



# 11

Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12,18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## SKLEP

1.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica daje soglasje k Pogojni sodni poravnavi, ki je bila sklenjena med Mestno občino Nova Gorica in ostalimi udeleženci pred Okrožnim sodiščem v Novi Gorici v naslednjih zadevah: Pg 115/2018, Pg 28/2017, Pg 29/2017, Pg 49/2019, Pg 136/2019 ter g M 107/2019.

2.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 477-21/2015  
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič  
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA  
TRG EDVARDA KARDELJA 1  
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12  
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 477-21/2015 - 345  
Nova Gorica, 10. junija 2020

## O B R A Z L O Ž I T E V

### I. Uvod in oris dejanskega stanja:

Mestna občina Nova Gorica (MONG) je lastnik nepremičnine ID znak: parcela 2304 1960, ki je kategorizirana občinska cesta z oznako JZ 288040, ki na površini zemljišča predstavlja cestišče Delpinove ulice v Novi Gorici.

S Pogodbo št. 478-381/2006 o ustanovitvi stavbne pravice z dne 16.10.2006 je občina na tej nepremičnini podelila v korist družbe Euroinvest d.o.o. (stečajni dolžnik) stavbno pravico ID znak: stavbna pravica 2304-1960 kot posebno pravico uporabe za dobo 99 let, in sicer na vzhodnem delu nepremičnine ID znak: parcela 2304 1960 v širini 4,3 m in dolžini 81,5 m, neposredno ob parcelni meji z zemljiščem parc. št. 671/20 k.o. Nova Gorica, za namen izgradnje dela podzemne parkirne hiše k EDA CENTRU. Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice določa nadomestilo za njeno ustanovitev, ki je na podlagi tedanje cenitve znašalo 3.026.400,00 tolarjev in je bilo tudi plačano. Pogodba v 8. členu vsebuje tudi določilo, da občina po prenehanju stavbne pravice njenemu imetniku ne plača nadomestila, ki je sicer določeno s Stvarnopravnim zakonikom (SPZ) in sicer skladno s takrat veljavnim z 2. odstavkom 263. člena SPZ ne bi smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Isti 8. člen pogodbe določa tudi, da s prenehanjem stavbne pravice objekt postane last lastnika zemljišča, torej občine. Upoštevati je potrebno tudi določilo 9. člena pogodbe, ki določa, da lahko ne glede na določila prejšnjega člena o prenehanju občina po izteku 99 let stavbno pravico obnovi, za kar ima Euroinvest prednostno pravico. To določilo sicer ne vsebuje zaveze občine, da obnovi oz. ponovno podeli stavbno pravico, vendarle pa nakazuje možnost, da sta imeli pogodbeni stranki takšno urejanje v prihodnosti v mislih (kar lahko kaže na to, da je bila stavbna pravica mišljena kor trajna, ne pa tako, da bi MONG leta 2105 pridobila lastninsko pravico na delih stavbe pod njenim zemljiščem – kar lahko gre v prid stališču, da ni bilo mišljeno, da MONG pridobi lastnino brezplačno oz. brez plačila nadomestila).

Euroinvest je v nadaljevanju zgradil stavbo – poslovno-stanovanjski kompleks Eda center s podzemno garažno hišo s parkirnimi mesti. Del podzemnega dela stavbe sega tudi pod omenjeno javno cesto. Stavba je bila vpisana v kataster stavb, iz katerega je razvidno, da sta s stavbo povezani samo nepremičnini, ki predstavljata stavbišče (in sta bili v lasti investitorja stavbe), ter narejen etažni elaborat in stavba vpisana v zemljiško knjigo – iz nobene evidence pa ne izhaja, da del stavbe stoji tudi na (pod) parcelo, ki je last občine, ter da je skupni del stavbe tudi stavbna pravica na občinski javni cesti.

Skupni del stavbe Eda center dejansko predstavlja tudi še nepremičnina ID znak: parcela 2304 671/20, ki prav tako ni vpisana kot skupni del stavbe, je pa še vedno v lasti stečajnega dolžnika. Del te parcele je za občino pomemben zaradi javne infrastrukture, in na njej občina potrebuje služnost v javno korist.

Zaradi nastalega »napačnega etažiranja«, ter zaradi dejstva, da so bili posamezni deli v etažni lastnini, ki se nahajajo pod javno cesto v lasti občine, že prodani v stečaju, zemljiškoknjižno stanje pa ob prodaji ni izražalo, da se ti posamezni deli nahajajo na (pod) stavbni pravici, obstaja zelo visoko tveganje, da občina v letu 2015 ne bo mogla uveljaviti lastninske pravice na posameznih delih, ki bi sicer nastala po prenehanju stavbne pravice (če ta ne bi bila podaljšana). Kupce posameznih delov (ob pogoju, da so bili dobroverni), pa tudi nadaljnje lastnike, namreč varuje že načelo zaupanja v zemljiško

knjigo (kjer, kot zapisano, ni bila omenjena stavbna pravica), dodatno pa uživajo še varstvo na podlagi Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). Le-ta v petem odstavku 342. člena določa, da udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičena niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati niti zahtevkov na razveljavitev ali ugotovitev ničnosti, niti kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.

Občina je doslej zaradi varstva svojih interesov v stečajnem postopku uveljavljala izločitveno pravico na vseh zadevnih posameznih delih pod njeno parcelo, ker je bila ta prerekana, pa je tudi vložila tožbo, saj sicer izločitvena pravica preneha (pravda se vodi pod opr. št. I Pg 49/2019).

Občina na parceli 2304 671/20 potrebuje stvarno služnost v javno korist, ker na teh parcelah že poteka javna infrastruktura (obstoječe javne peš in kolesarske površine, že vgrajeno omrežje gospodarske javne infrastrukture).

Nenazadnje pa je eden od vidikov, ki naj bi ga zasledovala lokalna skupnost, tudi urejenost premoženjskih razmerij občanov na način, da v občini vlada pravna urejenost in pravna varnost – ta vidik sicer ne more na škodo premoženja občine negirati primarnega zasledovanja javnega interesa in ohranjanja vrednosti javnih sredstev, vendarle pa predstavlja enega od dejavnikov, pomembnih pri odločitvi o sklenitvi sodne poravnave.

Opisano dejansko stanje dodatno komplicira dejstvo, da je stavbna pravica, katere imetnik je stečajni dolžnik, obremenjena s hipotekami v korist več hipotekarnih upnikov. V zvezi z navedenim potekajo med upniki, stečajnim dolžnikom in DUTB štirje sodni postopki. Občina v teh postopkih ni udeležena kot stranka, vse te osebe pa so se pridružile mediaciji v postopku pod I Pg 49/2019 in v njenem okviru sklepajo zadevno sodno poravnavo.

## **II. Prednosti sklenitve sodne poravnave**

Tveganje za občino v primeru, da sodne poravnave ne sklene, je predvsem v tem, da lahko (zelo verjetno) ostane brez kakršne koli lastninske pravice na posameznih delih stavbe, ki ležijo pod javno cesto. Poleg tega je tveganje tudi v vprašanju, ali bi morala občina, tudi če bi lahko uveljavila lastninsko pravico leta 2105, v tem primeru plačati nadomestilo. Določilu 8. člena pogodbe, ki ne predvideva plačila nadomestila, nasprotuje stališče nekaterih uveljavljenih teoretikov že od sprejetja Stvarnopravnega zakonika (SPZ) dalje in sicer, da je bilo v 2. odst. 263. člena SPZ, ki je veljal ob podpisu pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, določeno nadomestilo kogentno in ga stranki s pogodbo nista mogli izključiti. Zakon je vprašanje sicer rešil s spremembo, ki je začela veljati marca 2020, tako, da je med lastnikom nepremičnine in imetnikom stavbne pravice sedaj dogovor o višini nadomestila dopusten. Ker glede višine takšnega nadomestila v teku mediacijskega postopka ni bilo možno doseči dogovora, to vprašanje ostaja odprto do izteka roka služnosti iz IX. člena te poravnave, ki sovpada z iztekom stavbne pravice v letu 2105. Kakšna bo zakonodaja, neznanemarljivo pa tudi sodna praksa, v letu 2105, seveda ni mogoče napovedati.

Če občina sklene poravnavo v predlaganem besedilu:

- takoj pridobi lastninsko pravico na vseh posameznih delih pod javno cesto, ki so sedaj v lasti DUTB, v ustreznem deležu, kot odgovarja tej legi;

- takoj sicer tudi podeli služnost na vseh teh delih DUTB oz. njegovim naslednikom, ampak ta služnost traja do leta 2105, do tedaj služnostni upravičenec nosi vse stroške;
- kar pomeni, da je položaj MONG dejansko boljši kot bi bil, če bi se stavbna pravica »redno iztekla« - do poteka stavbe pravice v letu 2105, glede na to, da stavbna pravica v zemljiški knjigi ni pravilno notificirana. MONG v zameno za pridobitev lastninske pravice ne plača ničesar. Prav tako ničesar ne dobi za ustanovitev služnosti;
- Zaradi nasprotujočih si stališč strank o tem, ali bi morala MONG ob poteku stavbne pravice oziroma ob pridobitvi solastninskih deležev zanje plačati najmanj nadomestilo v višini polovice vrednosti povečanja premoženja, ki ga je MONG kategorično odklanjala, poravnava vsebuje le deklaratorno stališče o tem, presojo pa prepušča predpisom in sodni praksi v prihodnosti;
- MONG pridobi služnost v javno korist na parceli 2304 671/20 (ki je sicer nima in bi morala zanj nekaj plačati, na podlagi dogovora v poravnavi pa jo pridobi brezplačno);
- reši se vprašanje plačila upnikov na stavbni pravici, za katero sicer MONG pravno ni odgovorna, vendar pa bi se v primeru nesklentitve poravnave občini lahko očitalo ravnanje v škodo upnikov;
- ne nosi stroškov postopka stečajnega dolžnika, pač pa so ti del stroškov stečajnega postopka.

### III. Komentar posameznih določil sodne poravnave

**1.člen:** Priznanje solastnine na idealnih solastniških deležih posameznih delov, kot ti ležijo pod javno cesto. Formalno se to izvede kot priznanje izločitvene pravice na teh solastniških deležih v korist MONG.

**2.člen:** v zemljiški knjigi se izločitvena pravica realizira tako, da bo DUTB (ki je že kupil te posamezne dele) izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist MONG, DUTB pa se poplača v okviru stečaja.

**3.člen in 4.člen:** vsebujeta zemljiškoknjižno dovolilo v korist MONG, ki ga formalno izstavi DUTB, ker je že vpisan v zemljiško knjigo ter dodatne instrumente v zvezi z zaznambo vrstnega reda in urejata tudi položaj upnikov ter zavarovanje njihovih pravic.

**5.člen:** vsebuje dogovor o prenehanju stavbne pravice brez plačila nadomestila ter izstavitev ZK dovolila za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige.

**6.člen in 7.člen:** MONG ustanovi služnost v korist »DUTB« oz. dejansko v korist bodočih kupcev, katerim bo ta prodajal, in sicer za toliko časa, kolikor bi trajala stavbna pravica, s čimer se doseže praktično enak položaj, kot bi bil po stavbni pravici – do tedaj ima MONG le »golo« lastninsko pravice, dejansko pa vse pravice in obveznosti dejanskega lastnika izvršuje služnostni upravičenec.

**8.člen:** določa obveznosti služnostnega zavezanca in služnostnega upravičenca, da svoje bodoče kupce seznanita z obveznostmi iz te sodne poravnave.

**9.člen:** zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga izstavi MONG kot solastnik idealnih deležev, v korist služnostnih upravičencev.

**10.člen:** pojasnilo, zakaj je služnost, ki jo podeljuje MONG, brezplačna.

**11.člen:** ker v pogajanjih ni bilo možno med strankami uskladiti stališča ali je MONG v resnici upravičena, da po poteku obdobja stavbne pravice za prejete solastniške deleže nepremičnin ne plača ničesar, ali pa mora vseeno plačati nadomestilo, je v poravnavo vključena takšna deklaratorna določba, ki to vprašanje pušča odprto na enak način, kot doslej. Brez tega namreč poravnava ne bi mogla biti sklenjena, kar bi bilo v škodo vseh akterjev.

**12.člen:** ker je parcela 671/20 k.o. Nova Gorica tudi poseben splošni del stavbe, se kot pogodba v korist tretjega (vseh etažnih lastnikov stavbe) DUTB zaveže, da bo na poziv etažnih lastnikov oz. upravnika sklenil pogodbo, s katero bo v njihovo korist ustanovil služnost. Na položaj MONG to neposredno ne vpliva, njena služnost je urejena v naslednjem členu.

**13.člen:** ureja ustanovitev neodplačne služnosti v javno korist na parceli 671/20 k.o. Nova Gorica.

**14.člen:** parcela 671/20 k.o. Nova Gorica se s strani stečajnega dolžnika Euroinvest proda DUTB, slednji pa soglaša z ustanovitvijo gornje služnosti.

**15.člen:** Euroinvest poda ZK dovolilo, da se pri parceli št. 2304 671/2, ki je v solasti MONG, izbrišejo stvarne služnosti, ki so še vedno vpisane v korist nepremičnin ID znak: parcela 2304 671/19, parcela 2304 671/20 ter parcela 671/21.

**16.člen:** s to poravnavo so rešena vsa razmerja med podpisniki iz vseh uvodoma navedenih postopkov.

**17.člen:** je izraz poštenega sodelovanja med podpisniki, da se ne bodo ovirali, če bi bilo še kaj nepredvidljivega za postoriti za izvedbo te poravnave.

**18.člen:** zaveza vseh podpisnikov, da bodo v primeru odsvojitve kakšne nepremičnine pridobitelje zavezali k spoštovanju relevantnih določil sodne poravnave.

**19. člen:** protikorupcijska klavzula.

**20. člen:** stroški.

**21. člen:** pogoji za začetek veljavnosti sodne poravnave.

**22. člen:** priloge k sodni poravnavi.

Mestnim svetnikom bo podpisana sodna poravnava na vpogled v Uradu direktorja.

Na podlagi vsega navedenega menimo, da je sodna poravnava v korist MONG. **Zato Mestnemu svetu predlagamo, da obravnava in sprejme predlagani sklep.**

dr. Klemen Miklavič  
ŽUPAN

Pripravili:  
Miloška Bratuž,  
Podsekretarka za Pravno premoženjske zadeve

Mojca Belingar Vodopivec,  
Vodja Pravno premoženjske službe