400 107		10. 4. 2009 904,87 DE	13. 5. 2009 13. 5. 2009		vložena razlastitev	
14	Republiška uprava za ceste		654 657/1	654/1 654/2 657/1	cesta cesta cesta	4372 24 10785	del kz del sz		13. 5. 2009			1. 6. 2009
15	Lastnik 17		417/4	417/4 417/6	gd 2 cesta	1300 40		10. 4. 2009	13. 5. 2009	17. 8. 2009		17. 6. 2010
16	Lastnik 18		417/2	417/2 417/5	gosp.posl. dvorišče cesta	187 308 84		10. 4. 2009	13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
17	Lastnik 19, do 1/2 Lastnik 20, do 1/2		210	210/1 210/2	gd cesta	2532 24	del kz del sz	10. 4. 2009	13. 5. 2009 13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
18	Lastnik 21		87/2	87/2 87/4	nj cesta	1762 225		14. 4. 2009	13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010

19			97	97/1 97/2	tr cesta	2438 29		14. 4. 2009 26,51 DE	13. 5. 2009	31. 7. 2009		17. 6. 2010
20			41	41/1 41/2	st.st. dvorišče cesta	83 203 3		10.4.2009 25,37 DE	13. 5. 2009 13. 5. 2009 13. 5. 2009	19. 8. 2009 19. 8. 2009 25. 8. 2009 25. 8. 2009		17. 6. 2010
21			240/4	240/4 240/10	st.st. dvorišče cesta	83 250 107		10. 4. 2009 904,87 DE	13. 5. 2009			17. 6. 2010
22			102	102/1 102/2	st.st. cesta	59 27		10. 4. 2009 159,83 DE	14. 5. 2009 14.5.2009	24. 8. 2009		17. 6. 2010
23			215	215/1 215/2	gd cesta	4908 213		10. 4. 2009 1.260,90 DE	13. 5. 2009	21. 9. 2009		17. 6. 2010
24			241/1 244/6	417/7 244/6 244/8	gd gd cesta	5451 1478 975	del kz del sz	10. 4. 2009 4.724,25 DE	19. 5. 2009	17. 6. 2009		17. 6. 2010
25			211/1	211/1 211/3	gd. 3 cesta	2323 70		10. 4. 2009 414,38 DE	13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
26			202/2 204 205 207	202/2 204 205 207/1 207/2 207/3	gd nj nj nj gd cesta cesta	45 1954 3955 3340 7609 310 35 382		soglasje o prenosu pravice upravljanja z dne, 29.7.2009			17. 6. 2010	
27			214	214/1 214/2	gd cesta	1039 257	del kz del sz	10. 4. 2009 1.521,37 DE	13. 5. 2009		vložena razlastitev	17. 6. 2010
28			239/7	239/7 239/8	st.st. nj dvorišče cesta	150 533 554 78		10. 4. 2009 659,63 DE	13. 5. 2009	22. 1. 2010		17. 6. 2010

29	Javno dobro		655	655/1 655/2 655/3	pot pot cesta	4435 1262 117	kz	pogodbo o brezplačnem prenosu med občino				20. 5. 2010
30	Javno dobro		656 658 661 662 664 669	656/1 656/2 658/1 658/2 661/1 661/2 662/1 662/2 664/1 664/2 669/1 669/2	pot cesta pot cesta pot cesta pot cesta pot cesta pot cesta	2128 26 1774 12 1629 30 1619 21 3388 20 2610 22	sz sz kz kz sz sz	pogodbo o brezplačnem prenosu med občino 19.5.2009	29. 1. 2010		15. 2. 2010	
31	Lastnik 37, do 1/5 Lastnik 38, 1/90 Lastnik 39, do 1/120 Lastnik 40, do 1/40 Lastnik 41, do 1/80 Lastnik 42, do 1/240 Lastnik 43, do 1/20 Lastnik 44, do 1/60 Lastnik 45, do 1/18 Lastnik 46, do 1/90 Lastnik 47, do 1/240 Lastnik 48, do 1/240 Lastnik 49, do 1/10 Lastnik 50, do 1/10 Lastnik 51, do 1/5 Lastnik 52, do 1/10 Lastnik 53, do 1/10		88/2 89/4	tr cesta	215 330	kz	14. 4. 2009 258,72 DE	13. 5. 2009	25. 8. 2009 18. 8. 2009 9. 3. 2010 18. 8. 2010 14. 10. 2009 21. 8. 2009 24. 9. 2009 4. 1. 2010 21. 8. 2009 24. 9. 2009 1. 9. 2010 10. 8. 2010 24. 8. 2009 24. 8. 2009	razlastitev razlastitev razlastitev	10. 9. 2009	

32	Lastnik 54		100	100	nj 4	3910		14. 4. 2009 115,16 DE EUR	13. 5. 2009			17. 6. 2010
			101	101	nj 4	3277						
			103	103/1	tr. 3	2455						
			103/2		cesta	120	kz					
			103/3		cesta	6	kz					
33	Lastnik 55		223/1	223/1	gd 3	3994		10. 4. 2009 1.598,33 DE	19. 5. 2009	25. 10. 2010		3. 11. 2009
				223/3	cesta	244	sz					
				223/4	gd 3	45						
				223/5	gd3	42						
			223/6		cesta	26	sz					
34	Lastnik 56		370/1	370/1	nj. 5	1687		Pritožba na odločbo	ni izvedena parcelacija			
				370/11	cesta	32						
			370/2	370/2	gd. 2	1264						
			370/12		cesta	10						
35	Lastnik 57, do 1/2 Lastnik 58, do 1/2		45	45/1	st. stav. dvorišče	102		Pritožba na odločbo	ni izvedena parcelacija			
				45/2	cesta	42						

* podatki niso podani zaradi varstva osebnih podatkov
(Vir podatkov: ZPKSU, 2012)

Priloga C: Katastrska kultura in razred (Vir:LGB, geodetski inženiring in informacijske tehnologije)

Katastrska kultura je ena od oblik vrste rabe zemljišča, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. V katastrsko kulturo se uvrsti vsako zemljišče, ki je sposobno za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo in se dejansko ne uporablja v druge namene. Katastrska kultura je lahko: njiv (nj), vrt, plantažni sadovnjak (p.sd), ekstenzivni sadovnjak (e.sd), vinograd, travnik(tr), barjanski travnik, pašnik (pš), gozd (gd), trstičje, hmeljišče ali gozdna plantaža.

Vsaka katastrska kultura ima v zemljiškem katastru določeno število katastrskih razredov, vendar največ osem.

Katastrski razred je ocena proizvodne sposobnosti zemljišča pod določeno katastrsko kulturo, glede na naravne in gospodarske pogoje za kmetijsko oz. gozdno proizvodnjo. Ti pogoji so: rodovitnost tal, vpliv klime na rodovitnost, nagib, razgibanost zemljišča, vodne razmere, dostopnost zemljišča, oddaljenost zemljišča od pomembnejših gospodarskih središč in možnosti za uporabo mehanizacije pri obdelavi.

Katastrskih razredov zemljišč je lahko največ 8. Katastrski razredi za posamezno katastrsko kulturo se določijo tako, da se zemljišča, ki imajo najboljše naravne in gospodarske pogoje za proizvodnjo, uvrstijo v prvi razred, neposredno slabša v drugi razred in tako naprej do najslabšega razreda.