



GREŠAK
ODVETNIŠKA DRUŽBA

poslano po
elektronski pošti

TOMAŽ KOKOT
Spodnja Brežnica 53
2319 Poljčane

Ljubljana, 21.06.2019

Zadeva: Pravno mnenje glede nakupa nepremičnin

Spoštovani,

Naročnik Tomaž Kokot, Spodnja Brežnica 53, 2319 Poljčane, nas je prosil za preučitev nakupa nepremičnin ID znak parcela 779 7/1 in ID znak parcela 779 7/5 ter mnenje glede rušenja stavbe brez soglasja vseh solastnikov.

Dejansko stanje:

Nepremičnini ID znak parcela 779 7/5 in ID znak parcela 779 7/1 v naravi predstavljata stanovanjsko stavbo na naslovu Bistriška cesta 72, Poljčane s pripadajočim zemljiščem. Iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan 28.5.2018 izhaja, da nobena od nepremičnin ni obremenjena s hipotekami ali drugimi bremenji. Stavba stoji na parceli ID znak parcela 779 7/1 in ima oznako številka stavbe 852. Iz podatkov, ki so dostopni na Prostorskem portalu RS izhaja, da je bila stavba zgrajena leta 1892.

Parcela 7/1 k.o. Pikel obsega površino 1.065 m², dejanska raba pozidano zemljišče, namenska raba območja stanovanj, vrednost nepremičnine po oceni GURS je 65.990,00 EUR (podatki Prostorski portal RS).

Parcela 7/5 k.o. Pikel obsega površino 99 m², dejanska raba pozidano zemljišče, namenska raba območja stanovanj, vrednost nepremičnine po oceni GURS je 135,00 EUR (podatki Prostorski portal RS).

Lastniško stanje nepremičnin je sledeče (v zemljiški knjigi ni vseh podatkov o naslovih solastnikov):

ID znak parcela 779 7/1:

- Nikolaus Artur Hronovsky – delež ¼
- Alenka Gregorc Puš, Slovenska cesta 9A, 1000 Ljubljana – delež 1/16
- Peter Gregorc, Slovenska cesta 47, 1000 Ljubljana – delež 1/16
- Marija Olga Kalabin, Šlandrov trg 23, 3310 Žalec – delež ¼
- Andreas Georg Suppanz, Altdorf, Nemčija – delež 1/12
- Edvard Drozg, Kidričeva ulica 5, 2000 Maribor – delež 1/48
- Iris Suppanz, Brunnenstrasse 8, TG, CH 8575 Bürglen, Švica – delež 1/48
- Erich Roland Suppanz, 29 Cliffcrest Drive Scarborough, Ontario, Canada – delež 1/48
- Herman Karl Suppanz, Heidelberg, Nemčija – delež 1/48

Odvetniška družba Grešak o.p., d.o.o.
Vojkova cesta 63
1000 Ljubljana
matična številka: 7095899000
poslovni račun: SI56 3500 1000 1285 453 - BKS BANK AG

tel.: + 386 1 55 55 400
spletna stran: www.gresak.si
Družba je vpisana v sodni register Okrožnega sodišča v Ljubljani
davčna številka: SI 54684234

fax.: + 386 1 55 55 401
elektronska pošta: info@gresak.si
osnovni kapital: 7.500,00 EUR

fiduciarni račun: SI56 3500 1000 1285 550 - BKS BANK AG

- Nikolaus Peter Suppanz, Berlin, Nemčija – delež 1/48
- Walter Helmut Suppanz, Ettlingen, Nemčija – delež 1/48
- Mark Suppanz – delež 1/48
- Glenn Paul Suppanz – delež 1/48
- Natacha Vera Gregorc, 16 Chemin de Grange Falquet, CH 1224 Geneve, Švica – delež 1/16
- Katia Gregorc, 20 Ch. de Grange-Falquet, CH 1224 Geneve, Švica – delež 1/16

ID znak parcela 779 7/5:

- Nikolaus Artur Hronovsky – delež 1/8
- Alenka Gregorc Puš, Slovenska cesta 9A, 1000 Ljubljana – delež 1/32
- Peter Gregorc, Slovenska cesta 47, 1000 Ljubljana – delež 1/32
- Marija Olga Kalabin, Šlandrov trg 23, 3310 Žalec – delež 1/8
- Andreas Georg Suppanz, Altdorf, Nemčija – delež 1/24
- Edvard Drozg, Kidričeva ulica 5, 2000 Maribor – delež 1/96
- Iris Suppanz, Brunnenstrasse 8, TG, CH 8575 Bürglen, Švica – delež 1/96
- Erich Roland Suppanz, 29 Cliffcrest Drive Scarborough, Ontario, Canada – delež 1/96
- Herman Karl Suppanz, Heidelberg, Nemčija – delež 1/96
- Nikolaus Peter Suppanz, Berlin, Nemčija – delež 1/96
- Walter Helmut Suppanz, Ettlingen, Nemčija – delež 1/96
- Mark Suppanz – delež 1/96
- Glenn Paul Suppanz – delež 1/96
- Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane – delež 1/2
- Natacha Vera Gregorc, 16 Chemin de Grange Falquet, CH 1224 Geneve, Švica – delež 1/32
- Katia Gregorc, 20 Ch. de Grange-Falquet, CH 1224 Geneve, Švica – delež 1/32.

Pri Odvetniški družbi Brecej Korošec Mate, d.o.o. – o.p., Tavčarjeva ulica 2, Ljubljana, ki zastopa večino solastnikov pri prodaji omenjenih nepremičnin, smo dne 27.5.2019 preverili stanje in možnost prodaje. Povedano je bilo, da je mogoča prodaja le dela nepremičnin, saj ne zastopajo in nimajo kontakta z vsemi solastniki. Torej možen je nakup le več solastniških deležev, kar pomeni, da ob nakupu ne bi poslali lastnik celotne nepremičnine, temveč zgolj večinski lastnik. Navedeno je pomembno v povezavi z rušenjem stavbe.

Posledice solastništva nepremičnin:

Naročnik je postavil vprašanje glede možnosti rušenja stavbe brez soglasja solastnikov. Če bi Občina Poljčane kupila solastniške deleže prodajanih nepremičnin, bi pridobila večinski idealni solastniški delež. Takšen sklep postavljamo glede na pogovor s pooblaščenecem večine solastnikov (Odvetniški družbi Brecej Korošec Mate, d.o.o. – o.p.). Po njihovih besedah naj ne bi zastopali le manjšega deleža solastnikov.

Po določbi 67. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) imajo solastniki pravico skupno upravljati stvar v solastnini. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti. Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh solastnikov.

Rušenje stavbe, ki stoji na parceli predstavlja posel, ki presega redno upravljanje, saj gre za razpolaganje s celotno stvarjo. Za odločitev o poslu, ki presega redno upravljanje je potrebno soglasje vseh. Pri tem je povsem nepomembno, kakšen je idealni delež posameznega solastnika. Čeprav je ta še tako majhen, je njegov glas popolnoma enakovreden. Občina tudi v primeru, da bi postala večinski

lastnik, ne bi mogla sama izvesti rušenja stavbe, temveč bi potrebovala soglasje preostalih solastnikov – ne glede na to, kako majhen je njihov delež.

Možnosti za uspešno izvedbo rušenja po nakupu solastniškega deleža nepremičnine:

1. Postavitev skrbnika

Šesti odstavek 67. člena SPZ določa, da lahko ostali solastniki predlagajo, da se določi solastniku, ki dalj časa ni dosegljiv, skrbnik za poseben primer. Bistveni pogoj za imenovanje skrbnika za poseben primer je nedosegljivost solastnika. Pogoj nedosegljivosti je določen manj strogo kot v splošnih predpisih za postavitev skrbnika za posebni primer. »Nedosegljiv« ne pomeni, da bi bilo prebivališče neznano. Zadostuje, da solastniki izkažejo, da so na običajne načine večkrat neuspešno pozivali solastnika k sodelovanju pri upravljanju. Skrbnika v skladu s splošnimi pravili določi z odločbo Center za socialno delo in splošna pravila se uporabljajo tudi za njegova pooblastila in delovanje.¹

Da bi dosegli rušenje stavbe po navedenem postopku, bi morali najprej izkazati, da je solastnik nedosegljiv (neuspešno pozivanje). Vprašanje pa je, ali bi skrbnik za posebni primer soglašal v imenu solastnika z rušenjem stavbe (odvisno od skrbnika in argumentacije za nujnost rušenja).

2. Sodna nadomestitev soglasja solastnika

Navedena rešitev pri poslih, ki presegajo redno upravljanje ni mogoča. V skladu s četrtem odstavkom 67. člena SPZ lahko sodišče na predlog solastnika odloči le o poslu rednega upravljanja, ki je nujen za redno vzdrževanje stvari in se solastniki o njem ne morejo sporazumeti. Tako sodišče pri poslih izrednega upravljanja nikoli ne more nadomestiti volje solastnikov oziroma skupnih lastnikov.² Pri poslih izrednega upravljanja ni preglasovanja. Solastnik, ki želi izpeljati posel izrednega upravljanja in ne dobi soglasja solastnikov ima samo dve možnosti - ali se s tem sprizajni ali pa lahko zahteva delitev solastnine.³

3. Delitev nepremičnine v solasti v okviru nepravdnega postopka

Vsak solastnik lahko kadarkoli, razen ob neprimernem času predlaga delitev stvari v solastnini. Primarno solastniki sporazumno določijo način delitve stvari. Če se ne sporazumejo, odloči o načinu delitve pristojno okrajno sodišče, glede na kraj kjer leži nepremičnina. O načinu delitve govori 70. člen SPZ. Če je mogoče, sodišče odloči o delitvi tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes (fizična delitev). Takšna delitev je najbolj primerna, če gre za večstanovanjsko hišo, kjer so števeci in inštalacije ločeni, vsak del pa ima svoj vhod. Če fizična delitev ni mogoča, se stvar razdeli civilno, kar pomeni, da se proda in solastniki prejmejo kupnino v skladu s svojimi deleži.

Solastnik lahko predlaga tudi, da sodišče odloči, da namesto prodaje pripada stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če to predlaga več solastnikov, ima prednost tisti solastnik, ki ga določi sodišče, upošteva velikost idealnih deležev, dosedanji način rabe stvari in potrebe solastnikov. Solastnik, ki je na ta način dobil stvar, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe skupaj z obrestmi, po katerih se v kraju, kjer leži nepremičnina obrestujejo bančni depoziti za dobo treh mesecev, od dneva

¹ Povzeto po Juhart M. in drugi: Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem

² sklep Višjega sodišča v Ljubljani II Cp 2417/2016 z dne 14.12.2016

³ Sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 228/2012 z dne 27.2.2014

pravnomočnosti odločbe do dneva plačila. Drugi solastniki imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico.

Če ne bi dosegli soglasja glede rušenja stavbe, je po naši oceni najbolj primerna rešitev delitev stvari v nepravdnem postopku (če vam seveda preostali solastniki ne bi želeli naknadno prodati svojega deleža nepremičnine). V nepravdnem postopku bi predlagali delitev na način, da bi ostale solastnike izplačali. Tako bi prejeli 100% lastništvo nepremičnine in bi lahko o njej samostojno odločali.

Opozarjamo pa na morebitne nevšečnosti pri nepravdnem postopku. Ker so nekateri solastniki v tujini (kateri od solastnikov trenutno niso udeleženi pri prodaji ne vemo), bi morali predlog sodno prevesti. Nato bi sodišče predlog vročalo ostalim solastnikom. Če vročanje ne bi bilo uspešno, ali ne bi razpolagali z naslovom solastnikov, bi sodišče postavilo začasnega zastopnika tem solastnikom. S prevodi in začasnim zastopnikom so povezani nadaljnji stroški postopka, nekoliko pa se časovno zavleče tudi sam postopek.

Če solastniki ne bi oporekali delitvi na predlagani način, bi se postopek hitro končal. Če pa bi oporekali načinu delitve in zahtevali npr. fizično delitev, ali pa se ne bi mogli dogovoriti o kupnini, bi sodišče moralo postaviti izvedenca, ki bi ocenil, ali je fizična delitev mogoča in kakšna je vrednost celotne nepremičnine. Ocenjujemo, da bi postopek v tem primeru trajal 2-3 leti.

Lep pozdrav.

Odvetniška družba Grešak, o.p., d.o.o.
Odvetnik Klemen Grešak


O d v e t n i š k a d r u ž b a
GREŠAK o.p., d.o.o.
Mojova cesta 63, 1000 Ljubljana 2

