

AD 9

GRADIVO ZA 2. REDNO SEJO SVETA OBČINE BREZOVICA
(26. 1. 2023)



Datum: 16.1.2023

ZADEVA: OBRAVNAVA PREDLOGA SODNE PORAVNAVE

PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Brezovica in
Odvetnik Janez Tekavc

POROČEVALEC: Župan Metod Ropret in Odvetnik Janez Tekavc

PRAVNA PODLAGA: Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP in 96/15 - ZIPRS1617 in 80/16 - ZIPRS1718), Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) Statut Občine Brezovica (Ur.l. RS, št. 79/2016)

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Brezovica **potrjuje/zavrne** sklenitev sodne poravnave in s tem pridobitev nepremičnin - ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 skupno kupnino v višini 1.162.068,49 EUR + DDV in ID znak parcela 1724 593/30 (cesta) za skupno kupnino v višini 1.020,00 EUR.

OBRAZLOŽITEV:

Glede na navedeno se občinskemu svetu predlaga, da potrdi sklenitev poravnave. S sklenitvijo poravnave se bo končal sodni spor. Občina pa bo v zameno za plačilo 1.162.068,49 EUR + DDV in 1.020,00 EUR postala lastnica dveh dvojčkov s pripadajočim zemljiščem in poti. V kolikor bi se sodni spor nadaljeval obstaja možnost, da bo sodišče družbi Avetina d.o.o. priznalo odškodnino v višini kot jo zahteva tožeča stranka (1.316.543,70 EUR skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29.3.2010 do plačila in povračilo stroškov postopka). Obstaja tudi možnost, da bi sodišče prisodilo nižjo odškodnino vendar je ta možnost verjetno manjša. Sodišče samo pa v tem postopku ne odloča o lastništvu nepremičnine, tako da ne glede na višino odškodnine, ki bi bila prisojena občina v nobenem primeru ne bi mogla na podlagi sodbe postati lastnica nepremičnin. Preostalo gradivo je zaradi preobsežnosti gradiva objavljeno na spletni strani Občine Brezovica – gradivo za 2.redno sejo Občinskega sveta.

ŽUPAN
Metod Ropret

Predlagatelj predlaga občinskemu svetu, da ta sprejme sklep, da se sklene sodna poravnava z družbo AVETINA d.o.o., Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana, matična številka: 1839764000, DŠ: SI95351434.

Upravna enota Ljubljana je Franciju Boštjančiču izdala gradbeno dovoljenje št.: 351-1369/2007 z dne 18.7.2007 za gradnjo dveh dvojčkov na sedanjih parcelah 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36 k.o. Brezovica. V sklop tega sodi še parcela 593/30 k.o. Brezovica na kateri je del poti.



Na podlagi gradbenega dovoljenja je družba Avetina d.o.o. katere družbenik je bil Franci Boštjančič zgradila dva dvojčka.

Tekom gradnje je prišlo do sporov med sosedi in investitorjem. Posledično so sosede zahtevali od občine, da ta umakne kategorizacijo javne poti, ki je potekala po parcelah 593/13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 32 k.o. Brezovica. Občinski svet je na seji dne 11.12.2027 sprejel sklep, da se kategorizacija umakne, ker občina ni bila lastnica zemljišč po cesti, tako da dejansko ni bilo pogojev za kategorizacijo ceste.

Družba Avetina d.o.o. je na podlagi tega vložila odškodninsko tožbo na Okrožno sodišče v Ljubljani in z njo zahtevala plačilo odškodnine, ker naj bi ji nastala škoda z ukinitvijo kategorizacije. Trdila je, da zaradi tega ne more prodati stavb.

Okrožno sodišče v Ljubljani je z delno vmesno sodbo VIII Pg 3164/2010, z dne 28.10.2014 odločilo, da je tožbeni zahtevek za plačilo odškodnine po temelju utemeljen. Odločanje o višini odškodnine si je sodišče pridržalo za čas po pravnomočnosti odločitve glede temelja zahtevka, se pravi glede tega ali je občina odgovorna za škodo ali ne. Sodišče je pri tem zavrnilo ugovor, da sama kategorizacija ceste ni bistvena in da gradbeno dovoljenje sploh ne bi smelo biti izdano, ker investitor ni imel urejene pravice poti. Zavrnilo je tudi številne druge ugovore občine.

Višje sodišče v Ljubljani je s sodbo I Cpg 410/2015, z dne 15.4.2015 zavrnilo pritožbo občine in potrdilo sodbo Okrožnega sodišča o odgovornosti občine za škodo.

Vrhovno sodišče RS je s sodbo III Ips 21/2016, tz dne 25.6.2017 zavrnilo revizijo, ki jo je vložila občina in odločilo, da je občina odgovorna za škodo. Kot bistveni argument je navedlo, da samo izuzetje poti iz kategorizacije ni protipravno, vendar pa bi občina lahko po tem ko je pot že opredelila kot kategorizirano pot, namesto izuzema iz kategorizacije vzpostavila zakonito stanje tudi tako, da zemljišče pod cesto odkupila ali pa ga razlastila.

V vmesnem času so sosedje predlagali tudi obnovo postopka za izdajo gradbenega dovoljenja. Upravne enota Ljubljana je z odločbo št.: 351-1369/2007, z dne 1.6.2015 predlogu ugodila in gradbeno dovoljenje razveljavila. Razveljavitev gradbenega dovoljenja je potrdilo tudi Upravno sodišče.

Zaradi razveljavitve gradbenega dovoljenja je občina predlagala obnovo postopka glede svoje odškodninske odgovornosti z utemeljitvijo, da je Upravna enota gradbeno dovoljenje razveljavila z utemeljitvijo: *»Ker so imela zemljišča s parcelnimi štev. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki so v zasebni lasti, status javne ceste izključno na podlagi Odloka o kategorizaciji cest, ni mogoče šteti, da je imel investitor dostop do svoje nepremičnine, ki je predmet izdanega gradbenega dovoljenja, po javni cesti. Zato investitor brez dokazil po 56. členu ZGO-1, pravice graditi na teh zemljiščih ni izkazal, in tega razloga zahtevku investitorja nebi smelo biti ugodeno.«* Posledično je občina v odškodninskem postopku uveljavljala obnovitveni razlog, da ni podana njena odškodnina odgovornost, saj ne glede na to ali je pot kategorizirana ali ne investitorju ne bi smelo biti izdano gradbeno dovoljenje.

Okrožno sodišče v Ljubljani je s sklepom VIII Pg 3164/2010, z dne 12.12.2017 odločilo, da se predlog z obnovo postopka zavrne. Odločilo je, da je kljub odločitvi o razveljavitvi gradbenega dovoljenja podana odškodninska odgovornost občine. Procesno je odločilo: *»Razveljavljeno gradbeno dovoljenje, na katerega se sklicuje tožena stranka, ni obstajalo v času pravnomočne odločitve o temelju tožbenega zahtevka. Zato to ni obnovitveni razlog.«* Glede na odločitev sodišča naj bi bila bistvena razlika glede odškodninske odgovornosti občine v tema je je do razveljavitve gradbenega dovoljenja prišlo pred odločitvijo sodišča o temelju odgovornosti občine ali po tem. Višje sodišče v Ljubljani je s sklepom I Cpg 969/2018, z dne 17.4.2019 potrdilo odločitev okrožnega sodišča.

Na podlagi tega je Okrožno sodišče nadaljevalo s postopkom in imenovalo izvedenca, ki naj oceni škodo. Najprej je imenovalo izvedenca Jureta Kerina. Navedeni izvedenec je ocenil, da so bili objekti na v decembru 2007 vredni 911.223 EUR in da so na dan 19.1.2020 vredni 951.637 EUR. Škoda bi torej znašala razliko med tema dvema vrednostima, kar pomeni, da je ne bi bilo, ker so v letu 2020 vredni več kot v letu 2007.

Na podlagi ugovora družbe Avetina d.o.o. je sodišče imenovalo novo izvedenko gradbene stroke Milenke Špenger Benko. Izvedenka je v mnenju ugotovila, da naj bi bili objekti v decembru 2007 vredni 1.043.722,08 EUR, v letu 2020 pa 0,00 EUR, ker je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno.

Izvedenec ekonomske stroke Braneta Podborška, ki je ugotovil, da znaša škoda iz naslova dobička na dan 31.12.2007 354.313,78 EUR (pred davki) oziroma 272.821,62 EUR z upoštevanjem davkov.

Avetina d.o.o. na Okrožnem sodišču v Ljubljani, v postopku VIII Pg 3164/2010 z zadnjo spremembo tožbe zahteva plačilo odškodnine v višini 1.316.543,70 EUR skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29.3.2010 do plačila in povračilo stroškov postopka.

Občina je v postopku ugovarjala, da ni odgovorna za razveljavitev gradbenega dovoljenja, saj sama ni niti predlagala razveljavitve gradbenega dovoljenja niti ni ustvarila okoliščin zaradi katerih je bilo to razveljavljeno. Ugovarjala je tudi, da objekti nikakor niso vredni 0,00 EUR, saj se lahko uporabljajo kljub temu, da je gradbeno dovoljenje razveljavljeno, kar je Upravno sodišče celo izrecno odločilo v sodbi s katero je potrdilo razveljavitev gradbenega dovoljenja. Upravno sodišče je prav v obravnavani zadevi I U 1601/2015 odločilo: *»Razveljavitev gradbenega dovoljenja v skladu z drugim odstavkom 281. člena ZUP pomeni, da na podlagi tega gradbenega dovoljenja ne morejo nastati nobene nadaljnje pravne posledice, ne odpravijo pa se pravne posledice, ki so iz nje že nastale. Ker ni sporno, da je tožnik sporni objekt že zgradil, mu ga zaradi tega ne bo treba odstraniti. Za uporabo tega objekta bo tožnik dostop do javne ceste lahko uredil na podlagi določb o nujni poti, za vzdrževanje objekta, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, pa tožnik gradbenega dovoljenja ne potrebuje.«*

Sodnica je na zadnji obravnavi dne 22.11.2022 zaključila z obravnavanjem zadeve in odločila, da se upošteva izvedensko mnenje izvedenke gradbene stroke Milenke Špenger Benko in izvedenca ekonomske stroke Braneta Podgorška iz česar je mogoče sklepati, da bo zahtevku družbe Avetina d.o.o. sodišče vsaj na prvi stopnji verjetno ugodilo.


Med družbo Avetina d.o.o. in občino je bilo že večkrat poskušeno, da bi se glede tega spora sklenila poravnava. Na zadnji obravnavi je pooblaščenec družbe Avetina d.o.o. predlagal, da občina odkupi nepremičnine in da se s tem konča sodni spor.

Na podlagi pogajanj obstaja možnost poravnave po kateri bi občina odkupila:

- nepremičnine ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 skupno kupnino v višini 1.162.068,49 EUR + DDV
- nepremičnino ID znak parcela 1724 593/30 za skupno kupnino v višini 1.020,00 EUR

s tem, da se prvi del kupnine višini 110.485,00 EUR plača v roku 30 dni po sklenitvi sodne poravnave, preostali del kupnine pa do 30.6.2023. Družba Avetina d.o.o. bi se s poravnavo zavezala tudi, da bo izbrisala vsa bremena, ki sedaj bremenijo nepremičnine.

Glede na navedeno se občinskemu svetu predlaga, da potrdi sklenitev poravnave. S sklenitvijo poravnave se bo končal sodni spor. Občina pa bo v zameno za plačilo 1.162.068,49 EUR + DDV in 1.020,00 EUR postala lastnica dveh dvojčkov s pripadajočim zemljiščem in poti. V kolikor bi se sodni spor nadaljeval obstaja možnost, da bo sodišče družbi Avetina d.o.o. priznalo odškodnino v višini kot jo zahteva tožeča stranka (1.316.543,70 EUR skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29.3.2010 do plačila in povračilo stroškov postopka). Obstaja tudi možnost, da bi sodišče prisodilo nižjo odškodnino vendar je ta možnost verjetno manjša. Sodišče samo pa v tem postopku ne odloča o lastništvu nepremičnine, tako da ne glede na višino odškodnine, ki bi bila prisojena občina v nobenem primeru ne bi mogla na podlagi sodbe postati lastnica nepremičnin.


REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MDB 7, p.p. 2998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306 3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-1369/2007-5
Datum: 18. 7. 2007

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik izdaja na zahtevo investitorja **g. Francija Boštjančič** iz Brezovice pri Ljubljani, Debevčeva pot 16; v upravni zadevi izdaja gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh stanovanjskih dvojčkov s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Ur. list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) **naslednje**:

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju **g. Franciju Boštjančič**; se izda gradbeno dovoljenje za prostorsko gradbeni poseg okvalificiran kot manj zahtevni objekt, ki obsega gradnjo dveh enakih stanovanjskih dvojčkov na zemljišču s parc. št. 593/29 k.o. Brezovica s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; vse locirano v občini Brezovica v skladu in pogoji naslednje verificirane projektne dokumentacije PGD-jem št. P-148/Z, 1/6, ki ga je izdelala projektantska družba Projecta d.o.o. iz Ljubljane v juniju 2007, obsegajoč naslednjo vrsto načrtov:

- vodilna mapa št. P-148/Z –mapa 0;
- načrt arhitekture št. P-148/Z–mapa 1;
- načrt gradbenih konstrukcij št. P-148/Z–mapa 3;
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. E-90/07–mapa 4;
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 20/07–S–mapa 5;

vse izdelano oziroma projektirano **skladno s pogoji prostorskega akta na podlagi lokacijskih informacij** (42. člen ZGO-1) Občine Brezovica št.: 350-077/2007 z dne 30. 1. 2007 ter v **soglasju** z soglasodajalci k projektni dokumentaciji.

2. Projektna dokumentacija (PGD) iz prejšnje točke izreka te odločbe je sestavni del gradbenega dovoljenja

3. Gradbeni poseg, ki se dovoljuje s tem gradbenim dovoljenjem se lahko izvaja samo pod pogoji in tehničnimi karakteristikami oziroma dimenzijami navedenimi v predloženi projektni dokumentaciji (PGD-ju) iz 1. točke tega izreka in z vsemi zahtevami in pogoji danimi v soglasjih k prej navedenemu PGD-ju, ki so za investitorja **pravno zavezujoči**.

4. Osnovne tehnične karakteristike gradbenega posega iz 1. točke tega izreka so:

teksti
Boštjančič F. gđ
RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik potrjuje.
da je odločba sklep številka 351-1369/2007-5
(ustrezno obkroži)
izdana dne 18. 7. 2007 postal/a
- dokončen/na dne
- pravno močen/na dne 18. 7. 2007
(ustrezno označi)
Številka 351-1369/2007-5
podpis uradne osebe



Gabariti: tlorisne dimenzije dveh enakih dvojčkov so 16,05 x 12,00 m; tlorisne dimenzije enote dvojčka so 8,00 x 12,00 m, med enotami je dilatacija deb. 5 cm; etažnost bo pritličje in mansarda; kota pritličja +- 0,00 je 295,67 m n.v.; kota kapne lege bo 3,24 m; kota slemena bo + 9,12 m; kota terena bo -0,15 m (295,52 m n.v.);

Odmiki od sosednjih zemljišč bodo: od parc. št. 594/4 bo 4,00 m, od parc. št. 593/26 bo 4,90 m, od parc. št. 593/30 bo 4,43 m in od parc. št. 593/14 bo 6,61 m (vse parcele so v k.o. Brezovica);

Dostop: bo po zemljišču parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, ki je v lasti investitorja in po zemljišču iste k.o.o. parc. št. 593/32 za katero pa si je investitor pridobil služnostno pogodbo z verificirano služnostno pogodbo-aneksom k prodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007 (priposestvovanje-1.odstavek 217 člena Stvarnopravnega zakonika objavljenega v Ur. l. RS št. 87/02).

Pridobljena so bila vsa naslednja ustrezna soglasja: soglasja javne družbe Vo-Ka d.o.o., prometno soglasje Občine Brezovica, soglasje javnega podjetja Elektro Ljubljana d.d., soglasje javne družbe Energetike Ljubljane d.o.o. in soglasje ZVKDS-Območne enote Ljubljana

5. Z gradnjo po tem dovoljenju ne smejo biti prizadete pravice ali premoženjske koristi katerim kolim tretjim osebam. Škodo, nastalo ob takšni kršitvi je dolžan poravnati investitorj.

6. Gradnja se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (1. odstavek 3. člena ZGO-1)

7. Gradnja se lahko začne tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, samo na lastno odgovornost investitorja (2. odstavek 3. člena ZGO-1).

8. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v roku dveh let po njegovi pravnomočnosti (2. točka 1. odstavka 71. člena ZGO-1).

9. Stroškov postopka ni.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor **g. Franci Boštjančič** je dne 26. 6. 2007 vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja navedenega v prvi točki izreka te odločbe in k vlogi priložili sledečo dokumentacijo:

- dokazilo o pravici graditi (uradni vpogled upravnega organa v Zemljiško knjigo z dne 13. 7. 2007 pod št. ID: V7628090;
- verificirano služnostno pogodbo za dostop-verificirani aneks k kupoprodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007;
- dva izvoda verificirane projektne dokumentacije s predpisanimi sestavinami, navedene v prvi točki izreka te odločbe;

- odločbo Občine Brezovica št. 44/2007 z dne 6. 7. 2007 o obvezi plačila komunalnega prispevka v višini **30.127,86 EUR-a** z verificirano listino o izvršenem plačilu;

Pozitivna normativno pravna urbanistična ureditev, ki **dovoljuje** predmetni gradbeni poseg je Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Občine Brezovica (Ur. l. SRS št. 11/86 in Ur. l. RS št. 23/91, 71/93, 62/94, 73/98, 81/04, 82/05) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V 10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje Gorice (Ur. l. RS št. 9/94, 73/98, 65/03, 49/05, 37/06, 87/06, 101/06-popr.)-v nadaljevanju PUP oziroma prostorski red občine-PR. Po prej navedenem PUP-u oziroma PR se zemljišče gradbenega posega nahaja v območju urejanja **VS 10/7 Brezovica** in sicer znotraj **morfološke enote 2A, 2**, kjer je takšen poseg možen in dopusten. Izrek te odločbe pa je usklajen z tekstualnim in grafičnim delom prej navedenega PUP-a oziroma PR in voljo investitorja iz podane vloge, posledica tega pa je bila pozitivna odločitev. Natančnejši opis z obrazložitvijo skladnosti z prostorsko izvedbenim aktom pa je naveden v vodilni mapi PGD-ja, ki je sestavni del tega gradbenega dovoljenja od strani 0.8 do strani 0.8.2 in grafika stran 0.9.. Navedeno usklajenost pa je upravni organ **preizkusil** ter ugotovil, da je predmetni gradbeni poseg projektiran brez odstopanj od pravno pozitivne normativne ureditve že navedenega prostorsko izvedbenega akta-PUP-a.

Iz v spis predložene verificirane javne listine pa je nesporno razvidno, da je investitor Občini Brezovica **že plačala** komunalni prispevek v višini **30.127,86 EUR-a**. Prej navedeno trditev pa bo Občina Brezovica potrdila z konkludentnim dejanjem po vročitvi tega gradbenega dovoljenja.

Pri odločanju in ugotavljanju dejanskega stanja v tej upravni zadevi je upravni organ uporabil določbe in ukrepe novega ZGO-1. Istočasno pa je skrbno pazil, da takšna odločitev ni bila v škodo pravic drugih in tudi ne v nasprotju z javno koristjo določeno z zakonom ali drugim predpisom, tako kot to določa ZUP.

V nadaljevanju postopka je upravni organ v priloženem urbanističnem delu PGD-ja-vodilni mapi preveril prikaz vplivnega območja, ki ga je določil odgovorni projektant (tekst str. od 0.8.2 do strani 0.8.3.1. ter grafika list št. 1 in list št. 2). Ugotovljeno je bilo, da vplivno območje zajema **samo zemljišče gradbenega posega** to je zemljišče s parc. št. 593/29 k.o. Brezovica. Iz navedenega sledi, **da je stranka v postopku samo investitor**. Zaradi relativno velikih odmikov gradbenega posega od sosednjih zemljišč in objektov (najmanj polovico svoje višine) se ne bodo poslabševali pogoji rabe le teh. Poseg pa tudi ne bo bistveno vplival na tla, vodo, zrak in zdravje ljudi, zlasti pa ne na sosednje objekte.

Upravni organ je v postopku nadalje ugotovil, da je investitor k zadevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložila vso potrebno dokumentacijo po 2. odstavku 54. člena ZGO-ja 1. V skladu z določili 66. člena ZGO-ja 1 je bilo nadalje preverjeno, da je investitor izpolnila vse pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, kakor tudi da ima predloženi PGD vse predpisane sestavne dele po 57. in 58. členu ZGO-ja 1 ter da je izdelan v skladu s pogoji izvedbenega prostorskega akta (z sedanjim PUP-om oziroma PR).

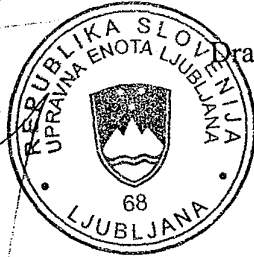
Investitor je izpolnil vse pogoje, ki so po 66. členu ZGO-ja 1 predpisani za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je upravni organ na podlagi zbranih in temeljito analiziranih dejstev odločil, kot je razvidno iz dispozitiva tega gradbenega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 8 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolkovano z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu.

Upravna taksa v znesku **585,43 EUR-a** je bila po tč. 4 tarifne številke 39. Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik

Vodja oddelka za gospodarstvo,
kmetijstvo in občo upravo:
Dragica Wohlfeiler, Borin, univ.dipl.prav.



Vročiti:

1. g. Franci Boštjančič, Debevčeva pot 16, 1351 Brezovica, osebno + PGD št. 148/Z 1x;
2. Občina Brezovica, Tržaška 390, 1351 Brezovica, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1x

V vednost:

1. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vilharjeva 33, 1000 Ljubljana;
2. Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana;
3. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana;
4. ZZKDS, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 Ljubljana;

ODREDBA: R

31. 7. 2007

odp. 18.7.2007
w

Časl E U

X

Opr. št. VIII Pg 3164/2010 — 

PREJETO

04-02-2015

Odvetniška pisarna
Tekavec o.p. d.o.o.


REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

VMESNA SODBA
V IMENU LJUDSTVA
in
SKLEP

Okrožno sodišče v Ljubljani je po okrožni sodnici Maji Letonja

v gospodarskem sporu tožeče stranke: **AVETINA, d.o.o., Koseška cesta 8, Ljubljana**, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: **OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica**, ki jo zastopa Janez Tekavec, odvetnik v Ljubljani,

zaradi plačila 928.228,19 € s pripadki,

dne 28. 10. 2014

ODLOČILO:

- I. Sprememba tožbe z dne 13. 11. 2012 se dovoli.
- II. Glavna obravnava, ki se je končala 28. 10. 2014, se začne znova.
- III. Ugotovi se, da je tožbeni zahtevek na plačilo škode z zakonskimi zamudnimi obrestmi po podlagi utemeljen.
- IV. Odločitev o stroških se pridrži za končno odločbo.

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožeča stranka vtožuje škodo, ki ji je nastala zaradi protipravnega ravnanja tožene. Ko je tožeča pridobila gradbeno dovoljenje 18. 7. 2007, je tožena izločila 11. 12. 2007 dovozno pot do nepremičnin iz kategorizacije občinskih cest, s čimer je preprečila dostop in dovoz do objektov. Nepremičnine (dva hišna dvojčka) je za trg gradila tožeča stranka, ki je zanju tudi pridobila uporabno dovoljenje 25. 3. 2008. Nezakonito je tožena ravnala, ko je sprejela Odiok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica brez vnaprejšnje ureditve lastništva poti in tudi takrat, ko ni izvedla odkupa poti in postopka razlastitve, za kar so bili izpolnjeni pogoji. S tem je tožena posegla v pravno utemeljeno pričakovanje tožeče. Škoda je tožeči nastala iz pričakovanega donosa neprejetih kupnin, če bi hiše prodala do konca leta 2007, saj je imela zagotovljene kupce, in jo zahteva z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29. 3. 2010. Ker tožena ni zagotovila kategorizacije javne poti in jo je označila za zasebno v lasti solastnikov zemljišča, solastniki pa sedaj fizično in z grožnjami preprečujejo dostop do zgrajenih nepremičnin, tožeča ne more prodati nepremičnin, s čimer ji je nastala škoda. Zvišani tožbeni zahtevek škode uveljavlja z vlogo z dne 9. 11. 2012, ki jo je vložila na prvem naroku za glavno obravnavo, v višini 928.228,19 €. Zahtevek po višini ni zastaral, ampak ga je prilagodila poteku časa.
2. Tožena stranka zahtevku ugovarja po temelju in višini. Zahtevek je preuranjen, ker tožeča ni izpodbijala sklepa o izvzemu predmetne poti iz kategorizacije pred Ustavnim sodiščem RS, ni izkazala nastanka škode, škoda je po višini pretirana in ni izkazana. Izrecno preroka tek zamudnih obresti. Cesta ne izpolnjuje meril za občinsko cesto. Tožeča stranka ima do vtoževanih nepremičnin možnost priključevanja na drugo kategorizirano javno pot preko parc. št. 594/3, 593/14, 593/28 in 589/12.

Tožena ni ravnala protipravno, saj niso izpolnjeni pogoji za razlastitev. Pot, predvidena v PGD projektu, ni identična poti, kot jo navaja tožeča v tožbi. Ugovarja zastaranje povišanega tožbenega zahtevka.

3. Sodišče je spremembo tožbe dovolilo v smislu prvega odstavka 185. čl. Zakona o pravdnem postopku (ZPP), saj misli, da je to smotrno za dokončno ureditev razmerja med strankama.
4. Končano glavno obravnavo je sodišče začelo znova, ker je ugotovilo, da je treba dopolniti postopek glede višine škode (292. čl. ZPP).
5. V dokaznem postopku je sodišče vpogledalo v listine v spisu, na katere sta se pravdni stranki sklicevali do konca prvega naroka in v vlogi tožeče stranke z dne 9. 11. 2012 ter tožene z dne 7.12.2002, upoštevalo je pisne izjave Damjana Valentinčiča, Tomaža Beleta, Staneta Topolnika in Mateja Džordževića (A1 – A106 in B1 – B7), prebralo izvedensko mnenje sodnega izvedenca cestno prometne stroke s pisno dopolnitvijo in ga tudi zaslišalo na naroku ter prebralo izvedensko mnenje izvedenca gradbene stroke. Ostale dokazne predloge, ki se ne nanašajo na višino škode, je zavrnilo, saj so relevantna dejstva razvidna z izvedenimi dokazi. Pridržalo pa je dokazne predloge, s katerimi bo ugotvaljalo višino škode po pravnomočni vmesni sodbi.
6. Nesporno med strankama je, da je tožeča stranka lastnica nepremičnin št. 593/33, 593/34, 593/35, 593/36 in 593/30, vse k.o. Brezovica, na katerih je na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 zgradila dva stanovanjska dvojčka. Do navedenih objektov je do izdaje sklepa tožene stranke z dne 11. 12. 2007 vodila kategorizirana občinska javna pot v dolžini 123 m z oznako JP 522190, odsek 522191.
7. S sklepom o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest v Občini Brezovica z dne 11. 12. 2007, ki je bil objavljen v Ur. l. RS št. 118/2007 z dne 21. 12. 2007 (A31), je bila pot z oznako JP 522190, odsek 522191, ki je vodila do parcel tožeče stranke, kot javna pot izločena. Posledično tožeča stranka do svojih parcel ne more nemoteno dostopati in ji nastaja škoda. Zato zahteva povrnitev nastale premoženjske škode.
8. Tožena stranka je podala ugovor zastaranja spremenjenega tožbenega zahtevka, ki je bil opredeljen v pripravljalni vlogi tožeče z dne 9. 11. 2012 z obrazložitvijo, da je bila škoda tožeči stranki znana najkasneje z objavo sklepa, s katerim je bila pot izvzeta iz kategorizacije javne poti, to je 21. 12. 2007. Tožeča ugovoru zastaranja nasprotuje, ker je s spremembo tožbe le prilagodila škodo poteku časa in jo podrobneje specifikirala, naslovi škode pa so bili vtoževani že v tožbi.

9. V tožbi je tožeča stranka vtoževala škodo iz naslova razlike v tržni vrednosti med vrednostjo nepremične decembra 2007 in decembra 2009 ter oceno donosa denarja (obresti), če bi bile hiše prodane do konca leta 2007, tožeča pa bi razpolagala s prejetim zneskom iz naslova kupnin.

Iz pripravljalne vloge z dne 9. 11. 2012, s katero je tožeča povišala tožbeni zahtevek na straneh od 18 do 21 pod točko 4 pa vtožuje tožeča stranka škodo pod točko a) zaradi neobstoja dostopne poti 200.000,00 €, pri čemer se je sklicevala na izvedensko mnenje Jožefa Murka z dne 24. 9. 2012, ki jo opredeljuje kot zmanjšano vrednost zaradi nedostopnosti, v katero je vključena tudi cena nakupa zemljišča za pot 70.000,00 €. Take postavke tožeča v tožbi ni podala.

Pod točko b) tožeča vtožuje škodo iz naslova obresti po kreditni pogodbi v višini 28.228,19 €. Tudi iz tega naslova v tožbi škode ne vtožuje.

Pod točko c) vtožuje škodo iz naslova razlike možnosti prodaje nepremičnin v decembru 2007 in vrednosti v septembru 2012 100.000,00 €, ker so se nepremičnine v decembru leta 2007 prodajale ugodneje kot je bila njihova vrednost po izvedenskem mnenju. Tega naslova v tožbi tožeča ni uveljavljala.

V tožbi pa je že uveljavljala donos v višini 300.000,00 € kot izgubljeni dobiček, ki ga je poimenovala „obresti“, če bi tožeča razpolagala z denarjem od prodaje hiš.

Pod točko d) vtožuje škodo iz naslova znižanja tržne vrednosti v višini 300.000,00 €. Enak naslov je že uveljavljala v tožbi.

10. Odškodninska terjatev zastara po določilu 352. člena Obligacijskega zakonika (OZ) v treh letih, odkar je oškodovanec zvedel za škodo in tistega, ki jo je povzročil, v vsakem primeru v petih, odkar je škoda nastala.

Sodišče se je prepričalo z vpogledom v Sklep o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest Občine Brezovica, ki je bil objavljen 21. 12. 2007 (A31) in v pisne izjave Damjana Valentinčiča, Tomaža Beleta, Staneta Topolnika in Mateja Džordževića (A96 - A 99), iz katerih je razvidno, da je bila tožeča stranka seznanjena s stanjem, zaradi katerega ji nastaja škoda, najkasneje maja 2008, kot izhaja iz pisne izjave Tomaža Beleta. Damjan Valentinčič je bil obveščen o neurejenem dovozu v začetku leta 2008, Stane Topolnik pa decembra 2007. Najkasneje maja 2008 je tožeča stranka vedela za nastanek škode in za tistega, ki jo je povzročil. Spremenjeni zahtevek je podala 24. 9. 2012, kar je po poteku zastaralnega roka.

Upravičen je ugovor zastaranja tožene stranke za zahtevek tožeče, ki ga je uveljavljala v pripravljalni vlogi 24. 9. 2012 pod točko 4 a), b) in c) iz naslova ugodnejše prodaje v višini 100.000,00 €.

11. Odškodninska odgovornost tožene stranke je podana, če je bilo dejanje tožene stranke protipravno, če je obstajala vzročna zveza med dejanjem in nastalo posledico, če je nastala škoda in se dokaže njena višina, ter če se ugotovi, da je tožena stranka za to odgovorna, kar pa se v skladu s 131. členom OZ dokazuje z obrnjenim dokaznim bremenom.
12. Tožeča zatrjuje protipravno ravnanje tožene, ki je pot, po kateri je mogoče dostopiti do nepremičnin, ki so last tožeče, naknadno izvzela iz kategorizacije javne poti in ni izvedla ustreznih postopkov, ki bi tožeči zagotovili dostop do nepremičnin. Tožena stranka navaja, da je sporno pot izvzela iz kategorizacije javne poti, ker ni izpolnjevala meril za tako opredelitev, saj ni dosegla širine 4,5 m, kolikor naj bi bila pot široka glede na Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice v letu 2006. Se je pa kategorizacija sporne poti končala 5 m pred nepremičninami tožeče stranke, zaradi česar tožeča do svojih nepremičnin ni imela dostopa niti, ko je bila sporna pot kategorizirana kot javna pot.
13. Javna pot je bila po veljavnem Zakonu o javnih cestah (ZJC) definirana kot občinska cesta, ki ne izpolnjuje določenih minimalnih elementov za lokalno cesto ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače in podobne).
14. Določilo 44. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Ur. l. RS št. 87/2006, v nadaljevanju: Odlok) opredeljuje, da morajo biti lokalni dovozi do treh ali več objektov v naselju široki najmanj 4,5 m. ZJC je v četrtem odstavku 3. člena določil, da merila za kategorizacijo javnih cest določi Vlada Republike Slovenije. Vprašanje kategorizacije je torej urejeno z uredbo vlade, konkretno z Uredbo o merilih za kategorizacijo javnih cest, in ga občina s svojimi prostorskimi ali drugimi akti ne sme urejati drugače. Sporno določilo odloka se lahko razlaga le kot prostorski pogoj, ki mora biti upoštevan pri umeščanju in gradnji novih – v času uveljavitve spremembe še neobstojećih cest.

Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest (v nadaljevanju: Uredba) kriterija širine ceste za umestitev ceste med občinske ne določa. Širina ceste pa je v 9. členu Uredbe¹ določena le za razmejitev med lokalno cesto in javno potjo. Sodišče glede na ugotovljeno zaključuje, da širina ceste kot merilo za kategorizacijo občinskih cest z Uredbo ni določena in je ne more določiti niti občina s svojim Odlokom, zaradi česar ugovor

¹ Drugi odstavek 9. člena Uredbe določa, da se občinske ceste, ki ne izpolnjujejo meril za kategorizacijo med lokalne ceste, kategorizirajo kot javne poti.

tožene stranke, da sporna cesta ni široka 4,5 m in zaradi tega ne izpolnjuje vseh meril za kategorizacijo kot javna pot, ne more biti upoštevan.

15. V Odloku je določena dolžina poti 123 m. Tožena stranka zatrjuje, da se je kategorizacija sporne poti končala 5 m pred nepremičninami tožeče stranke. Iz dopisa tožene stranke z dne 26. 9. 2007 (A25) je razvidno, da je tožena stranka potrdila, da kategorizirana občinska javna pot poteka na parcelah št. 593/13, 593/17, 593/18, 593/19, 593/20, 593/22 in 593/24 vse k.o. Brezovica. Da bi sporna pot potekala samo do določenega dela navedenih parcel, tožena stranka ni navedla. Iz priloge vodilne mape (A5) pa je tudi razvidno, da se parceli 593/24 in 593/22, obe k.o. Brezovica, držita parcele tožeče stranke oz. parcele, na kateri ima tožeča stranka služnostno pravico (593/30 in 593/32, obe k.o. Brezovica).
16. Z navedenim potrdilom, objavo Odloka, s pridobitvijo gradbenega dovoljenja in ne nazadnje tudi z Odločbo tožene stranke št. 44/2007 z dne 6. 7. 2007 o odmeri komunalnega prispevka (A3) je tožeča stranka pridobila pravno utemeljeno pričakovanje, da bo dostop do njenih nepremičnin (tudi v prihodnje) mogoč po javni poti, brez možnosti, da bi drugi stanovalci tak dostop ovirali. Tožeča stranka je upravičeno pričakovala, da bo tožena storila vse, da bo sporno že kategorizirano javno pot s pravnim poslom ali po razlastitvenem postopku pridobila v svojo last, da bo torej ravnala v skladu z ZJC. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnih cestah (Ur. l. RS št. 92 z dne 18. 10. 2005, v nadaljevanju ZJC-B) namreč v prvem odstavku 19. člena določa, da se lahko v primeru, če ob uveljavitvi tega zakona obstoječa javna cesta poteka po nepremičninah, ki so v lasti drugih oseb, kot pa v lasti Republike Slovenije oz. občin, lastninska pravica odvzame ali omeji proti odškodnini ali nadomestilu v naravi v posebnem postopku razlastitve. Samo v primeru, da niso izpolnjena merila, ki narekujejo kategorizacijo ceste, pa lahko občina njeno kategorizacijo opusti po predpisanem postopku².
17. Tožena zatrjuje, da sporna pot služi le zasebni rabi, zaradi česar tožena stranka postopka razlastitve ni mogla izvesti. 19. člen ZJC-B v tretjem odstavku določa, 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 s prvim odstavkom 2. člena zakona – torej, da lahko cesto pod predpisanimi pogoji prosto uporablja vsak. Dejstvo, da je bila sporna pot že kategorizirana kot javna cesta, ki jo lahko uporablja vsak, pa pomeni, da so bili tudi vsi pogoji za razlastitev izpolnjeni. Ker tožena stranka lastninske pravice na spornih nepremičninah ni pridobila (s pogodbo ali v postopku razlastitve), temveč je le sprejela sklep, s katerim je sporno pot izločila iz kategorizacije občinskih cest, je ravnala protipravno.

² Tako tudi Odločba Ustavnega sodišča RS opr. št. U.I.304/06 z dne 15. 5. 2008, Odločba Ustavnega sodišča RS opr. št. U-I.387/02 z dne 20. 5. 2004, Odločba Ustavnega sodišča RS opr. št. U-I.182/06 z dne 3. 7. 2008.

18. Tožena stranka ugovarja, da je s sprejetjem spornega sklepa odpravila protipravnost, ko je s kategorizacijo sporne ceste posegla v lastninsko pravico njenih lastnikov – določenih fizičnih oseb. Le podredno je dolžna pot ali cesto odkupiti in šele, če to ni mogoče, lastnike razlastiti.

Sodišče se s toženo stranko strinja, da je s kategorizacijo sporne ceste posegla v lastninsko pravico drugih, vendar bi morala navedeno protipravnost odpraviti na zakonsko dopusten način. Glede na zgoraj citirane določbe ZJC-B bi morala občina najprej poskusiti cesto odkupiti in šele po neuspelem odkupu izvesti razlastitveni postopek. Šele če navedeno ne bi bilo možno in pod pogojem, da cesta ne bi izpolnjevala meril za kategorizacijo, bi lahko tožena stranka po predpisanem postopku cesto izvzela iz kategorizacije. Tega pa tožena ne zatrjuje (navaja sicer, da je poskusila sporne nepremičnine odkupiti, ne navede pa, da je pričela tudi s postopkom razlastitve), še manj pa dokaže. Iz Zapisnika 8. in 9. redne seje Občinskega sveta Občine Brezovica z dne 18. 10. 2007 in 11. 12. 2007 (A29 in A30) je celo razvidno, da so se predstavniki tožene stranke zavedali, da bi morala tožena stranka ceste v privatni lastnini odkupiti in jih je želela odkupiti, vendar za navedeno nima dovolj sredstev (zapisnik z dne 11. 12. 2007, tč. AD 11). Da bo s sprejetjem spornega sklepa tožena stranka posegla v pravno utemeljeno pričakovanje tožeče, je bila tožena tudi opozorjena z dopisom pooblaščenca tožeče stranke z dne 10. 12. 2007 (A28), katerega prejem tožena ne zanika.

19. S tem, ko je tožena stranka sporno pot izvzela iz kategorizacije javnih poti, je tožeči onemogočila dostop do svojih nepremičnin.
20. Tožena stranka trdi, da ima tožeča možnost dostopa po drugi kategorizirani poti in ji zato škoda ne nastaja, kar tožeča prereka.

Da bi pravdni stranki našli rešitev nastalega problema, je sodišče na predlog tožene stranke postavilo izvedenca cestno prometne stroke Dušana Božičnika, ki je ugotovil, da tožeča stranka ob upoštevanju sedanje prometne ureditve do svojih nepremičnin nima urejenega nemotenega dostopa. Ugotovil je tudi, da vodi mimo nepremičnin tožeče stranke t. i. Debevčeva pot, ki pa ni urejena v skladu z normativi o gradnji cest. Na eni strani dostop omejuje robnik, na drugi pa dvorišče stanovanjskih objektov in priključek iz Podpeške ulice na Debevčevo pot ni pravilno urejen.

21. Glede na trditev tožene stranke in zanikanje tožeče, da bi tožeča na podlagi obstoječe projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja morala urediti dovoz do novih objektov, za kar obstaja zakonska možnost, je sodišče na predlog tožeče stranke postavilo izvedenca gradbene stroke Franca Nahtigala. Izvedenec je ugotovil, da brez spremembe projektov zunanje ureditve in zmanjšanja fundusa k objektu na parc. št. 593/36 k. o. Brezovica dostop do nepremičnin ni mogoč.

22. Sodišče se je tako v celoti prepričalo, da je tožena stranka ravnala protipravno, za kar je odgovorna po 26. členu Ustave RS, po kateri ima tožeča pravico do povračila škode, ki mu jo je v zvezi z opravljanjem službe storil državni organ s svojim protipravnim ravnanjem.
23. Tožeča stranka zatrjuje nastanek škode, saj ne more prodati objektov, ki jih je gradila za trg, zaradi nemožnosti nemotenega dostopa do njih. Predlagala je zaslihanje prič, in sicer potencialnih kupcev nepremičnin Damjana Valentinčiča, Tomaža Beleta in Staneta Topolnika ter nepremičninskega agenta Mateja Džordževića. Predlagane priče so na zahtevo sodišča podale pisne izjave, ki so bile vročene tudi toženi stranki dne 1. 7. 2013. Tožena stranka je šele v pripravljalni vlogi z dne 17. 10. 2013 zahtevala poleg pisnih izjav še neposredno zaslihanje zaradi ugotovitve okoliščin odstopa od pogodbe, časovne opredelitve ogledov ter seznanitve z okoliščinami, ki so botrovale odstopu. Na vsa vprašanja pa so priče že odgovorile v pisnih izjavah.

Damjan Valentinčič (A96) je navedel, da se je z nepremičninskim agentom Matejem Džordževićem dogovarjal za nakup v začetku leta 2008, da ga je pa agent opozoril, da je dostop po zasebni cesti. od nakupa je odstopi po posvetu s prijatelji, ki so mu svetovali, da se lahko stvari na sodišču zavlečejo. Iz njegove izjave je ugotoviti, da gre za dogodek v začetku leta 2008, da ga je na dovoz opozoril nepremičninski agent, pri katerem se je seznanil z navedeno okoliščino in da se je za odstop od pogodbe odločil po nasvetu svojih prijateljev.

Tomaž Bele (A97) je v pisni izjavi potrdil, da se je dogovoril za nakup maja 2008, nepremičninski agent pa ga je obvestil o neurejenem dostopu. Premislil si je, ko je zaznal nagajanje sosedov, že sestavljeno pogodbo zato ni podpisal. Iz njegove izjave je ugotoviti, da gre za dogodek v maju 2008, da ga je na dovoz opozoril nepremičninski agent in da se je glede nakupa premislil ob lastnem zaznanju nagajanja sosedov.

Stane Topolnik (A98) je pisno izjavil, da si je hišo ogledal z nepremičninskim agentom, konec leta 2007 pa si jo je šel ogledati tudi sam. Za nakup se ni odločil, ker je vedel, da bo imel težave pri dostopu do hiše, ki bi jih moral urejati preko sodišča, česar si ni želel, saj je upokojenec in želi imeti mir. Iz njegove izjave je ugotoviti, da gre za dogodek konec leta 2007, da je bil seznanjen z neurejenim dovozom, zaradi česar se je, potem ko se je že pripravljala kupna pogodba, premislil glede nakupa.

Sodišče ugotavlja, da so priče pisne izjave podale s svojimi besedami, da opisi izražajo individualno izkušnjo, njihove odločitve o nenakupi pa so bile sprejete po premisleku in logično kratko obrazložene. Na vprašanja, ki jih je zastavila tožena stranka so priče že odgovorile, tožena stranka na pisne izjave utemeljenih navedb ni imela, sodišče pa

je postopalo v smislu načela ekonomično vodenega postopka v izogib povečanju nepotrebnih stroškov (11/1 čl. ZPP).

24. Iz izjav prič se je sodišče prepričalo, da je bila odločitev potencialnih kupcev, da ne kupijo za trg grajenih stanovanjskih objektov tožče stranke povezana z dejstvom, da ni urejen dostop do nepremičnin. To izhaja tudi iz pisne izjave Mateja Džordževića, ki je prepričljivo pojasnil, da si je zapomnil ime in priimek prvega resnega kupca za navedeno nepremičnino, je opredelil točno, za katero nepremičnino se je prvi kupec Stane Topolnik zanimal in časovno opredelil dogodek konec leta 2007. Dva meseca kasneje je imel drugega kupca za drug objekt, pri čemer se je spomnil, da je bilo kupcu ime Damjan in ga telesno opisal. V pisni izjavi je nanizal še potencialnega kupca mesec kasneje Hašina Sijaniča, za zadnjo hišo pa se je resno zanima Tomaž Bele. Vsi štirje so zavrnili že dogovorjene kupne pogodbe zaradi neurejene dovozne poti. Enega od kasnejših potencialnih kupcev so ob ogledu ustavili sami sosedje in mu povedali, da mu ne bodo dovolili hoditi po tej poti. Tudi ta pisna izjava je časovno opredelila dogodke, osebe, razlog odstopa od nameravanega nakupa in se sklada z izjavami potencialnih kupcev. Vse pisne izjave sodišče ocenjuje kot prepričljive tudi glede oddaljenosti dogodkov. Matej Džordžević je logično in smiselno pojasnil, da osnutki pogodb ne obstajajo več glede na to, da se od aprila 2012 ne ukvarja več z nepremičninskim posredovanjem, lastno firmo 1A ELEPHANTUS, d.o.o. pa je zaprl.
25. Sodišče je ugotovilo, da je tožena stranka ravnala protipravno, je za tako ravnanje odgovorna, tožeči je nastala škoda, ker ni prišlo do prodaje dveh stanovanjskih dvojčkov. Do prodaje ni prišlo, ker nepremičnine nimajo urejenega dostopa. S tem je sodišče ugotovilo obstoj vseh odškodninskih elementov v tem postopku.
26. V skladu z 2. odst. 315. čl. ZPP bo sodišče počakalo z obravnavanjem o višini tožbenega zahtevka, dokler ta vmesna sodba ne bo postala pravnomočna.
27. Odločitev o stroških tega postopka je sodišče pridržalo do končne odločbe.

PRAVNI POUK:

Zoper to odločbo se lahko vloži pritožba v roku 15 dni od dneva njenega prejema. Pritožba mora obsegati navedbo sodbe, zoper katero se vlaga, izjavo, da se sodba izpodbija v celoti ali določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP).

Če stranka vloži pritožbo po odvetniku, pritožbi pa ni priloženo pooblastilo za zastopanje, sodišče pritožbo zavrže (peti člen 98. člena ZPP). V postopku s pritožbo se ne uporablja določba 108. člena ZPP o vračanju nepopolnih vlog v dopolnitev. Pritožba se vloži pri naslovnem sodišču pisno, v dveh izvodih. O njej bo odločalo Višje sodišče v Ljubljani.

Ljubljana, 28. 10. 2014

Okrožna sodnica:
Maja Letonja, l.r.



Ta prepis je sestavljen z izvornikom.

Podpis pristojne
sodnice

U III B 3164/10 - 110

III Ips 21/2016



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI
DNE: 03.08.2017

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
GLAVNA PISARNA
Prejeto: - 4 - 08 - 2017
Sprejel:

PREJETO

21-08-2017

Mag. Janez Tekavec
odvetnik v Ljubljani

Vrhovno sodišče Republike Slovenije je v senatu, ki so ga sestavljali vrhovni sodnica in sodniki Vladimir Balažič kot predsednik ter dr. Mile Dolenc, dr. Ana Božič Penko, Franc Seljak in Tomaž Pavčnik kot člani,

v gospodarskem sporu tožeče stranke: **AVETINA, družba za poslovne storitve, d. o. o.**, Koseška cesta 8, Ljubljana, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: **OBČINA BREZOVICA**, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopa mag. Janez Tekavec, odvetnik v Ljubljani,

zaradi **plačila 928.228,19 EUR s pripadki**,

o **reviziji tožene stranke** zoper sodbo Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 410/2015 z dne 15. 4. 2015, v zvezi s sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani VIII Pg 3164/2010 z dne 28. 10. 2014,

na seji **25. julija 2017**

RAZSODILO:

- I. Revizija se zavrne.
- II. Odločitev o revizijskih stroških se pridrži za končno odločbo.

OBRAZLOŽITEV:

Dosedanji potek postopka

1. Sodišče prve stopnje je odločilo, da je tožbeni zahtevek za povrnitev škode po temelju utemeljen.
2. Sodišče druge stopnje je pritožbo tožene stranke zavrnilo in potrdilo izpodbijano sodbo.
3. Tožena stranka je zoper drugostopenjsko sodbo vložila revizijo in Vrhovnemu sodišču predlagala spremembo izpodbijane sodbe, tako da bi se tožbeni zahtevek zavrnil, podrejeno pa je predlagala razveljavitev izpodbijane sodbe in vrnitev zadeve v novo sojenje. Dne 24. 10. 2016 je vložila še dopolnilno vlogo, ki pa je Vrhovno sodišče ni upoštevalo, ker je bila vložena po preteku 30 dnevnega roka za vložitev revizije.¹
4. Tožena stranka je na revizijo in dopolnitev revizije odgovorila in predlagala njeno zavrnitev.

Relevantno dejansko stanje

5. Tožeča stranka je lastnica nepremičnin parc. št. 593/33, 593/34, 593/35, 593/36 in 593/30, vse k. o. Brezovica, na katerih je na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja z dne 18. 7. 2007 zgradila dva stanovanjska dvojčka. Do njih je vodila kategorizirana občinska javna pot v dolžini 123 m.
6. Tožena stranka je 11. 12. 2007 sprejela sklep o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest (objavljen v Uradnem listu RS, št. 118/2007). Razlog je bil v tem, da ni imela lastninske pravice na zemljišču, na katerem je potekala javna pot. Tožeča stranka od tedaj dalje nima (več) urejenega nemotenega dostopa do svojih nepremičnin in jih zato po njenih trditvah ne more prodati kupcem.

Revizijske navedbe

7. Revidentka v obširni reviziji poudarja širši pomen zadeve, ki ga vidi v tem, da je

¹ Toženi stranki je bil vročen prepis drugostopenjske sodbe dne 4. 5. 2016.

Ustavno sodišče v kakšnih 70 zadevah razveljavilo občinske odloke o kategorizaciji občinskih cest oziroma poti, ki so potekale po zemljiščih v lasti drugih oseb. Stališče, da občina ravna protipravno, če sama razveljavi tak odlok, bi po njenem mnenju vodilo do nevzdržne situacije, saj bi bila zaradi vzpostavitve pravnega stanja izpostavljena visokim odškodninskim zahtevkom.

8. Revidentka na začetku graja odločitev pritožbenega sodišča kot arbitrarno, ker naj ne bi bilo odgovorjeno na bistvene pritožbene razloge. Šlo naj bi tudi za sodbo presenečenja, ker naj bi sodišče mimo trditvene podlage ugotavljalo „pogoje za zakonodajno protipravnost.“
9. Revidentka nasprotuje stališču, da naj bi ravnala protipravno. Zavzema stališče, da lahko nosilec javnih pooblastil odškodninsko odgovarja le, če namerno zlorablja svoja pooblastila in da noben predpis ne nalaga občini, da bi morala razlastiti lastnike zemljišča, po katerem poteka javna pot. Obširno pojasnjuje režim občinskih javnih cest in javnih poti in poudarja, da sporna prometnica nikoli ni izpolnjevala pogojev niti za javno cesto niti za javno pot, kakor je bila kategorizirana. Njeno ravnanje vsekakor ni bilo namerno, le za tako ravnanje pa bi lahko bila odškodninsko odgovorna.
10. Revidentka tudi uveljavlja, da ni podana vzročna zveza med izvzemom iz kategorizacije in nastankom škode, saj kategorizirana pot ni vodila do spornih nepremičnin, pač pa se je končala pet metrov prej. Izločitev javne poti iz kategorizacije občinskih cest zato ni mogla v ničemer spremeniti pravnega položaja tožeče stranke. Revidentka še pojasnjuje, da gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskih dvojčkov sploh ne bi smelo biti izdano.

Razlogi za zavrnitev revizije

11. Izpodbijana sodba ni arbitrarna in ne drži, da pritožbeno sodišče ni odgovorilo na bistvene pritožbene razloge. Odgovorilo je, čeprav res precej skopo, na vse navedbe pritožbe, ki so odločilnega pomena (prvi odstavek 360. člena Zakona o pravnem postopku, v nadaljevanju ZPP). Revizija sicer omenja (sporna) dejstva, o katerih se pritožbeno sodišče naj ne bi izreklo, a v tej zvezi omenja le pravna vprašanja (npr. zakaj nekatere odločbe Vrhovnega sodišča niso uporabljive v tej zadevi). Glede pravnih vprašanj, ki jih sproži pritožba, zadostuje, če zavzeta stališča pritožbenega sodišča logično nasprotujejo razlogovanju pritožnika, kakor je bilo tudi v tej zadevi, in ni treba, da pritožbeno sodišče še posebej odgovarja na vsak posamezen pravni argument pritožnika. Izpodbijana sodba tudi ne more pomeniti sodbe presenečenja, kot se jo v splošnem razume, kadar umanjka nujno

potrebno materialno procesno vodstvo in se zato opira na pravno podlago in z njo povezanimi dejstvi, na katere stranka ni pomislila in se zato ni mogla uspešno pravičati. Pritožbeno sodišče ni oprlo sodbe na novo pravno podlago ali na dejstva, ki jih ne bi ugotovilo že prvostopenjsko sodišče.

12. Tožeča stranka je v tožbi zatrjevala, da je tožena stranka ravnala nezakonito, ko je sprejela Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica brez vnaprejšnje ureditve lastništva poti in tudi takrat, ko ni izvedla odkupa poti po postopku razlastitve, pa so bili za to izpolnjeni pogoji. Revidentka se ukvarja le z drugim delom očitane protipravnosti, s sklepom o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest, ne pa tudi s prvim delom, z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica. Glede slednjega sama pove, da ne bi smel biti sprejet in je bil prav to razlog za sprejem sklepa o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest. Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica je tisti, ki je odločilno prispeval k temu, da se je tožeča stranka lotila gradnje stanovanjskih objektov. Zaradi njega se je tožeča stranka lahko upravičeno zanašala, da ima zagotovljen neoviran dostop do svojih zemljišč, na katerih je gradila stanovanjska objekta in tudi zato je sploh lahko pridobila gradbeno dovoljenje za njihovo gradnjo.
13. Revidentka ima sicer prav, ko ponavlja, da izvzetje sporne poti iz kategorizacije občinskih cest samo po sebi ni bilo protipravno. Pomenilo je vzpostavitev pravnega stanja, ker je mogoče kot javno pot kategorizirati le tako pot, ki je v občinski lasti. Vendar pa jedro očitka o protipravnosti njenega ravnanja ni v tem. Potem ko je že ravnala protipravno in je sporna pot z odlokom opredelila kot javno pot, čeprav ni bila njena lastnica, bi lahko vzpostavila zakonito stanje tudi tako, da bi z lastniki zemljišč sklenila pravni posel za pridobitev zemljišč ali pa izpeljala razlastitveni postopek. Na ta način bi sporna prometnica ostala javna pot, tožeči stranki pa ne bi nastala škoda zaradi oteženega dostopa do novozgrajenih stanovanjskih dvojčkov. Tožena stranka je potemtakem imela na voljo dve možnosti vzpostavitve pravnega stanja, (a) izvzem sporne poti iz režima javne poti in (b) pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, po katerih je potekala javna pot. Odločila se je za prvo možnost in ne za drugo. Pojasnjevanje sodišč nižjih stopenj, da bi tožena stranka morala razlastiti lastnike nepremičnin, na katerih je potekala javna pot, je treba razumeti tako, da bi morala tako ravnati, če je hotela preprečiti škodo tožeči stranki in ne tako, kot ga razume revidentka, namreč, da naj bi že same določbe 19. člena ZJC-B terjale razlastitev.
14. Revidentka implicitno zastopa stališče, da se ji pri izbiri med opisanima možnostima ni bilo treba ozirati na položaj tožeče stranke. Tako stališče ni sprejemljivo. Načelo zaupanja v pravo terja, da se pravni položaj pravnih

subjektov ne spremeni brez utemeljenega razloga. Poleg tega je treba, kot je že pojasnjeno, sprejem sklepa o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest presojati skupaj z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica. Skupaj tvorita tisto ravnanje tožene stranke, ki je povzročilo tožeči stranki škodo.

15. Po določbi prvega odstavka 26. člena Ustave RS ima vsakdo pravico do povračila škode, ki mu jo v zvezi z opravljanjem službe ali kakšne druge dejavnosti državnega organa, organa lokalne skupnosti ali nosilca javnih pooblastil s svojim protipravnim ravnanjem stori oseba ali organ, ki tako službo ali dejavnost opravlja. Določba, ki zadeva tudi odškodninsko odgovornost občine, ni samozadostna.² Dopolnjujejo jo določbe Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ), ki zadevajo splošno odškodninsko odgovornost. Splošna pravila o odškodninskih obveznostih pa za nastanek odškodninske odgovornosti terjajo poleg protipravnosti ravnanja po določbi prvega odstavka 26. člena Ustave RS še nastanek škode, vzročno zvezo med protipravnim ravnanjem in škodo ter krivdo. Medtem ko mora protipravno ravnanje, škodo in vzročno zvezo dokazati oškodovanec (tožnik), pa je trditveno in dokazno breme glede krivde na tožencu, kot je jasno določeno v 131. členu OZ. Krivda je podana, kadar oškodovalec povzroči škodo namenoma ali iz malomarnosti (135. člen OZ). Revidentki zato ni mogoče pritrditi, ko uveljavlja, da bi lahko odškodninsko odgovarjala le za tako ravnanje, s katerim bi namerno povzročala škodo tožeči stranki.³
16. Revidentka ponavlja svojo trditev, postavljeno že v postopku na prvi stopnji, da naj bi se kategorizacija sporne poti končala pet metrov pred nepremičninami tožeče stranke. Tožeča stranka zato tudi po javni poti naj ne bi imela zagotovljenega neoviranega dostopa do novozgrajenih stanovanjskih dvojčkov. Ugotovitev sodišča prve stopnje je drugačna (15. točka obrazložitve). Sporna javna pot se drži parcel tožeče stranke. Take dejanske ugotovitve ni mogoče izpodbijati v revizijskem postopku (tretji odstavek 370. člena ZPP). Ob ugotovljenem dejanskem stanju tudi ne more biti dvoma o vzročni zvezi med toženkinim protipravnim ravnanjem in škodo, ki po ugotovitvah prvostopenjskega sodišča tožeči stranki nastaja zaradi neurejenega dostopa do nepremičnin.
17. Po povedanem se je pokazalo, da razlogi, zaradi katerih je bila revizija vložena, niso podani. Vrhovno sodišče je zato revizijo na podlagi 378. člena ZPP kot neutemeljeno zavrnilo.

² Primerjaj npr. odločbe Vrhovnega sodišča II Ips 111/2009 z dne 10. 9. 2012, III Ips 114/2009 z dne 17. 12. 2012, II Ips 135/2010 z dne 29. 3. 2011, II Ips 231/2011 z dne 7.11.2013, II Ips 110/2012 z dne 12. 7. 2012.

³ Revidentka se neutemeljeno sklicuje na sodbo Vrhovnega sodišča II Ips 800/2006 z dne 24. 6. 2009, ki zadeva drugačno dejansko stanje; v bistvenem je šlo v zadevi za uporabo zakonske določbe, za katero je ustavno sodišče kasneje ugotovilo, da ni skladna z ustavnimi določbami.

O stroških postopka

18. Z vmesno sodbo je bilo odločeno le o temelju odškodninske odgovornosti tožene stranke. Postopek se bo nadaljeval z ugotavljanjem višine nastale škode. Izrek o stroških revizijskega postopka zato temelji na določbi 164. člena ZPP.

Ljubljana, 25. julij 2017

Predsednik senata:
Vladimir Balažič, l.r.



Ta prepis je soglasen z izvirnikom.
Podpis pristojnega delavca sodišča:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Balažič', written over the text 'Podpis pristojnega delavca sodišča:'.



Številka: 351 – 1369/2007-67
Datum: 1.6.2015
u.p.: MOP-UE0054-P2

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič – Rudnik, izdaja na podlagi 2. odstavka 266. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06 –ZUS-1, 126/07, 65/08 in 8/10; v nadaljevanju: ZUP) v povezavi z 2. odstavkom 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/04 (14/05-popr.), 92/05, 93/05, 111/05-odl.US, 126/07, 108/09, 20/11- odl. US, 57/12, 110/13 in 19/15 – v nadaljevanju ZGO-1), v obnovljenem postopku, začetem na Vinka Avbelj, Podpeška cesta 55, Brezovica, Igorja Žniderič, Podpeška cesta 53, Brezovica, Edvarda Sojer, Podpeška cesta 49, Brezovica, Ivana Goli, Podpeška cesta 49B, Brezovica, Franca Čuk, Podpeška cesta 51, Brezovica in Matjaža Oven, Podpeška cesta 51A, Brezovica, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007, investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, ki ga v postopku zastopa, odvetnik mag. Bogomir Hrovat iz BH Odvetniške pisarne, Prešernov trg 3a, Koper, naslednjo

ODLOČBO

1. **Gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007**, s katerim je bila investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, **se razveljavi**.
2. **Vloga investitorja Francija Boštjančiča**, Debevčeva pot 16, Brezovica, **za izdajo gradbenega dovoljenja** za gradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, **se zavrne**.
3. Posebni stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev

Na podlagi predloga za obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5 z 18.07.2007, ki so ga podali stanovalci Podpeške ceste 49, 49A, 49B, 51, 51A, 53, 53A, 55 (Edvard Sojer, Ivan Goli, Franc Čuk, Matjaž Oven, Igor Žniderič, Bojan Kužnar in Vinko Avbelj), 1351 Brezovica, je upravni organ izdal sklep št. 351-2105/2007-11 z dne 05.10.2007, s katerim je predlogu za obnovo postopka ugodil in dovolil obnovo postopka v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelje obnove postopka. Zoper predmetni sklep je bila podana pritožba na podlagi katere je Ministrstvo za okolje in prostor zadevo dne 5.12.2007 vrnilo v ponovni postopek.

Na podlagi napotil ministrstva je upravni organ opravil več dejanj v postopku in dne 2.6.2008 izdal sklep št. 351-2015/2007-51 s katerim je bilo predlogu za obnovo postopka ponovno ugodeno in je bila dovoljena obnova postopka v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelj obnove postopka. Zoper predmetni sklep je bila dne 20.6.2008 podana pritožba, katero je ministrstvo z odločbo z dne 18.9.2008 zavrnilo. Dne 13.1.2009 je bila zadeva zaradi tožbe odstopljena pristojnemu organu v reševanje. S sodbo v imenu ljudstva U 2334/2008-24, ki jo je dne 17.12.2009 izdalo Upravno sodišče RS je bil potrjen sklep UE št. 351-2015/2007-51 z dne 2.6.2008. Zoper sodbo upravnega sodišča št. U 2334/2008-24 je bila vložena revizija. Dne 24.2.2011 je Vrhovno sodišče RS izdalo sklep št. X lps 180/2010 s katerim je bila zavržena revizija zoper predmetno sodbo Upravnega sodišča RS.

S pravnomočnim sklepom št. 351-2015/2007-51, je bila, na podlagi izpolnjenih pogojev iz 1. odstavka 267. člena ZUP, dovoljena obnova postopka izdaje gradbenega dovoljenja v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelj obnove postopka. Ti so namreč solastniki dovozne poti, po kateri poteka dovoz do objekta investitorja, ki je predmet izpodbijanega gradbenega dovoljenja, skladno z določbo takrat veljavnega 62. člena ZGO-1, pa so izkazovali pravni interes za udeležbo v postopku.

Dne 15.2.2012 je bila opravljena ustna obravnava skladno s 154. členom ZUP. Predmetne ustne obravnave so se udeležili Odvetnik Borut Jesenko, investitor Franci Boštjančič, predlagatelj obnove Vinko Avbelj, Matjaž Oven, Edvard Sojer (skupni predstavnik predlagateljev obnove postopka), Ivan Goli, Ivan Čuk (pooblaščenec Franca Čuka) in Igor Žniderič.

Upravni organ je skupnemu predstavniku predlagateljev obnove postopka najprej vročil vlogo (brez prilog), ki jo podal pooblaščenec investitorja z dne 10.02.2012, upravni organ pa jo je prejel 13.02.2012 in določil 15 dnevni rok za odgovor na predmetno vlogo.

Na predmetni ustni obravnavi so stranke podale izjave, katere upravni organ navaja dobesedno in v celoti :

Edvard Sojer je izjavil, da je bila vloga vložena zadnji trenutek in niso imeli možnosti, da se z njo seznanijo, zaradi česar je ustna obravnava brezpredmetna.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da je investitor s svojo vlogo z dne 10.02.2012, ki je bila predložena upravnemu organu v ponedeljek 13.02.2012, v pisni obliki sporočil svoja stališča in predloge ter podal pojasnila, kar bi sicer navajal na ustni obravnavi, kot stranka postopka. S tem je skušal skrajšati sam postopek in se izogniti zapisovanju izjav in predlogov na sami obravnavi.

Edvard Sojer je izjavil, da se gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano 18.07.2007, v točki dostop ne nanaša kot je v členu razloženo. Priloga k temu je aneks k prodajni pogodbi z dne 28.03.2007, podpisan pri notarki Nataši Erjavec, ki izrecno opozarja, da služnost s tem aneksom ni izkazana in se kot taka ne more uporabljati kot dokaz dostopa do predmetnih parcel. Zemljiška knjiga na dan izdaje gradbenega dovoljenja nima vknjižene služnostne pravice na predmetni poti. V vseh dosedanjih sodnih sporih med strankami služnost še ni izkazana. Ker ni novih dejstev, gradbeno dovoljenje z dostopom po obstoječi cesti, ne more biti izdano, dokler investitor ne uredi tega dejstva. Cesta je bila vedno v privatni lasti lastnikov parcel, ki so jo tudi zgradili.

Ivan Goli je izjavil, da dostop do zadnjega objekta tudi po predlogu gradbenega dovoljenja ni omogočen po predlagani poti in parceli investitorja.

Edvard Sojer je izjavil, da Odloku o PUP za obravnavano območje z dne 16.08.2006, v 46. členu določa, da mora imeti samostojna stanovanjska stavba 3 parkirna mesta, objekt ima samo dva, torej ima premalo parkirnih mest.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor je svoja stališča glede vseh navedb stranskih udeležencev opredelil v vlogi z dne 10.02.2012 in za svoje trditve predložil tudi ustrezna dokazila. Investitor še enkrat opozarja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, pri čemer je treba upoštevati dejansko in pravno stanje v času izdaje odločbe.

Takrat so obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 36. člena Zakona o graditvi objektov, projekt je bil izdelan v skladu s pravnomočnim lokacijskim dovoljenjem in je imel vse predpisane sestavine iz 41. člena ZGO. V prometnem soglasju za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 03.07.2007 izdalo JKP Brezovica d.o.o in je bilo priloženemu projektu PGD je bilo izrecno označeno, da je uvoz na nepremičnine s parc. št. 593/22 in 593/23, k.o. Brezovica z dodatnim opozorilom, da se del takratne parcele 593/29, k.o. Brezovica, nahaja v varovalnem pasu javne poti. Investitor je na podlagi odločbe Občine Brezovica z dne 06.07.2007 plačal vse komunalne prispevke, tudi za del korektivne komunalne opremljenosti – priključke stanovanjske stavbe na javno infrastrukturo. V času izdaje gradbenega dovoljenja je zdaj sporna pot predstavljala kategorizirano javno pot v odseku JP 522191 in navedeno dejstvo je bilo upoštevano tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja. V prometnem soglasju in PGD je bil izrecno označen dovoz do investitorjevih nepremičnin z zdaj sporne poti. Ostale navedbe in dokazila je investitor predložil s svojo vlogo z dne 10.02.2012.

Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu predložili kopijo zapisnika o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007.

Ivan Čuk je izjavil, da v zvezi s predmetnim zapisnikom o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007 pojasnjuje, da je sodnik za prekrške ugotovil, da je inšpektor ravnal nezakonito. Dokazila bodo predložena naknadno.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor opozarja na pravnomočno začasno odredbo, ki jo je Okrajno sodišče v Ljubljani izdalo v pravdi I P 2803/2007 dne 19.11.2007 in s katero je tožencem (tudi današnjim stranskim udeležencem) prepovedalo oviranje hoje in voženj po zdaj sporni poti in zagrozilo z denarnimi kaznimi vsakemu v znesku 1000 EUR za primer kršitve prepovedi. Z zavrnitvijo pritožbe, je začasno odredbo potrdilo tudi Višje sodišče v Ljubljani s sklepom I CP 1450/2008.

Ivan Čuk, Vinko Avbelj, Igor Žniderič, Edvard Sojer, Ivan Goli, Matjaž Oven so izjavili, da jih je investitor 3x tožil; 1x za motenje posesti in 2x za služnost, tožbi za služnost sta zdaj združeni, tožbo za motenje posesti je investitor pravnomočno izgubil. Povedali so, da poleg tega ne razumejo, kako je lahko JKP Brezovica odločalo o njihovi imovini in na osnovi katerega dokumenta in na osnovi katerih podpisov solastnikov. Z njihovo lastnino lahko v prometu z njo in v pravnem prometu razpolagam samo lastnik. Kot lastniki parcele niso dal soglasja ne občini ne JKP, da bi lahko razpolagali z njihovo lastnino nasproti tretjim osebam ali tudi zase.

V vlogi in predlogu, ki ga je dne 13.2.2012 prejel upravni organ s strani pooblaščenca investitorja, je ta upravnemu organu predlagal, da predmetno gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007, s katerim je bila investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, pusti v veljavi. V predmetni vlogi navaja, da so bili za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 18.7.2007 izpolnjeni vsi zakonski pogoji. Navaja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, upoštevajoč pri tem dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, ki je predmet obnove postopka. Tako stališče je zavzela tudi sodna praksa (n. pr. sodba Vrhovnega sodišča I Up 314/2001 z dne 13.2.2002 in sodba Upravnega sodišča RS št. U133/2007 z dne 20.9.2007), po kateri naknadno nastale okoliščine ne morejo vplivati na odločanje v obnovi postopka. Navaja, da so za izdajo gradbenega dovoljenja v času izdaje obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 36. čl. ZGO. Nadalje navaja, da je v času izdaje gradbenega dovoljenja veljal Odlok o kategorizaciji javnih cest v Občini Brezovica,

v katerem je bila kot kategorizirana navedena tudi javna pot JP 522191, ki je vodila do nepremičnin v lasti investitorja. Navaja tudi, da je investitor poravnal obveznosti iz komunalnega prispevka na podlagi odločbe Občine Brezovica v kateri je ta tudi ugotovila, da so priključki za stanovanjske stavbe možni na javno infrastrukturo, med drugim tudi na javne ceste v asfaltni izvedbi. Nadalje še navaja, da je za navedena dvojčka so bila dne 25.3.2008 izdana uporabna dovoljenja (ki so pravnomočna in priložena dopisu. V vlogi se še sklicuje na odgovore in mnenja glede izločitve navedene javne poti iz kategorizacije. Vlogi so bili priložene tudi vse listine na katere se sklicuje pooblaščenec v vlogi.

Dne 20.2.2012 je upravni organ prejel sporočilo o prenehanju zastopanja s strani odvetnika Jesenko Boruta.

Dne 22.2.2012 je upravni organ prejel pooblastilo odvetnika mag. Bogomira Hrovata iz BH Odvetniške pisarne.

Dne 2.3.2012 je upravni organ prejel pripombe odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja. V dopisu navaja, da je potrebno predmetno gradbeno dovoljenje pustiti v veljavi, saj ima investitor urejen dostop do svoje nepremičnine, ki ga je pridobil s pravnomočno začasno odredbo sodišča v Ljubljani, opr. Št. I P 2803/2007 z dne 19.11.2007, glede na to tudi predlaga, da izdano dovoljenje obdrži. Nadalje navaja, da je enako ravnal naslovni upravni organ v primeru izdane odločbe št. 351-935/1990-19 z dne 21.9.2004. Kot lažje dokazovanje glede pravice dovoza in dostopa je investitor vložil predlog za vknjižbo stvarne služnosti/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist predlagatelja. Nadalje navaja, da sicer investitor vztraja na navedbah, danih že v prejšnji vlogi, saj upravni organ zavezuje pravno in dejansko stanje v času izdaje gradbenega dovoljenja. V predmetnem dopisu še poudarja, da bi bila odločitev glede neizkazane pravice dovoza in dostopa zaradi nezakonitosti Občine Brezovica, izven pristojnosti upravnega organa, niti to ni predmet tega postopka. Dopisu prilaga tudi listine na katere se v dopisu sklicuje.

Dne 2.3.2012 je upravni organ prejel odgovor predlagateljev obnove postopka, ki se nanaša na vlogo investitorja z dne 10.2.2012. V predmetnem dopisu navajajo, da se večina materiala nanaša na Občino Brezovica. Opredelili so se do vseh pripomb v vlogi z dne 10.2.2012. V dopisu navajajo, da ima očitno upravna enota različna merila glede izdaje gradbenih parcel in presojanja dokazil o pravici gradnje. Nadalje navajajo, da se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. V dopisu se še opredeljujejo do posredovanih upravnih odločb in sicer izdanih uporabnih dovoljenj za predmetne objekte. Kot dokaze prilagajo sodbe sodišč, listine v zadevi Energetika – Sojer Ana in pravno prakso.

Upravni organ je dne 8.3.2012 prejel dopis odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja, kateremu je bila priložena začasna odredba izdana pred Okrajnim sodišča v Ljubljani, opr. Št. I P 2803/2007 z dne 19.11.2007, pravnomočna dne 28.5.2008, izvršljiva dne 29.5.2008.

Dne 16.12.2013 je upravni organ prejel dopis predlagateljev obnove postopka, ki je identičen dopisu prejetemu dne 2.3.2012. Dopisu je bila priložena tudi zahteva, da se v zakonsko določenem (30 dni) roku izda dokončna odločba o neveljavnosti gradbenega dovoljenja št. 351-2105/2007-81 ter posledično nezakonitih izdanih uporabnih dovoljenj 351-394 do 397/2008.

Dne 7.2.2014 je upravni organ prejel zahtevo vlagateljice Občine Brezovica, Tržaška c. 390, Brezovica, za priznanje lastnosti stranke in s tem pravico do sodelovanja kot stranka v predmetnem upravnem postopku. Predmetna zahteva je bila zavrnjena s sklepom št. 351-1369/2007-52 z dne 21.3.2014. Zoper predmetni sklep je bila dne 27.3.2014 podana pritožba, ki je bila z odločbo MZIP št. 35108-331/2007/24-00641108 z dne 30.5.2014 zavrnjena. Zoper odločbo MZIP je bila ne 16.6.2014 podana tožba, katero je sodišče zavrnilo s sodbo v imenu ljudstva št. I U 991/2014-5 z dne 20.11.2014.

Dne 6.5.2015 je bil pooblaščenec investitorja vročen dopis št. 351-1369/2007-63 z dne 4.5.2015, s katerim je bil seznanjen z ugotovitvami upravnega organa. S predmetnim dopisom je bil pooblaščenec seznanjen, da je upravni organ pri ponovni preučitvi predmetne zahteve in projektne dokumentacije št. P-148/Z, Ljubljana, junij 2007, ugotovil, da je bilo z gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18.7.2007, investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, 1351 Brezovica dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s

parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica.

Iz 4 točke izreka predmetnega gradbenega dovoljenja izhaja, da je bo dostop po zemljišču s parc. št. 593/30 k.o. Brezovica in po zemljišču s parc. št. 593/32 k.o. Brezovica.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, se presoja tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovoz po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/29 (sedaj parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi poti s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

56. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, v nadaljevanju: ZGO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 56. člena ZGO-1 in z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej na dan 18.7.2007, investitor ni izkazoval pravice dovoza in dostopa po zemljišču s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica.

Predmetna zemljišča so bila v času izdaje predmetnega gradnega dovoljenja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07) v 4. členu opredeljena kot javna pot kategorizirana cesta z oznako Priklj. B-RIII-742-III.

Odlok o kategorizaciji, ki je podzakonski akt, ne more imeti razlastitvenega učinka (tako tudi odločbe Ustavnega sodišča RS, št. U-I-87/91, U-I-186/01, U-I-211/04 in U-I-357/06), saj se po določbi 69. člena Ustave RS lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame ali omeji v javno korist proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini le pod pogoji, ki jih določa zakon.

Po obstoječi sodni praksi (soba Upravnega sodišča RS, opr. številni U 190/2010-11 z dne 7.10.2010) in glede na to, je Ustavno sodišče v svojih številnih sodbah, ko so bili izpodbijani občinski odloki o kategorizaciji cest, odločilo, da takšni predpisi, ki brez pravne podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča, niso v skladu z Ustavo, če občina z lastnikom zemljišča ni sklenila pravnega posla oz. ga ni razlastila (npr. odločbe Ustavnega sodišča U-I-286/08 z dne 5.11.2009, U-I256/04 z dne 27.10.05, U-I-211/04 z dne 10.11.2005, U-I-21/04 z dne 9.6.2005, U-I-113/08 z dne 2.4.2009, U-I-195/08 z dne 9.7.2009), pa v danem primeru ni sporno, da zaradi povsem enotne in ustaljene ustavosodne presoje v zadevah, ki so bile pravno in dejansko identične obravnavane, je bil Odlok o kategorizaciji občinskih cest, v delu, v katerem so bila navedena zemljišča razglašena za javno cesto, neustaven. Glede na načelo zakonitosti (6. člen ZUP), po katerem odloča organ v upravni zadevi po zakonu, podzakonskih predpisih in predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil, pa v skladu z določbo 3. in 4. odst. 153. člena Ustave RS, po kateri morajo biti podzakonski predpisi in drugi splošni akti v skladu z ustavo in z zakoni, posamični akti in dejanja državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil temeljiti na zakonu ali zakonitem predpisu, citiranega

odloka o kategorizaciji občinskih cest ni mogoče uporabiti, saj je bil odlok, v očitnem nasprotju z Ustavo. Dne 21.12.2007 je bil v Ur.l. RS št. 118/07 objavljen Sklep o izločitvi javne poti iz kategorizirane občinske ceste v Občini Brezovica in sicer javna pot Priklj.B-RIII-742-III, št. ceste 522190, št. odseka 522191, dolžina 123 m.

Ker so imela zemljišča s parcelnimi številami 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki so v zasebni lasti, status javne ceste izključno na podlagi Odloka o kategorizaciji cest, ni mogoče šteti, da je imel investitor dostop do svoje nepremičnine, ki je predmet izdanega gradbenega dovoljenja, po javni cesti. Zato investitor brez dokazil po 56. členu ZGO-1, pravice graditi na teh zemljiščih ni izkazal, in tega razloga zahtevku investitorja nebi smelo biti ugodeno.

S predmetnim dopisom je bila pooblaščenca, skladno z določili 9. in 146. člena ZUP dana možnost, da se v **15 dnevnem roku** po prejemu tega dopisa, izjavi o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločitev.

Upravni organ je dne 20.5.2015, prejel odgovor investitorja, na obvestilo z dne 4.5.2015, v katerem se ne strinja z ugotovitvami upravnega organa, glede neizkazanega dostopa do zemljišč obravnavane gradnje. Navaja, da je bila pot, ki vodi do zemljišča, na katerih je gradil objekt, saj je bilo zemljišče, po katerem je potekal dostop, namreč tedaj kategorizirano kot javna pot, torej kot pot, ki je dostopna vsakomur v skladu z namenom. Nadalje citira določbe 6.1. točke 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, 111/05- odl. US; ZGO-1). V dopisu navaja, da je bila obnova postopka dovoljena na predlog lastnikov poti in sicer v obsegu, da se predlagatelje obnove vključi kot stranke. Navaja, da z navedenimi ugotovitvami upravni organ širi obseg obnove, kar ni v skladu z izdanim sklepom o dovolitvi obnove postopka. Navaja, da je bila sodba št. I U190/2010-11 z dne 7.10.2010, na katero se sklicuje organ v dopisu, izdana več kot tri leta po izdaniem gradbenem dovoljenju, v času izdaje gradbenega dovoljenja pa sodna praksa ni bila takšna. Navaja še, da upravni organ v svojem dopisu presega pooblastila, dana z zakonom. V 6. členu ZUP je namreč določeno, da je upravni organ v upravni zadevi odloča po zakonu, podzakonskih predpisih, predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil. Ta zakonska določba določa vezanost upravnih organov na navedene predpise in upravni organ ni pristojen za presojo zakonitosti predpisa. To v konkretnem primeru velja za odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07). Navaja še, da je organ dolžan je uporabiti odlok kot velja in dokler velja, v tem konkretnem primeru upoštevajoč, da gre za obnovo postopka, v kateri se presoja odločba glede na dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, torej dne 18. 7. 2007.

Dne 21.5.2015 je upravni organ prejel dopis odvetnika mag. Bogomira Horvata, na dopis organa z dne 4.5.2015. V predmetnem dopisu navaja, da je sedanji lastnik predmetnih objektov Avetina d.o.o., ki ima tako pravni interes, zato organu predlaga, da se novega lastnika kot stranskega intervenienta vključi v postopek na strani investitorja, skladno s 44. členom ZUP. Navaja, da bi njegova vključitev vplivala na odločitev upravnega organa glede lastninske pravice oz. vrednosti nepremičnin. Kot potrdilo temu prilaga izpiske iz zemljiške knjige št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36, vse k.o. Brezovica. Nadalje pojasnjuje, da je stališče naslovnega organa glede tega, da investitor v času izdaje gradbenega dovoljenja ni imel izkazanega dostopa do svoje nepremičnine zaradi neustavnosti Odloka o kategorizacije občinskih javnih cest v Občini Brezovica, pravno povsem zgrešeno. Upravni organ v zvezi s tem s sklicevanjem na novejšo ustavno sodno prakso ne ravna pravilno, saj je pri svojem odločanju v tem postopku dolžan upoštevati sodno prakso, ki je veljala v času izdaje gradbenega dovoljenja investitorju zaradi načela pravne varnosti. Kot podkrepitev temu prilaga odločitev Ustavnega sodišča v sledečih odločbah: opr.št. U-1-304/06 z dne 15.5.2008, opr.št. U-I-387/02 z dne 20.5.2004, opr.št. U-I-182/06 z dne 3.7.2008. V dopisi pojasnjuje ravnanje Občine Brezovica in kot dokaz njenega protipravnega ravnanja prilaga sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VIII Pg 3164/2010 z dne 28.10.2014 v zvezi s sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, opr.št. I Cpg 410/2015 z dne 15.4.2015. Nadalje navaja, da je obnova postopka

po ZUP ni dovoljena zaradi pomanjkljivo ali napačno ugotovljenega dejanskega stanja ali pa zaradi zmotne uporabe materialnega prava, kot dokaz navaja sodno prakso. V dopisu nadalje citira določbe Zakona o javnih cestah in sodno prakso glede navedb. Nadalje pojasnjuje nezakonito ravnanje Občine Brezovica glede kategorizacije predmetne poti. Navaja še, da glede na postopke, ki so še v teku, je nujno, da se postopek prekine do odločitve Vlade RS, odločitve Vrhovnega sodišča in odločitve Okrajnega sodišča glede na nujno pot.

Glede na to, da so pisanja s strani strank, tako obsežna, je upravni organ povzel le bistvene pripombe.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, se presoja tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovoz po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/29 (sedaj parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi poti s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

56. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, 111/05- odl. US, v nadaljevanju: ZGO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškoknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejšnjem in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki 66. člen ZGO-1, in sicer, da ^{preden izda} pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi:

1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,
5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in
6. ali ima investitor pravico graditi.

(2) Za dokazilo iz 5. točke prejšnjega odstavka se šteje listina, ki jo je izdal organ, za katerega zakon določa, da je pristojen za izdajo takšne listine in virman oziroma drugo ustrezno dokazilo o izvršenem plačilu ali pisna pogodba, sklenjena med investitorjem in pristojnim organom, iz katere izhaja, da se pristojni organ in investitor strinjata, da bo investitor plačal z odločbo odmerjeno dajatev oziroma prispevek v določenem roku kot enkratni znesek ali z akontiranjem odmerjenega zneska in končnim poračunom.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 56. člena ZGO-1, ki obsega tudi presojo pravice dovoza in dostopa do investitorjevih zemljišč. Z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo je ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej

na dan 18.7.2007, investitor ni izkazoval pravice dovoza in dostopa po zemljišču s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica.

Predmetna zemljišča so res bila v času izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07) v 4. členu opredeljena kot javna pot kategorizirana cesta z oznako Priklj. B-RIII-742-III.

V obravnavani zadevi med strankami ni sporno, da je dostop do objektov, ki so predmet gradbenega dovoljenja, predviden po zemljiščih s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, na katerih imajo lastninsko pravico prizadete stranke. Prav tako ni sporno, da je dostopna pot do objekta, v času izdaje gradbenega dovoljenja z Odlokom bila kategorizirana kot javna cesta. Po ustaljeni sodni praksi se podzakonskega predpisa, ki ni v skladu z Ustavo ali zakonom, pri odločanju ne sme uporabiti (t. i. *exceptio illegalis*). Sklicevanje investitorja na vknjižbo stvarne služnosti/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist predlagatelja, pa upravni organ ugotavlja, da v času izdaje gradbenega dovoljenja torej na dan 18.7.2007, navedene pravice ni imel. Prav tako sklicevanje se na sodno prakso in pa sklicevanje na odločbo tukajšnjega upravnega organa št. 351-935/1990-19 z dne 21.9.2004, kajti ta se je namreč nanašala na postopek izdaje enotnega dovoljenja po takrat veljavnem ZGO, ki ni predpisoval dokazil o pravici graditi tako, kot je to določeno s sedaj veljavnim ZGO-1, ki je podlaga za odločanje v obravnavanem primeru. Tako četrti odstavek 54. člena ZGO-1 določa, da mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti dokazilo o pravici graditi. V 56. členu ZGO-1 pa je določeno, kaj velja za dokazilo o pravici graditi (izpisek iz zemljiške knjige, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis v zemljiško knjigo, sodna odločba ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi). Dokazila so v zakonu torej opredeljena določno in izčrpno, kar pomeni, da se upravni organ v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja omeji na ugotavljanje, ali je stranka, ki zahteva izdajo gradbenega dovoljenja, uspela predložiti katero od v zakonu naštetih dokazil. Takšna ureditev torej izključuje vsebinsko (izven oziroma onkraj v zakonu izrecno naštetih dokazil) ugotavljanje obstoja pravice graditi in s tem tudi obravnavo tega vprašanja kot predhodnega vprašanja. Prav tako sklicevanje se na ZJC in nezakonito ravnanje Občine Brezovica glede kategorizacije predmetne poti nima teže v predmetnem postopku. Prav tako upravni organ ne sme presojati zakonitosti izdane odločbe o odmeri komunalnega prispevka s strani Občine Brezovica. Skladno s določili 66. člena ZGO-1, mora upravni organ le preveriti ali je investitor poravnal vse zakonsko določene obveznosti, med njimi tudi plačilo odmerjenega komunalnega prispevka.

Prav tako zahteva, da se v postopek vključi sedanji lastnik Avetina d.o.o. in s tem izkazovanje pravice graditi nima nikakršne teže glede na določbe 44. člena ZUP. Upravni organ pojasnjuje, da gre v konkretnem postopku za obnovo postopka. Iz zemljiškoknjižnega izpisa za izhaja, da je lastništvo na nepremičninah, ki so bila predmet izdaje gradbenega dovoljenja (takrat parc.št. 593/29 k.o. Brezovica) družba Avetina d.o.o. pridobila dne 21.9.2007. Stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pa so bile določene skladno s določili takrat veljavnega 62. člena ZGO-1. S tem bi upravni organ res širil predmetno obnovo postopka. Glede predloga, da bi moral upravni organ prekiniti postopke, zaradi reševanja sporov pred drugimi institucijami glede na nujno pot, pa upravni organ ugotavlja, da njihova rešitev nikakor nebi vplivala na odločitev upravnega organa. Upravni organ ponovno poudarja, da mora upravni organ preveriti skladno s določili 66. člena v povezavi s 56. členom ZGO-1, pravico graditi kamor sega tudi pravica dovoza in dostopa na dan izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja torej na dan 18.7.2007.

Prav tako sklicevanje na sodbo v imenu ljudstva št. I Cpg 410/2015 ne mora vplivati na drugačno rešitev zadeve, saj se predmetna sodba nanaša na spor med sedanjim lastnikom predmetnih zemljišč in pa Občino Brezovica ter njenem spornem izvzetju dovozne poti iz kategorizacije. Listine s katerimi razpolaga upravni organ in so del predmetne spisne dokumentacije nikakor ne izkazujejo pravice dovoza in dostopa do zemljišča nameravane gradnje, v okviru zakonskih določil 56. člena ZGO-1, ki je veljal v času izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja, kar tudi potrjuje ustaljena sodna praksa.

Glede na to, da so bile pripombe dane s strani investitorja oz njegovega pooblaščenca zelo obširne, upravni organ vseh navedb ni povzel niti se do vseh ni podrobno opredelil, saj to nikakor nebi vplivale na drugačno odločitev upravnega organa. Opredeli se je do bistvenih pripomb in navedb, ki se večinoma ponavljajo v njihovih dopisih. Upravni organ ponovno poudarja, da je bistvo obnove postopka ugotoviti skladnost izdanega gradbenega dovoljenja z veljavnimi določili ZGO-1 in preveriti veljavna določila ter se opreti na stanje in listine na dan izdaje predmetnega dovoljenja. Glede predloga predlagateljev obnove postopka, da se odpravi tudi izdana uporabna dovoljenja za predmetne objekte upravni organ pojasnjuje, da je predmet obnove postopka le izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejšnjem in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa 66-člen ZGO-1 v povezavi z določili 56. člena ZGO-1, niso izpolnjeni, zato je na podlagi 270. člena ZUP, upoštevajoč dejstvo, da je bilo izpodbijano gradbeno dovoljenje, v času odločanja v obnovljenem postopku, že izvršeno, odločil tako kot izhaja iz 1. in 2. točke izreka te odločbe.

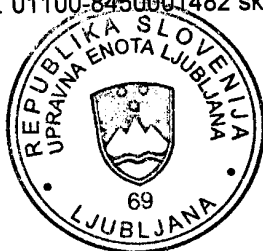
V skladu s petim odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, niti niso bili priglašeni je bilo odločeno, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

S tem je izdaja odločbe utemeljena.

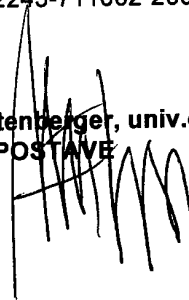
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, Ljubljana, v roku **15 dni** po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo) v znesku 18,12 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. 01100-8450001482 sklicna št. 00 62243-711002-20005.

Postopek vodila:
Martina Kos
višja svetovalka I



Egon Breitenberger, univ.dipl.inž.
VODJA IZPOSTAVE



Vročiti – osebno:

1. BH Odvetniška pisarna mag. Bogomir Horvat, odvetnik, Prešernov trg 3a, 6000 Koper
2. Vinko Avbelj, Podpeška cesta 55, 1351 Brezovica
3. Igor Žniderič, Podpeška cesta 53, 1351 Brezovica
4. Edvard Sojer, Podpeška cesta 49, 1351 Brezovica
5. Ivan Goli, Podpeška cesta 49B, 1351 Brezovica
6. Ivan Čuk, Podpeška cesta 51, 1351 Brezovica
7. Matjaž Oven, Podpeška cesta 51A, 1351 Brezovica

V vednost:

- Občina Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica, info@brezovica.si
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana, irsop.oe-lj@gov.si




REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

PREJETO

17 -01- 2018

Mag. Janez Tekavec
odvetnik v Ljubljani

SKLEP

Okrožno sodišče v Ljubljani je po okrožni sodnici Maji Letonja

v gospodarskem sporu tožeče stranke: **AVETINA, d. o. o., Koseška cesta 8, Ljubljana**, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: **OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica**, ki jo zastopa Janez Tekavec, odvetnik v odvetniški pisarni Tekavec v Ljubljani,

zaradi plačila 928.228,19 € s pripadki, v postopku predloga za obnovo postopka

po opravljenem naroku dne 12. 12. 2017

SKLENILO:

- I. Predlog tožene stranke za obnovo postopka z dne 12. 10. 2017 **se zavrne.**

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožena stranka je vložila 13. 10. 2017 predlog za obnovo postopka, ki je bil z vmesno sodbo po temelju pravnomočno končan s sodbo Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. I Cpg 410/2015 z dne 15. 4. 2015 v zvezi s sodbo in sklepom Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 28. 10. 2014. Glede temelja je bila vložena revizija s strani tožene stranke, o kateri je odločalo Vrhovno sodišče Republike Slovenije pod opr. št. III Ips 21/2016 na seji 25. 7. 2017 in je revizijo zavrnilo.
2. Predlog je tožena stranka vložila po 9. in 10. točki 394. člena ZPP na podlagi novega dokaza, ki ga je prejela od Upravne enote Ljubljana kot

odgovor na svoj zahtevek za dostop do informacij javnega značaja 29. 9. 2017. Z odgovorom je Upravna enota Ljubljana sporočila, da je pravnomočno končan postopek, s katerim je bilo gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-67 pravnomočno zavrnjeno. Gre za novoto, ki jo tožena stranka brez svoje krivde do sedaj ni mogla uveljavljati, ker ni imela dokaza. Na podlagi tega novega dejstva bi bila za toženo stranko izdana ugodnejša odločitev v tej zadevi. Dejstvo, da se je tožena stranka odločila, da bo ukinila nepravilno kategorizacijo, ni vplivalo na možnost oziroma pravico tožeče stranke, da uporablja sporno pot, saj te pravice tožeča stranka ni imela niti v času, ko je bila ta še kategorizirana. Da je gradnja določeno obdobje imela gradbeno dovoljenje, je le posledica napake upravnega organa, ki je pri odločanju spregledal, da gradnja nima dostopne poti. S pravnomočno razveljavitvijo gradbenega dovoljenja se je spremenil status nepremičnine z učinkom za nazaj. Ni podana odškodninska odgovornost tožene stranke zaradi ukinitve kategorizacije javne poti zaradi dejstva, da nepremičnina ni imela dostopne poti, čeprav je bil del poti kategoriziran in posledično gradbeno dovoljenje ne bi smelo biti izdano.

3. Tožeča stranka obnovi nasprotuje, ker je na isti osnovi tožena obnovo že predlagala in je bila pravnomočno zavrnjena. Meni tudi, da je predlog prepozen, saj bi toženka morala vložiti zahtevo za dostop do informacij javnega značaja prej, če bi ravnala z dolžno skrbnostjo. Odločba je bila kot sodba Upravnega sodišča opr. št. I U 1601/2015 javno objavljena 20. 1. 2017. Gradbeno dovoljenje je bilo razveljavljeno, ne pa odpravljeno. Od izdaje odločbe do razveljavitve je tožeča stranka objekte postavila na podlagi pravnomočnega in dokončnega gradbenega dovoljenja. Zato ne gre za novoto v konkretni pravdi. Upravni organ je svojo odločitev utemeljil na neustavnosti Odloka o kategorizaciji. Protiustavno situacijo je povzročila tožena stranka.
4. V dokaznem postopku je sodišče vpogledalo v listine obeh pravnih strank, ki se v spisu vodijo pod oznakami B14 do B19 in A119 do A125.
5. Tožena stranka predlaga obnovo postopka iz razlogov po 9. in 10. točki prvega odstavka 394. člena Zakona o pravnem postopku (ZPP).
6. V 9. točki prvega odstavka 394. člena ZPP je določeno, da se lahko postopek na predlog stranke obnovi, če se sodna odločba opira na drugo sodno

odločbo ali na odločbo kakšnega drugega organa, pa je bila ta odločba pravnomočno spremenjena, razveljavljena oziroma odpravljena.

7. Tožena stranka trdi, da tako odločbo predstavlja razveljavljeno gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-67. Naslovno sodišče je z vmesno sodbo, ki je postala pravnomočna, odločilo o temelju odškodninskega zahtevka. Pri tem pa je svojo odločitev oprlo tudi na druge listinske dokaze in izvedenska mnenja in ne le na gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-67. Tožena je ravnala protipravno. Tožeča je imela pravno utemeljeno pričakovanje, da bo tožena storila vse, da bo že kategorizirano javno pot pridobila v svojo last. Na to tudi izrecno opozarja revizijska odločba v 12. točki obrazložitve, ki poudari, da je Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Brezovica tisti, ki je odločilno prispeval k temu, da se je tožeča stranka lotila gradnje stanovanjskih objektov. Zaradi njega se je upravičeno zanašala, da ima zagotovljen neoviran dostop do svojih zemljišč, na katerih je gradila stanovanjske objekte in tudi zato je sploh lahko pridobila gradbeno dovoljenje za njihovo gradnjo. Tožena stranka je ravnala protipravno že takrat, ko je sporno pot z odlokom opredelila kot javno pot, čeprav ni bila njena lastnica. To pa bi lahko popravila in vzpostavila zakonito stanje tako, da bi z lastniki zemljišč sklenila pravni posel za pridobitev zemljišč, ali pa izpeljala razlastitveni postopek. Na ta način bi sporna prometnica ostala javna pot, tožeči pa ne bi nastala škoda. Tožena je imela na voljo dve možnosti vzpostavitve pravnega stanja. Izbrala je izvzem sporne poti iz režima javne poti, s tem pa povzročila tožnici škodo. Morala pa bi ravnati tako, da bi škodo tožeči stranki preprečila. Zato je bila dolžna pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah, po katerih je potekala javna pot. Sprejem sklepa o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest je treba presojeti skupaj z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica. Skupaj tvorita tako ravnanje tožene stranke, ki je tožeči povzročilo škodo. Zato naknadna razveljavitev gradbenega dovoljenja, tožene ne razbremeni odškodninske odgovornosti.
8. Odločba upravnega organa učinkuje za naprej (drugi odstavek 281. člena Zakona o upravnem postopku - ZUP). Tožeči stranki je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno za naprej, kar pomeni, da je tožeča do razveljavitve imela veljavno gradbeno dovoljenje in je posledično odločba naslovnega sodišča z dne 15. 12. 2015 glede odškodninske odgovornosti tožene stranke pravilna.

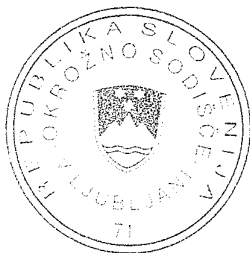
9. Po 10. točki prvega odstavka 394. člena ZPP se lahko postopek na predlog stranke obnovi, če stranka izve za nova dejstva, ali pa najde oziroma pridobi nove dokaze, na podlagi katerih bi bila lahko izdana zanjo ugodnejša odločba. Nova dejstva in novi dokazi pa so lahko vsebina obnovitvenega postopka le, če so obstajali že takrat, ko je tekel prejšnji postopek, pa stranka zanje ni vedela do trenutka, ko je še lahko navajala nova dejstva in predlagala nove dokaze v pravnomočno končanem postopku (395/2 čl. ZPP), tj. praviloma do zaključka prvega naroka za glavno obravnavo (286. člen ZPP). Dejstva in dokazi, ki so nastali pozneje, torej niso razlog za obnovo postopka, saj se v prejšnjem postopku niso mogli uporabiti.
10. Razveljavljeno gradbeno dovoljenje, na katerega se sklicuje tožena stranka, ni obstajalo v času pravnomočne odločitve o temelju tožbenega zahtevka. Zato to ni obnovitveni razlog. Sicer pa se sodišče pri svoji odločitvi ni opiralo le na gradbeno dovoljenje, tako kot je že obrazložilo.
11. Predlog tožene stranke je v celoti neutemeljen, zato ga je sodišče zavrnilo.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep se lahko vloži pritožba v roku 15 dni od dneva njegovega prejema. Pritožba mora obsegati navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se sklep izpodbija v celoti ali določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP).

V postopku s pritožbo se ne uporablja določba 108. člena ZPP o vračanju nepopolnih vlog v dopolnitev. Pritožba se vloži pri naslovnem sodišču pisno, v dveh izvodih, o njej pa bo odločalo Višje sodišče v Ljubljani.

Ljubljana, 12. 12. 2017



Okrožna sodnica:
Maja Letonja, l.r.

Ta prepis je soglasen z izvirnikom

Podpis pristojne
sodne osebe

VIII Pg 3164/2010-135

I Cpg 969/2018

OKROŽNO SODIŠČE GLAVNA PISARNA	LJUBLJANA 4
Prejeto: 29-04-2019	Priročje:
Sprejel:	

V PREDALU:
10.5.2019

REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

SKLEP

Višje sodišče v Ljubljani je v senatu, ki so ga sestavljale višje sodnice Vesna Jenko kot predsednica ter Renata Horvat in Nada Mitrović kot članici,

v gospodarskem sporu tožeče stranke: AVETINA, družba za poslovne storitve, d. o. o., Koseška cesta 8, Ljubljana, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopa mag. Janez Tekavc, odvetnik v Odvetniški pisarni Tekavc d. o. o. v Ljubljani,

zaradi plačila 928.228,19 EUR s pripadki,

v postopku predloga za obnovo postopka,

o pritožbah tožene stranke zoper sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani VIII Pg 3164/2010 z dne 12. 12. 2017 in VIII Pg 3164/2010 z dne 2. 10. 2018,

na seji 17. aprila 2019

SKLENILO:

- I. Pritožbi zoper sklepa sodišča prve stopnje z dne 12. 12. 2017 in z dne 2. 10. 2018 se zavrneta ter se izpodbijana sklepa potrdita.
- II. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v roku 15 dni povrniti stroške odgovorov na pritožbi v višini 3.802,30 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od poteka izpolnitvenega roka dalje do plačila.

OBRAZLOŽITEV:

1. Sodišče prve stopnje je s sklepom z dne 12. 12. 2017 zavrnilo predlog tožene stranke za obnovo postopka z dne 12. 10. 2017, s sklepom z dne 2. 10. 2018 pa je zavrnilo predlog tožene stranke za obnovo postopka z dne 26. 4. 2018.
2. Tožena stranka se je pritožila zoper oba sklepa. V pritožbi zoper sklep sodišča prve stopnje z dne 12. 12. 2017 je navajala, da izpodbijani sklep posega v ustavno pravico tožene stranke do pravnega sredstva in varstva pravic ter v načelo pravne države. Prav tako posega v lastninsko pravico tožene stranke in pomeni kršitev Evropske listine lokalne samouprave, saj s tako odločitvijo centralna oblast izpodkopava lokalno oblast. Pritožbenemu sodišču je predlagala, da pritožbi ugodi in izpodbijani sklep spremeni tako, da predlogu za obnovo postopka ugodi. Priglasila je pritožbene stroške.
3. Tudi v pritožbi zoper sklep sodišča prve stopnje z dne 2. 10. 2018 je pritožbenemu sodišču predlagala, da pritožbi ugodi in izpodbijani sklep spremeni tako, da predlogu za obnovo postopka ugodi. Priglasila je pritožbene stroške.
4. Tožeča stranka je na obe pritožbi odgovorila. Predlagala je, da pritožbeno sodišče pritožbi zavrne in sklepa sodišča prve stopnje potrdi. Priglasila je pritožbene stroške.
5. Pritožbi nista utemeljeni.

O pritožbi zoper sklep sodišča prve stopnje z dne 12. 12. 2017

6. Na vprašanje ali je sporna pot, ko je bila kategorizirana kot javna, segala do zemljišč tožeče stranke ali ne, je sodišče prve stopnje, ko je z vmesno sodbo odločilo o obstoju temelja odškodninskega zahtevka tožeče stranke, odgovorilo. Ugotovilo je namreč, da se sporna javna pot drži parcel tožeče stranke. Z nasprotnimi pritožbenimi navedbami poskuša tožena stranka izpodbiti obstoj temelja odškodninskega zahtevka, o katerem pa je že pravnomočno odločeno. Njene trditve, glede na razloge za obnovo iz 394. člena ZPP, ne morejo biti predmet odločanja v postopku obnove. Enako velja za ugovor tožene stranke, da se sodišče prve stopnje v postopku odločanja o obstoju temelja odškodninskega zahtevka naj ne bi opredelilo do trditve, da v projektu, ki je bil podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja, ni bila predvidena pot po nekdanji občinski javni poti in tudi v gradbenem dovoljenju naj ne bi bil določen dostop po sporni javni poti. Tudi ta ugovor je usmerjen zoper temelj zahtevka, o katerem je bilo že odločeno, navedeni ugovor pa tudi ne predstavlja katerega od zakonsko dovoljenih obnovitvenih razlogov.
7. Tožena stranka je 12. 10. 2017 predlagala obnovo postopka na podlagi odločbe Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič – Rudnik, št. 351-1369/2007-67 z dne 1. 6. 2015, s katero je upravni organ odločil, da se izdano gradbeno dovoljenje tožeči stranki za gradnjo stanovanjskih dvojčkov Brezovica razveljavi in se odločba za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. Zatrjevala je, da sta s tem podana dva obnovitvena razloga - odločitev matičnega organa o predhodnem vprašanju v smislu 9. točke 394. člena ZPP, saj je za odškodninski zahtevek bistveno, ali je gradnja zakonita ali ne; oziroma novo dejstvo in nov dokaz v smislu 10. točke 394. člena ZPP. Gradbeno dovoljenje naj bi bilo razveljavljeno prav zato, ker tožeča stranka ni imela zagotovljenega dostopa, zaradi česar gradbeno dovoljenje ne bi smelo biti izdano. Navajala je, da zato, ker gradnja ni zakonita, tožena stranka tožeči stranki ni mogla povzročiti škode.
8. Pritožbeno sodišče pritrjuje sodišču prve stopnje, da je bilo potrebno predlagano obnovo zavrniti, saj na podlagi zatrjevanje upravne odločbe, s katero je bila predhodno izdana odločba o gradbenem dovoljenju razveljavljena, tožena stranka ne more doseči obnove postopka. Po določbi 9. točke 394. člena ZPP je obnova dopustna, če se opira sodna odločba na drugo sodno odločbo ali na odločbo kakšnega drugega organa, pa je bila ta odločba pravnomočno spremenjena, razveljavljena oziroma odpravljena. Vendar pa se v konkretnem primeru vmesna sodba VIII Pg 3164/2010 z

dne 28. 10. 2014¹ ne opira na (sedaj razveljavljeno) gradbeno dovoljenje. Navedena vmesna sodba o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke temelji na Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica, s katero je tožena stranka sporno pot kategorizirala kot občinsko (javno) cesto (Odlok), nato pa je navedeno pot s sklepom z dne 11. 12. 2017 izločila iz kategorizacije občinskih cest. Navedeni dejanji skupaj tvorita protipravno ravnanje tožene stranke, ki je tožeči stranki povzročilo škodo.² Tudi ne držijo pritožbene navedbe, da je tožeča stranka odškodnino uveljavljala zaradi umika kategorizacije javne poti, temveč iz tožbe izhaja, da je tožeča stranka toženi stranki očitala nezakonitost zaradi dveh dejanj, sprejetja Odloka brez vnaprejšnje ureditve lastništva poti in naknadne neizvedbe odkupa poti ter izdaje sklepa o izločitvi sporne poti iz kategorizacije občinske ceste. Zaradi zgoraj navedenega Odloka se je tožeča stranka upravičeno zanašala, da ima zagotovljen neoviran dostop do svojih zemljišč in prav iz tega razloga je tudi pridobila gradbeno dovoljenje za gradnjo na teh zemljiščih. Z Odlokom nastalo protipravno stanje bi tožena stranka lahko sanirala tako, da bi z lastniki zemljišč na sporni poti sklenila pravne posle za pridobitev lastninske pravice na teh zemljiščih ali pa bi izpeljala razlastitveni postopek. Za nobeno od navedenih možnosti se brez upravičenega razloga ni odločila, temveč je s sklepom izvzela pot iz kategorizacije občinske ceste. S tem je tožeči stranki povzročila škodo, saj se je pravni položaj tožeče stranke spremenil brez utemeljenega razloga (načelo zaupanja v pravo – glej sklep VS RS III Ips 21/2016).

9. Ključno je torej, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano ravno zaradi izdanega Odloka, ki je sporno pot kategoriziral za občinsko cesto, s čimer je imela tožeča stranka upravičeno pričakovanje, da ima do svojih zemljišč zagotovljen neoviran dostop zemljišč, na katerih je nato izvedla gradnjo objektov. Iz odločbe o razveljavitvi gradbenega dovoljenja izhaja, da je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno, ker je tožena stranka z navedenim Odlokom s podzakonskim aktom (protiustavno) razlastila zasebne lastnike zemljišč na sporni poti. Razlog za razveljavitev gradbenega dovoljenja torej ni v sferi tožeče stranke, kot je to zmotno trdila pritožnica, temveč v sferi tožene stranke. Tožena stranka bi lahko nastalo protiustavno stanje sanirala z eno od zgoraj navedenih možnosti, česar ni storila. Zato dejstvo, da je gradbeno dovoljenje razveljavljeno, tožene stranke ne odvezuje

1 Ki je postala pravnomočna, ko je pritožbeno sodišče zavrnilo vloženo pritožbo tožene stranke s sodbo VSL I Cpg 410/2015 z dne 15. 4. 2015.

2 Tako Sodba VS RS III Ips 21/2016 z dne 25. 7. 2017, s katero je VS RS zavrnilo revizijo vloženo zoper odločitev o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke.

odškodninske odgovornosti zaradi njenega protipravnega ravnanja (izdaje Odloka in nato sklepa, s katerim je sporno pot izvzela iz kategorizacije občinske ceste). Posledično za odločitev niso bistvene pritožbene navedbe glede razlik med razveljavitvijo in odpravo gradbenega dovoljenja.

10. Tožena stranka tudi ne more uspeti s sklicevanjem na sklep VSL I Cp 2385/2016 z dne 9. 2. 2017. V navedeni zadevi je namreč sodišče presojo o protipravnem ravnanju toženke oprlo tudi na ugotovitev, da je nezakonito odpovedala pogodbo o koncesiji, nakar je bilo naknadno v drugem postopku ugotovljeno, da je bila odpoved pogodbe o koncesiji zakonita. V konkretnem primeru ne gre za primerljivo situacijo, saj sodišče pri izdaji vmesne sodbe odločitve o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke ni oprlo na gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano tožeči stranki. Pa tudi sicer v obravnavanem primeru razveljavitev izdanega gradbenega dovoljenja ne pomeni, da je tožena stranka ravnala zakonito oziroma, da ni ravnala protipravno (za razliko od citiranega sklepa, kjer je šlo za to, da je bilo naknadno ugotovljeno, da je tožena stranka ravnala zakonito). Zato dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje kasneje (pravnomočno) razveljavljeno, tožene stranke ne bi oziroma ne more razbremeniti pravnomočno ugotovljenega obstoja temelja njene odškodninske odgovornosti. Posledično pa tudi ni podan razlog za obnovo postopka zaradi novih dejstev in dokazov (10. točke 394. člena ZPP). Obnova po navedeni točki je namreč mogoča le ob podani možnosti, da bi novo dejstvo/nov dokaz lahko vplival na za toženo stranko ugodnejšo sodbo. Ker v konkretnem primeru glede na zgoraj navedeno temu ni tako, pritožbeno sodišče na druge pritožbene navedbe v zvezi z obnovitvenim razlogom iz 10. točke 394. člena ZPP (da ne drži, da bi sodišče razveljavitev gradbenega dovoljenja lahko upoštevalo kot obnovitveni razlog le, če bi do razveljavitve prišlo že v času trajanja postopka, v katerem je bila izdana vmesna sodba), ni odgovarjalo.

11. Navsezadnje pa se, kot izhaja že iz sklepa Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 1526/2015 z dne 15. 12. 2015, ki je potrdilo neutemeljenost prvega predloga tožene stranke za obnovo, lahko ugovori, ki so nastali po pravnomočnosti vmesne sodbe (tudi tisti, ki se nanašajo na temelj zahtevka), postavijo še do končne odločitve sodišča prve stopnje v tej

zadevi (Galič A., Pravdni postopek, zakon s komentarjem, 3. knjiga, str. 66). Razlog za obnovo po 10. točki 394. člena ZPP so zato lahko le razlogi, ki so obstajali pred pravnomočnostjo vmesne sodbe, kar za razveljavitev gradbenega dovoljenja ne drži.

12. Pritožba ni utemeljena in niso podani pritožbeni razlogi, na katere višje sodišče pazi po uradni dolžnosti. Zato jo je zavrnilo in izpodbijani sklep potrdilo (2. točka 365. člena ZPP).

O pritožbi zoper sklep sodišča prve stopnje z dne 2. 10. 2018

13. Tožena stranka je 26. 4. 2018 predlagala obnovo postopka na podlagi sodbe VS RS II Ips 304/2017 z dne 5. 3. 2018, s katero je bilo med drugim odločeno, da so lastniki zemljišč na sporni poti dolžni tožeči stranki izstaviti listino, na podlagi katere bo lahko vknjižila služnostno pravico hoje in vožnje z vsemi vozili na tej poti. Tožena stranka je trdila, da je bila s tem spremenjena podlaga, na katero se je opiralo sodišče, ki je izdalo vmesno sodbo o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke (9. točka 394. člena ZPP) oziroma, da gre za novo dejstvo in nov dokaz v smislu 10. točke 394. člena ZPP.
14. Materialno pravno zmotne so pritožbene navedbe, da je VS RS s sodbo II Ips 304/2017 z dne 5. 3. 2018 le ugotovilo obstoj služnosti hoje in vožnje tožeče stranke na sporni poti. Iz navedene sodbe VS RS namreč nedvomno izhaja, da je tožeča stranka uspela z zahtevkom na izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila na podlagi služnostne pogodbe. Zgolj služnostna pogodba namreč ne zadostuje za nastanek služnosti, temveč je potreben še vpis v zemljiško knjigo. Tožeča stranka je torej uspela z zahtevkom na pogodbeni podlagi in ne z ugotovitvenim zahtevkom. Služnost hoje in vožnje na sporni poti in s tem neoviran dostop do svojih zemljišč je tožeča stranka tako pridobila šele na podlagi te sodbe VS RS. Zato nasprotno pritožbene navedbe, da je imela tožeča stranka služnostno pravico že od leta 1969, niso utemeljene.
15. Nadalje ne držijo pritožbene navedbe, da naj bi sodišče prve stopnje toženi stranki pripisalo odškodninsko odgovornost zaradi ukinitve kategorizacije. Kot že navedeno je v okviru razlogov za zavrnitev pritožbe zoper sklep sodišča prve stopnje z dne 12. 12. 2017 nedvomno, da je tožeči stranki povzročilo škodo ravnanje tožene stranke, ki ga tvorita izdaja Odloka o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica brez vnaprejšnje ureditve

lastništva poti oziroma odkupa po postopku razlastitve, in izdaja sklepa o izločitvi javne poti iz kategorizacije občinskih cest. Na navedeno ne vpliva dejstvo, da je tožeča stranka naknadno, z navedeno sodbo VS RS, na sporni poti pridobila služnostno pravico hoje in vožnje. S tem v zvezi namreč niso utemeljene pritožbene navedbe, da med ukinitvijo kategorizacije in nezmožnostjo uporabe nepremičnin ni vzročne zveze, ker naj bi tožeča stranka do nepremičnin lahko dostopala na podlagi služnostne pravice, ki naj bi jo imela vse od leta 1969. Zmotno je stališče tožene stranke, da ima tožeča stranka služnost že od leta 1969, temveč jo je pridobila šele na podlagi zgoraj navedene sodbe VS RS (in vpisa v zemljiško knjigo). VS RS namreč ni zgolj ugotovilo obstoj služnosti, temveč je lastnikom zasebnih zemljišč na sporni poti naložilo izstavitev zemljiškoknjžnega dovolila. Navedena sodba VS RS ima torej učinke za naprej (ex nunc). Zato tudi niso utemeljene pritožbene navedbe, da je imela tožeča stranka zaradi služnosti dostop do svojih zemljišč zagotovljen ne glede na to, ali je (bila) pot kategorizirana kot javna, ali ne. Iz tega razloga tožena stranka v pravnomočnem postopku, v katerem je bila izdana vmesna sodba, ne bi mogla ugovarjati, da ima tožeča stranka služnostno pravico na sporni poti, saj jo le-ta nesporno takrat še ni imela. Tudi, če je že razpolagala s pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice iz leta 1969 (v odgovoru na pritožbo sicer trdi, da ni), slednja ne zadostuje za pridobitev služnosti, temveč je potreben še razpolagalni pravni posel in sicer izstavitev zemljiškoknjžnega dovolila ter vpis v zemljiško knjigo. Tudi dejstvo, da je tožeča stranka s sodno uveljavitvijo služnosti čakala, v konkretnem primeru ne more iti v breme tožeče stranke, saj je zaradi izdanega Odloka o kategorizaciji sporne poti za javno (občinsko) pot in izdanega gradbenega dovoljenja, upravičeno pričakovala, da ima do svojih zemljišč neoviran dostop. V navedenih okoliščinah, ko je bila pot kategorizirana kot javna, vprašanje služnosti logično ni bilo relevantno, ker služnost v primeru, ko je pot javna (in jo lahko vsak uporablja), ni niti potrebna, niti mogoča, saj na javni cesti (ki je javno dobro) ni mogoče pridobiti stvarnih pravic (drugi odstavek 2. člena Zakona o javnih cestah).

16. Glede na navedeno je za odločitev bistveno, da je tožena stranka iz že zgoraj navedenih razlogov ravnala protipravno. V kolikor bi svojo (prvo) nezakonito ravnanje, to je kategorizacijo sporne poti za občinsko cesto, čeprav ni imela lastništva te poti, sanirala tako, da bi lastništvo na navedeni poti pridobila (s pravnim poslom ali razlastitvijo), tožena stranka ne bi izgubila svoje upravičenega pričakovanja, da ima neovirani dostop do

svojih zemljišč in si ne bi bila primorana naknadno zagotoviti dostop na drug način.³ Ker se vmesna sodba o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke opira na že navedeni Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica in sklep o ukinitvi te kategorizacije za sporno pot, pogoji za obnovo po 9. točki 394. člena ZPP niso izpolnjeni. Slednja namreč določa, da se pravnomočno končan postopek lahko obnovi, če se izdana sodna odločba opira na drugo sodno odločbo ali na odločbo kakšnega drugega organa, pa je bila ta odločba pravnomočno spremenjena, razveljavljena oziroma odpravljena. V konkretnem primeru pogoji niso izpolnjeni, saj se vmesna sodba ne opira na morebitno odločbo o (ne)obstoju služnosti.

17. V zvezi z obnovitvenim razlogom iz 10. točke 394. člena ZPP pa pritožbeno sodišče poudarja, da je ključno, da je obnova po navedeni točki mogoča le, če so nova dejstva/novi dokazali obstajali že takrat, ko je tekel prejšnji postopek in le ob podani možnosti, da bi novo dejstvo/nov dokaz lahko vplival na za toženo stranko ugodnejšo sodbo. Ker glede na zgoraj navedeno v konkretnem primeru temu ni tako, saj tožeča stranka služnosti ni pridobila na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti iz leta 1969, temveč šele na podlagi sodbe VS RS iz leta 2018 (z vpisom v zemljiško knjigo na podlagi zemljiškoknjižnih dovolil ali na podlagi te sodbe, če dovolila ne bodo izdana), torej po pravnomočno končanem prejšnjem postopku izdaje vmesne sodbe, pritožbeno sodišče na druge pritožbene navedbe v zvezi z obnovitvenim razlogom iz 10. točke 394. člena ZPP ni odgovarjalo, saj za odločitev niso bistvene (npr. glede pravočasnosti sklicevanja na sodbo VS RS o služnosti in glede tega, ali je kasneje izdana sodba lahko obnovitveni razlog). V zvezi s tem tudi ni utemeljeno sklicevanje tožene stranke na sklep VS RS II DoR 168/2017 z dne 16. 11. 2017, s katerim je VS RS dopustilo revizijo glede vprašanja teka roka za obnovo postopka po 396. členu ZPP, kadar je razlog obnove pravnomočna sodba kasneje izdana v drugem postopku, saj vprašanje pravočasnosti glede na zgoraj navedeno, v konkretnem primeru ni odločilno.

18. Na pritožbene navedbe, da sporna cesta ni segala do zemljišč tožeče stranke, je pritožbeno sodišče odgovorilo že zgoraj v zvezi s pritožbo zoper sklep z dne 12. 12. 2017.

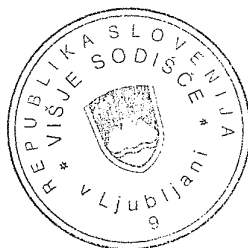
3 Tako Sodba VS RS III Ips 21/2016 z dne 25. 7. 2017, s katero je VS RS zavrnilo revizijo vloženo zoper odločitev o obstoju temelja odškodninske odgovornosti tožene stranke.

19. Pritožba ni utemeljena in niso podani pritožbeni razlogi, na katere višje sodišče pazi po uradni dolžnosti. Zato je pritožbo zavrnilo in izpodbijani sklep potrdilo (2. točka 365. člena ZPP).

O pritožbenih stroških

20. Tožena stranka s pritožbama ni uspela, zato je dolžna tožeči stranki povrniti njene stroške odgovorov na pritožbi. Upošteva je priglašene stroške in vrednost spornega predmeta (tar. št. 18. in 21. Odvetniške tarife), je pritožbeno sodišče tožeči stranki za odgovor na pritožbo zoper sklep z dne 12. 12. 2017 priznalo nagrado v višini 3000 točk, materialne stroške v skladu s tretjim odstavkom 11. člena Odvetniške tarife in sicer 40 točk ter 22 % DDV, kar zneso 1.702,34 EUR. Za odgovor na pritožbo zoper sklep z dne 2. 10. 2018 pa je tožeči stranki priznalo nagrado v višini 3.750 točk in 22 % DDV, vse skupaj 2.099,92 EUR. Za oba odgovora na pritožbi je torej tožena stranka dolžna tožeči stranki v roku 15 dni povrniti 3.802,30 EUR stroškov, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od poteka izpolnitvenega roka dalje do plačila.

Ljubljana, 17. april 2019



Predsednica senata:

Vesna Jenko, l.r.

Ta prepis je soglasen z izvirnikom.

Podpis pristojne
sodne osebe:

PREJETO

20-02-2020

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Tavčarjeva 9
1000 Ljubljana

Mag. Janez Tekavec
odvetnik v Ljubljani

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI	
GLAVNA PISARNA	
Prejeto: 22-01-2020	Prihoge: 2
Sprejel:	

VIII Pg 3164/2010

147

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



- Nepremičnina:** Štiri enote stanovanjskih dvojčkov, Podpeška cesta 49c, d, e in f, Brezovica pri Ljubljani.
- Tožeča stranka:** AVETINA d.o.o., Koseška cesta 8, Ljubljana, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru.
- Tožena stranka:** OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopajo odvetniki v Odvetniški pisarni Tekavec d.o.o. v Ljubljani.
- Datum ocenitve na dan:** 19.01.2020 in december 2007
- Datum izdelave:** 19.01.2020
- Datum ogleda:** 19.12.2019

Spremnno pismo**Cenilec/Izvedenec:**

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik: OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Naloga:

Po SKLEPU Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 12.11.2019 po okrožni sodnici Maji Letonja sem imenovan za sodnega izvedenca v gospodarskem sporu tožeče stranke: AVETINA d.o.o., Koseška cesta 8, Ljubljana, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopajo odvetniki v Odvetniški pisarni Tekavec d.o.o. v Ljubljani, zaradi plačila 928.228,19 EUR s pripadki, sem imenovan za sodnega izvedenca z nalogo, da ugotovim razliko v vrednostih obravnavanih objektov kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007.

Nepremičnine, ki so predmet tega poročila, so vknjižene v zemljiški knjigi in obsegajo naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Brezovica	1724	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m ²)
parc. št.	593/33	parcela 1724 593/33	1/1	268,00
parc. št.	593/34	parcela 1724 593/34	1/1	223,00
parc. št.	593/35	parcela 1724 593/35	1/1	227,00
parc. št.	593/36	parcela 1724 593/36	1/1	257,00
parc. št.	593/30	parcela 1724 593/30	1/1	75,00

ID stavbe	1724 -4027	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49c
ID stavbe	1724 -4028	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49d
ID stavbe	1724 -4029	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49e
ID stavbe	1724 -4030	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49f

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 19.01.2020 in december 2007, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini:

Ocena na december 2007

911.223 EUR

Ocena na dan 19.01.2020

951.637 EUR

- pod predpostavko, brezplačne dosmrtno osebne služnosti v korist Marjete Boštjančič, rojena 28.7.1961
316.120 EUR

S spoštovanjem,

Kranj, 19.01.2020

Jure Kern, univ. dipl. inž. grad.



KAZALO VSEBINE

Spremno pismo.....	2
Vsebina.....	4
1. UVOD.....	5
1.1. Namen, cilji in osnovni podatki	5
1.1. Predpostavke in posebne predpostavke.....	6
1.2. Definicije pomembnejših pojmov	7
1.3. Opis obsega dela.....	7
2. OPIS NEPREMIČNINE.....	8
2.1. Lokacija.....	8
2.2. Opis objektov	9
2.3. Opis opremljenosti objekta.....	10
2.4. Opremljenost objekta z instalacijami	10
2.5. Stanje in vzdrževanje objekta.....	10
2.6. Posebne predpostavke pri oceni vrednosti	10
2.7. Izmere površin (SIST ISO 9836)	11
3. OCENJEVANJE VREDNOSTI – NA DECEMBER 2007.....	12
3.1. Način tržnih primerjav	12
4. OCENJEVANJE VREDNOSTI – NA 19.01.2020.....	16
4.1. Način tržnih primerjav	16
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI – ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI PREDPOSTAVKE OSEBNE SLUŽNOSTI.....	20
6. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	24
7. LITERATURA IN VIRI.....	25
8. PRILOGE	26

1. UVOD

1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

Cenilec/Izvedenec:

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik: OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Naloga:

Po SKLEPU Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 12.11.2019 po okrožni sodnici Maji Letonja sem imenovan za sodnega izvedenca v gospodarskem sporu tožeče stranke: AVETINA d.o.o., Koseška cesta 8, Ljubljana, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopajo odvetniki v Odvetniški pisarni Tekavec d.o.o. v Ljubljani, zaradi plačila 928.228,19 EUR s pripadki, sem imenovan za sodnega izvedenca z nalogo, da ugotovim razliko v vverdnostih obravnavanih objektov kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007.

Nepremičnine, ki so predmet tega poročila, so vknjižene v zemljiški knjigi in obsegajo naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Brezovica	1724	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m ²)
parc. št.	593/33	parcela 1724 593/33	1/1	268,00
parc. št.	593/34	parcela 1724 593/34	1/1	223,00
parc. št.	593/35	parcela 1724 593/35	1/1	227,00
parc. št.	593/36	parcela 1724 593/36	1/1	257,00
parc. št.	593/30	parcela 1724 593/30	1/1	75,00

ID stavbe	1724 -4027	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49c
ID stavbe	1724 -4028	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49d
ID stavbe	1724 -4029	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49e
ID stavbe	1724 -4030	(kataster stavb)	Podpeška cesta 49f

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 19.01.2020 in december 2007, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ogled nepremičnine je bil dne 19.12.2019 v prisotnosti:

- predstavnik Odvetniške pisarne mag. Bogomir Horvat,
- predstavnik AVETINA d.o.o.
- predstavnik Odvetniške pisarne Tekavec d.o.o.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost celotnega svežnja pravic na nepremičninah oz. absolutne pravice na nepremičninah – lastninska pravica.

1.1. Predpostavke in posebne predpostavke

Predpostavke:

- V postopku izdelave cenitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površina zemljišč je povzeta po podatkih Geodetske uprave.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/Izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Ocenjene vrednosti so podane v bruto zneskih z vključenimi davki.
- Pri oceni vrednosti stroškov gradnje so za osnovo uporabljeni podatki, ki se uporabljajo pri projektantskih ocenah investicij (na osnovi že zgrajenih objektov).
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno (v zemljiški knjigi je vpisana hipoteka, kar pri oceni vrednosti ne upoštevam).
- V zemljiški knjigi so pri parcelni št. 593/30, ki v naravi predstavlja del na dostopni poti, vpisane služnosti infrastrukture za katere ocenjujem, da ne vplivajo na vrednost nepremičnine kot celote.
- Upoštevane predpostavke pri oceni na december 2007:
 - Predpostavim, da so objekti zgrajeni do enake faze, kot na dan ogleda 19.12.2019.
 - Za objekte je izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.7.2007.
- Upoštevane predpostavke pri oceni na 19.01.2020:
 - Za objekte je izdano pravnomočno uporabno dovoljenje št. 351-397/2008-6 z dne 25.3.2008, kljub razveljavitvi gradbenega dovoljenja z odločbo št. 351-1369/2007-67 z dne 1.6.2015.
 - V zemljiški knjigi je vpisana osebna služnost v korist Marjete Boštjančič, rojena 28.7.1961. Pri oceni vrednosti izveden ločeno oceno z upoštevanjem in brez upoštevanja osebne služnosti.

1.2. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov:

MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC), izdaja 2013.

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Pravice na nepremičninah: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Pravice na nepremičninah vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

Podlaga vrednosti: izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

1.3. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost pravic na nepremičninah,
- pri oceni vrednosti sem preverili primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

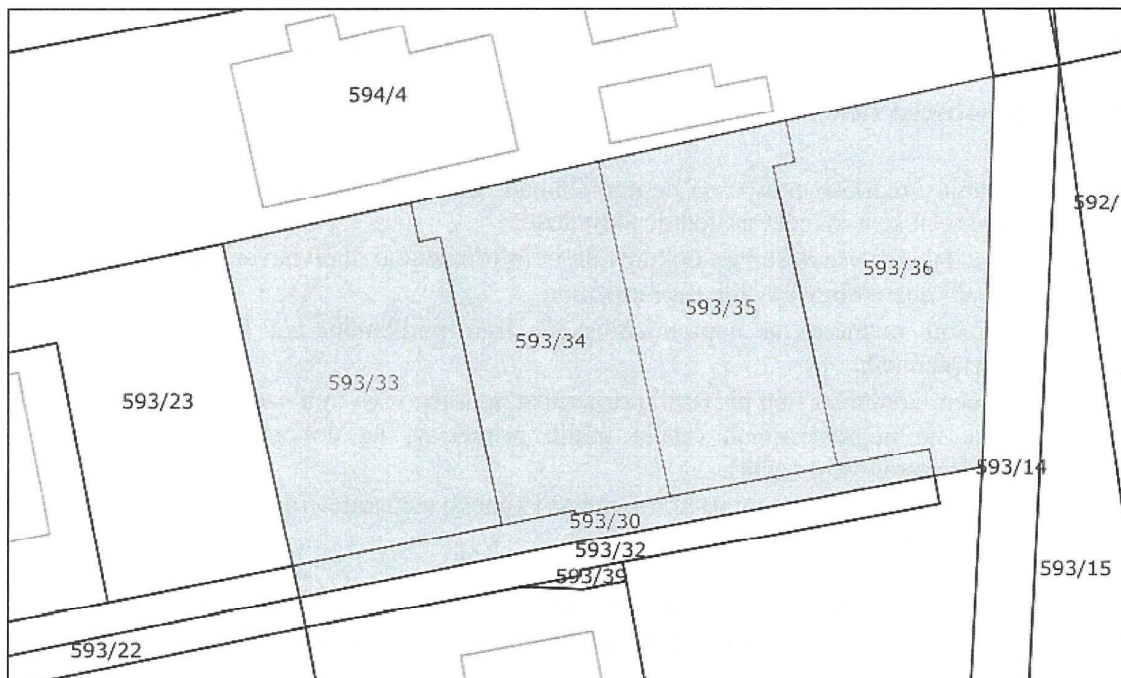
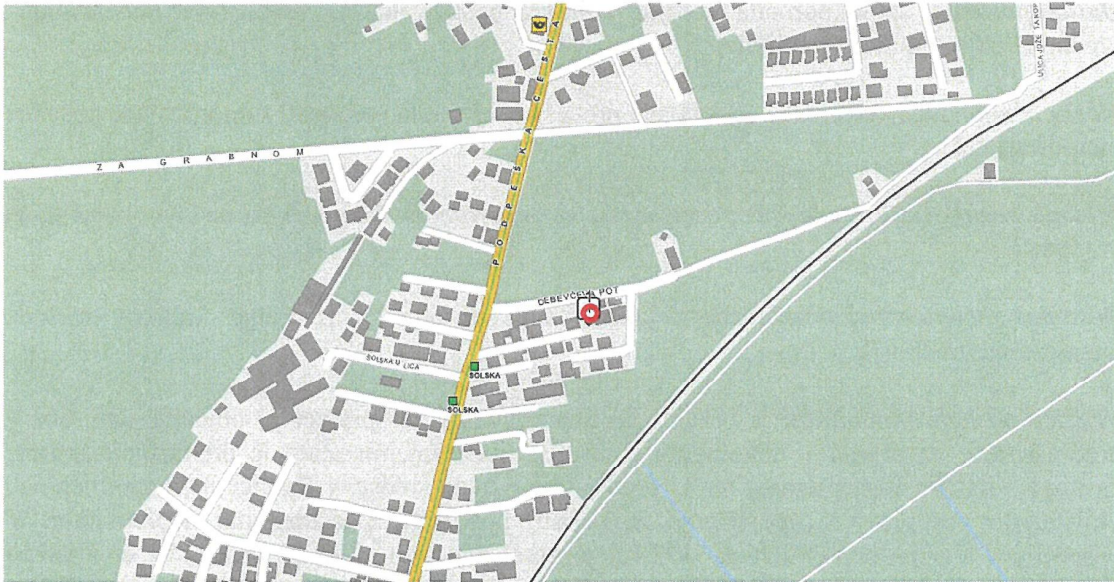
Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- potrebne podatke o stroških gradnje, ki so primerni za ocenjevanje stroškov za nove objekte oz. izboljšave.

2. OPIS NEPREMIČNINE

2.1. Lokacija

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Brezovica pri Ljubljani, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.





2.2. Opis objektov

Izkoriščenost in zasnova:

Predmet ocene sta dva dvojčka – 4 stanovanjske enote.

Posamezne enote sem med seboj enake.

Vsaka enota ima 3 etaže:

- Pritličje: vetrolov + stopnišče, predprostor, dnevna soba, jedilnica, kuhinja, WC, garderoba, hodnik, kabinet, utility + ogrevanje.
- 1.nadstropje: stopnišče, hodnik, 4 sobe, WC in kopalnica
- Izkoriščeno podstrešje: stopnišče in večja soba.

Objekti niso dokončani. Postavljena je konstrukcija objekta s streho, izdelana fasada, vgrajena okna in vhodna vrata, izdelana okolica. Znotraj so izdelane vse grobe instalacije vode, elektrike, kanalizacije, plina, izdelani ometi in estrihi. Manjka finalizacija elektro instalacij, izdelava kopalnic s sanitarno opremo, keramika, notranja vrata, tlaki, obdelave stopnic in stopniščna ograja.

Dostop:

Po asfaltirani služnostni cesti preko parc.št. 593/17, 593/18, 593/19, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, vse k.o. 1724 Brezovica.

Leto izgradnje:

Za objekte je izdano pravnomočno uporabno dovoljenje št. 351-397/2008-6 z dne 25.3.2008.

Nosilna konstrukcija:

Temelji objekta so izdelani iz betona. Zidovi so opečni. Vmesne konstrukcije so armirano betonske plošče. Streha je dvokapnica in krita TONDACH.

Fasada:

Je toplotno izolativna in z zaključnim fasadnim ometom.

Stopnišče:

Je zavito betonsko brez finalne obdelave.

2.3. Opis opremljenosti objekta

Okna:

Okna so PVC s termopansko zasteklitvijo.

Vrata:

Vhodna vrata so PVC, notranja vrata še niso vgrajena.

Tlaki:

Izdelani so estrihi, finalni tlaki še niso položeni.

2.4. Opremljenost objekta z instalacijami

Vodovodna instalacija:

Objekti so priključeni na javno vodovodno omrežje.

Elektrika:

Objekti so priključeni na javno električno omrežje. Električna instalacija je podometna.

Ogrevanje:

Ogrevanje v objektov je predvideno centralno radiatorsko s pečjo na plin. Izdelana je instalacija, peči in radiatorji še niso vgrajeni.

2.5. Stanje in vzdrževanje objekta

Za objekte je izdano pravnomočno uporabno dovoljenje št. 351-397/2008-6 z dne 25.3.2008. Objekti niso dokončani. Postavljena je konstrukcija objekta s streho, izdelana fasada, vgrajena okna in vhodna vrata, izdelana okolica. Znotraj so izdelane vse grobe instalacije vode, elektrike, kanalizacije, plina, izdelani ometi in estrihi. Manjka finalizacija elektro instalacij, izdelava kopalnic s sanitarno opremo, keramika, notranja vrata, tlaki, obdelave stopnic in stopniščna ograja.

2.6. Posebne predpostavke pri oceni vrednosti

- Upoštevane predpostavke pri oceni na december 2007:
 - Predpostavim, da so objekti zgrajeni do enake faze, kot na dan oglada 19.12.2019.
 - Za objekte je izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.7.2007.
- Upoštevane predpostavke pri oceni na 19.01.2020:
 - Za objekte je izdano pravnomočno uporabno dovoljenje št. 351-397/2008-6 z dne 25.3.2008, kljub razveljavitvi gradbenega dovoljenja z odločbo št. 351-1369/2007-67 z dne 1.6.2015.
 - V zemljiški knjigi je vpisana osebna služnost v korist Marjete Boštjančič, rojena 28.7.1961. Pri oceni vrednosti izveden ločeno oceno z upoštevanjem in brez upoštevanja osebne služnosti.

2.7. Izmere površin (SIST ISO 9836)

Velikost objekta na osnovi podatkov katastra stavb:

Izmere neto površin:

Stavba/Del stavbe ID	Naslov	Neto t. površina (m ²)
1727-4027	Podpeška cesta 49c	218,50
1727-4028	Podpeška cesta 49d	218,50
1727-4029	Podpeška cesta 49e	218,50
1727-40230	Podpeška cesta 49f	218,50

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI – na december 2007

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Cene pri prodajah primerljivih posesti (stan. hiše) se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti.

Glede na dejstvo, da so objekti med seboj primerljivi, v nadaljevanju ocenim vse enote v enaki vrednosti.

3.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);

- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);
- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

Izbrane sestavine primerjave:

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami (vir: SURS - Indeks cen stanovanjskih nepremičnin);
- lokacija nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost - za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po preteku ekonomske življenjske dobe ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- velikost zemljišča - analiziramo razlike v velikosti pripadajočega zemljišča na m² objekta med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (pri tem upoštevamo cene zemljišč na primerljivih lokacijah in dejstvo, da dodatno zemljišče ocenimo v deležu vrednosti osnovnega zemljišča);
- stopnja izdelanosti – upoštevamo stopnjo izdelanosti ocenjevane nepremičnine in primerljivih nepremičnin (kot prilagoditev upoštevamo neizdelanost ocenjevane nepremičnine v višini 30% GOI stroškov v višini 907 eur/m² (vir: PEG Podatkovnik z upoštevanjem DDV – dobimo prilagoditev v višini 272 eur/m²);
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Primerljive nepremičnine

Primerljiva nepremičnina št.1

vir: trgovski ID -15991

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Brezovica	
cena	1.239,48	EUR/m ²
čas prodaje	23.3.07	
neto tlorisna površina	202	m ²
površina zemljišča	1047	m ² sledi
	5,2	m ² zemlj/m ² obj.
starost (letnik)	1992	
faza	končan	
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina	

Primerljiva nepremičnina št.2

vir: trgovski ID -283865

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Breg pri Borovnici	
cena	1.285,71	EUR/m ²
čas prodaje	4.9.08	
neto tlorisna površina	175	m ²
površina zemljišča	607	m ² sledi
	3,5	m ² zemlj/m ² obj.
starost (letnik)	2008	
faza	končan	
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina	

Primerljiva nepremičnina št.3

vir: trgovski ID -134798

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Verd	
cena	1.007,45	EUR/m ²
čas prodaje	9.5.07	
neto tlorisna površina	228,3	m ²
površina zemljišča	416	m ² sledi
	1,8	m ² zemlj/m ² obj.
starost (let)	1995	
faza	končan	
fizične značilnosti	slabše kot ocenjevana nepremičnina	

Mreža prilagoditev

Sestavina primerjave	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Cena			1.239,48		1.285,71		1.007,45
Čas prodaje/ ocenjevanja	dec.07	23.3.07 10,3%	127,10	4.9.08 -3,0%	-39,10	9.5.07 8,0%	80,17
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00
Vmesna prilagoditev			1.366,58		1.246,61		1.087,62
Lokacija	Brezovica pri Ljubljani	Brezovica 0%	0,00	Breg pri Borovnici 15%	186,99	Verd 15%	163,14
Starost (let)	2007	1992 6%	81,99	2008 0%	0,00	1995 5%	54,38
Velikost objekta (m ²)	218,50	202,00 -1%	-13,67	175,00 -3%	-37,40	228,30 0%	0,00
Velikost zemljišča (m ²) in na m ² obj.	223-268	1.047,00 -11%	-150,32	607,00 -6%	-74,80	416,00 -2%	-21,75
Stopnja izdelanosti	nedokončan	končan	-272,00	končan	-272,00	končan	-272,00
Fizične značilnosti		enako 0%	0,00	enako 0%	0,00	slabše 5%	54,38
Skupaj			1.012,59		1.049,41		1.065,77
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m ²	1.042,59					
Ocena	EUR	227.806					

SKUPAJ 4 ENOTE:

Ocena	EUR	911.223
-------	-----	----------------

4. OCENJEVANJE VREDNOSTI – na 19.01.2020

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Cene pri prodajah primerljivih posesti (stan. hiše) se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti. Glede na dejstvo, da so objekti med seboj primerljivi, v nadaljevanju ocenim vse enote v enaki vrednosti.

4.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);

- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);
- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

Izbrane sestavine primerjave:

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami (vir: SURS - Indeks cen stanovanjskih nepremičnin);
- lokacija nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost - za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po preteku ekonomske življenjske dobe ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- velikost zemljišča - analiziramo razlike v velikosti pripadajočega zemljišča na m² objekta med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (pri tem upoštevamo cene zemljišč na primerljivih lokacijah in dejstvo, da dodatno zemljišče ocenimo v deležu vrednosti osnovnega zemljišča);
- stopnja izdelanosti – upoštevamo stopnjo izdelanosti ocenjevane nepremičnine in primerljivih nepremičnin (kot prilagoditev upoštevamo neizdelanost ocenjevane nepremičnine v višini 30% GOI stroškov v višini 907 eur/m² (vir: PEG Podatkovnik z upoštevanjem DDV – dobimo prilagoditev v višini 272 eur/m²);
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Primerljive nepremičnine

Primerljiva nepremičnina št.1

vir: trgovski ID 369915

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Vnanje Gorice	
cena	1.293,53	EUR/m ²
čas prodaje	9.2.18	
neto tlorisna površina	201	m ²
površina zemljišča	163	m ² sledi
		0,8 m ² zemlj/m ² obj.
starost (letnik)	2004	
faza	končan	
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina	

Primerljiva nepremičnina št.2

vir: trgovski ID 374582

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Notranje Gorice	
cena	1.233,39	EUR/m ²
čas prodaje	12.3.18	
neto tlorisna površina	188,1	m ²
površina zemljišča	417	m ² sledi
		2,2 m ² zemlj/m ² obj.
starost (letnik)	1998	
faza	končan	
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina	

Primerljiva nepremičnina št.3

vir: trgovski ID 442963

tip nepremičnine	stan.hiša	
lokacija	Notranje Gorice	
cena	1.489,57	EUR/m ²
čas prodaje	31.7.19	
neto tlorisna površina	201,4	m ²
površina zemljišča	585	m ² sledi
		2,9 m ² zemlj/m ² obj.
starost (let)	2011	
faza	končan	
fizične značilnosti	boljše kot ocenjevana nepremičnina	

Mreža prilagoditev

Sestavina primerjave	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Cena			1.293,53		1.233,39		1.489,57
Čas prodaje/ ocenjevanja	19.01.2020	9.2.18 13,2%	170,55	12.3.18 13,2%	162,62	31.7.19 0,0%	0,00
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00	enako 0,0%	0,00
Vmesna prilagoditev			1.464,09		1.396,01		1.489,57
Lokacija	Brezovica pri Ljubljani	Vnanje Gorice 0%	0,00	Notranje Gorice 0%	0,00	Notranje Gorice 0%	0,00
Starost (let)	2007	2004 0%	0,00	1998 4%	55,84	2011 -2%	-29,79
Velikost objekta (m ²)	218,50	201,00 -1%	-14,64	188,10 -2%	-27,92	201,40 -1%	-14,90
Velikost zemljišča (m ²) in na m ² obj.	223-268	163,00 1%	14,64	417,00 -3%	-41,88	585,00 -4%	-59,58
Stopnja izdelanosti	nedokončan	končan	-272,00	končan	-272,00	končan	-272,00
Fizične značilnosti		enako 0%	0,00	enako 0%	0,00	boljše -10%	-148,96
Skupaj			1.192,09		1.110,05		964,35
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m ²	1.088,83					
Ocena	EUR	237.909					

SKUPAJ 4 ENOTE:

Ocena	EUR	951.637
-------	-----	----------------

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI – zmanjšanje vrednosti zaradi predpostavke osebne služnosti

V nadaljevanju ocenim zmanjšanje vrednosti pod predpostavko, **brezplačne dosmrtno osebne služnosti** v korist:

- **Marjete Boštjančič, rojena 28.7.1961**

Osebne služnosti ugasnejo s smrtno imetnika pravice, zato ocenimo zmanjšanje vrednosti ob predvidenem trajanju osebne služnosti.

Čas trajanja ocenimo s pričakovano življenjsko dobo (vir: Statistični urad Republike Slovenije) in starost imetnika pravice. Glede na starost služnostnega upravičenca dobimo:

Starost Marjete Boštjančič (v letu 2020):	59 let
<u>Pričakovano trajanje življenjska (vir: Statistični urad Republike Slovenije)</u>	<u>26 let</u>

Ker ima navedena predpostavljena služnost ocenjeno trajanje 26 let, ocenimo delež vrednosti, ki ga navedena služnost zmanjša. Zmanjšanje določimo kot delež pripadajočih morebitnih donosov v obdobju prvih 26 let naproti celotnemu kapitaliziranemu donosu za nepremičnino. Pri tem upoštevamo ustrezno stopnjo donosa primerno za stanovanjsko nepremičnino:

OCENA MERE KAPITALIZACIJE

Mero kapitalizacije ocenimo s pomočjo metode dograjevanja, kjer ocenimo naslednje premije za tveganje (vir: Pšunder, Kern in Kavšek, 2018):

• Najprej določimo donosnost netveganih naložb. Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Zato uporabim donosnost do dospelja državnih obveznic z primerno ročnostjo. Ker pri oceni predpostavimo pri dinamiki najemnim neinflacijske razmere, jih moramo tudi pri meri kapitalizacije. Pri ocenjevanju netvegane stopnje donosa lahko v razmerah nizkih obrestnih mer uporabljamo različne načine ocenjevanja netvegane mere donosa, saj nam klasični modeli ocenjevanja ne dajejo ustreznih ocen. Eden izmed možnih načinov je tudi način, v katerem predpostavljamo, če je donos obveznice nizek, velja, da je tudi vanj vključena pričakovana inflacija nizka. Zato lahko v poenostavitvi predpostavimo, da je v netvegano mero donosa vključena inflacija enaka nič. Ob tej predpostavki velja, da donosnost obveznice, ki smo jo vključili v oceno, ceteris paribus predstavlja realno netvegano donosnost. Tovrstna hipotetična predpostavka je primerna za neravnovesja na finančnih trgih, ko so obrestne mere nizke in jo bo ob ponovni normalizaciji kapitalskih trgov treba opustiti ter se vrniti h klasičnim modelom ocenjevanja netvegane donosnosti (vir: Kebrič, Šturm, 2018):

Obveznica: SLOREP 2.250 03/03/32	0,34%
<u>Inflacija:</u>	<u>0,00%</u>
Dobimo realno sestavino netveganih naložb:	0,34%

• Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenih zahteva za tveganje nagrado, izraženo v obliki premije za tveganje. Premija za tveganje je odvisna predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine). Pri oceni premije za tveganje si pomagamo s tabelo premij za tveganje (vir: Pšunder, Kern in Kavšek, 2018):

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtotermini, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večpartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

Tip nepremičnine:

Hiše

Tveganje:

Normalno tveganje

(glede na lokacijo ocenjevane nepremičnine - z upoštevanje segmenta nepremičnin, ter glede na funkcionalne značilnosti smo ocenili stopnjo tveganja)

Premija za tveganja:

2,90%

• Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je po navedbah tujih avtorjev smiselno k tej izračunani zahtevani donosnosti do sedaj (zgoraj navedene donosnosti) prišteti tudi premijo za ohranitev glavnice. Višina premije se za vsak primer razlikuje in jo določimo na podlagi referenčnih podatkov. Kadar le teh nimamo na razpolago, jo lahko določimo po eni izmed treh metod:

o Ringovi (časovno enakomerna metoda),

o Hoskoldovi (metoda amortizacijskega sklada) in

o Inwoodovi (anuitetna metoda).

Premijo za ohranitev glavnice oblikujem na podlagi amortizacijske dobe. Odločim za uporabo metode, ki temelji na izračunu nabranih amortizacijskih popravkov, Hoskoldovi metodi.

Predpostavim, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani, tako dobim premijo za ohranitev kapitala:

$$P_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1}, \quad r_r, \text{ donosnost reinvestiranih sredstev}$$

doba gospodarne uporabnosti 80 let
 premija za ohranitev glavnice 1,09%

Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja:

Kategorija	Premija
Realna donosnost netveganih naložb (%)	0,34%
Premija za tveganja (%)	2,90%
Premija ohranitev glavnice (%)	1,09%
Mera kapitalizacije (%)	4,33%

Tako dobimo ustrezne faktorje sedanje vrednosti:

1. Obdobje 26 let

leto	faktor sedanje vrednosti
1	0,9585
2	0,9187
3	0,8806
4	0,8440
5	0,8090
6	0,7754
7	0,7433
8	0,7124
9	0,6828
10	0,6545
11	0,6273
12	0,6013
13	0,5764
14	0,5524
15	0,5295
16	0,5075
17	0,4865
18	0,4663
19	0,4469
20	0,4284
21	0,4106
22	0,3936
23	0,3772
24	0,3616
25	0,3466
26	0,3322
SKUPAJ	15,42

2. Direktna kapitalizacija

sedanja vrednost:

$$1/0,0433 = 23,10$$

Tako dobimo delež prvih 17 let:

$$15,42/23,1 = 66,8 \%$$

Tako dobimo zmanjšanje vrednosti:

SKUPAJ 4 ENOTE:

Ocena	EUR	951.637
-------	-----	----------------

Zmanjšanje vrednosti **66,8%**

Ocena	EUR	-635.516
-------	-----	-----------------

Ocena z upoštevanjem bremena

Ocena	EUR	316.120
-------	-----	----------------

6. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen. Kot končen sklep na osnovi zapisanega, smatram, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah vrednosti ocenjena na osnovi načina tržnih primerjav.

Na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti z gotovostjo smatram, da vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine zaokroženo znaša:

Ocena na december 2007

911.223 EUR

Ocena na dan 19.01.2020

951.637 EUR

- pod predpostavko, brezplačne dosmrtno osebne služnosti v korist Marjete Boštjančič, rojena 28.7.1961
316.120 EUR

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 19.01.2020

Jure Kern, št. dipl. inženir grad.



7. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmvbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
6. International Valuation Standards Council. 2017, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, London: IVSC, 2017.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR*IUS, št. 3/2018.
15. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR*IUS, št. 3/2018.
16. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
17. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
18. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
19. Zakon o revidiranju s spremembami.
20. <http://www.nepremicnine.net>
21. <http://www.prostor.gov>
22. <http://www.peg-online.net/>
23. <http://www.stat.si>

8. PRILOGE

IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

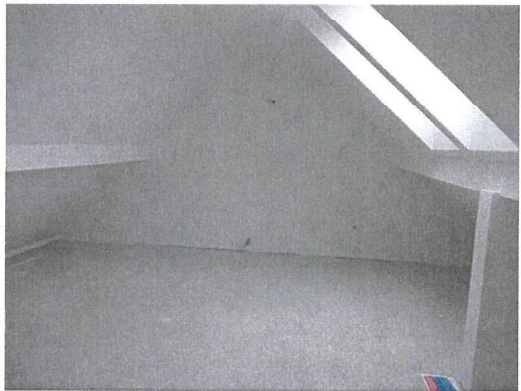
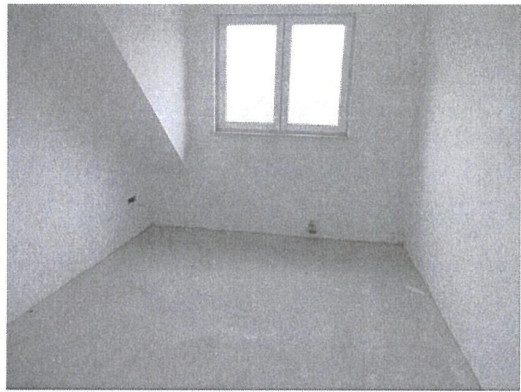
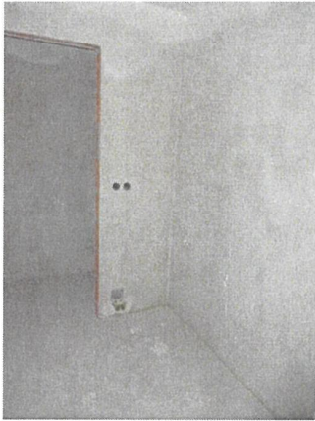
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Jure Kern, dipl. ing. grad









Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 9.12.2019 - 19:06:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1724 593/33
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/33 (ID 1969745)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m²) 268

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859) |
| ID pravice | 12487153 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) |
| ID pravice | 19450293 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8467922
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 1839764000
firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
naslov: Koseška cesta 008, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 21.09.2007 11:46:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
 dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467922
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
 dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.06.2017 19:10:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467922
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 9.12.2019 - 19:07:09

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/34
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/34 (ID 3986861)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m ²)	223
------------------------------------	-----

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
ID pravice	12338295
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165)
ID pravice	19450293

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8467923
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	1839764000
firma / naziv:	AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
naslov:	Koseška cesta 008, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.09.2007 11:46:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467923
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.06.2017 19:10:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467923
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 9.12.2019 - 19:08:31

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/35
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/35 (ID 1299041)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	227
-----------------------	-----

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859) |
| ID pravice | 12273892 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) |
| ID pravice | 19450293 |

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8467924
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. matična številka: | 1839764000 |
| firma / naziv: | AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o. |
| naslov: | Koseška cesta 008, 1000 Ljubljana |
| začetek učinkovanja vpisa imetnika | 21.09.2007 11:46:00 |

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467924
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.06.2017 19:10:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467924
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 9.12.2019 - 19:07:33

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/36
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m ²)	257
------------------------------------	-----

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
ID pravice	12478812
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)
	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165)
ID pravice	19450293

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8467925
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	1839764000
firma / naziv:	AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
naslov:	Koseška cesta 008, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.09.2007 11:46:00
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	11.05.2017 15:41:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467925
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.06.2017 19:10:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8467925
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 9.12.2019 - 19:07:49

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/30
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	75
-----------------------	----

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

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

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859) |
| ID pravice | 12290720 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719) |
| | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) |
| ID pravice | 19450293 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8271230
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	1839764000
firma / naziv:	AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
naslov:	Koseška cesta 008, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	21.09.2007 11:46:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12618441	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
12618443	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
12618442	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
12618444	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12618441
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/27 te k.o.
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/27 (ID 5087133)
zveza - ID osnovnega položaja:	8271230
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12618442
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
zveza - ID osnovnega položaja:	8271230
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12618443
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor,

vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.

Zaradi pripisa iz vl. št. 4370 z DN št. 30399/2008 se prenese vpis.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/39 (ID 6031401)

2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/40 (ID 6031402)

zveza - ID osnovnega položaja:

8271230

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12618444

čas začetka učinkovanja 04.03.2008 15:18:00

vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

glavna nepremičnina: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008 se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.

Zaradi pripisa iz vl. št. 4370 z DN št. 30399/2008 se prenese vpis.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/28 (ID 5317779)

zveza - ID osnovnega položaja:

8271230

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18698745

čas začetka učinkovanja 11.05.2017 15:41:46

vrsta pravice / zaznambe 405 - vknjižen užitek

glavna nepremičnina: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

tip trajanja 3 - do smrti imetnika

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži do smrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.

imetnik:

1. EMŠO: 2807961*****

osebno ime: Marta Boštjančič

naslov: Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani

začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2017 15:41:46

2. EMŠO: 1304960*****

osebno ime: Franci Boštjančič

naslov: Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani

začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.05.2017 15:41:46

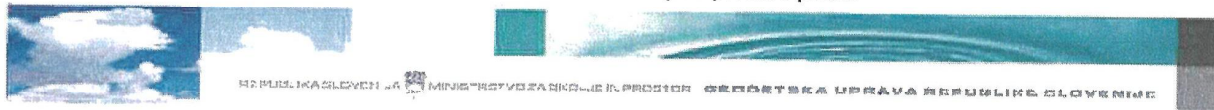
zveza - ID osnovnega položaja:

8271230

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
začetek učinkovanja vpisa imetnika	07.06.2017 19:10:46
zveza - ID osnovnega položaja:	8271230
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Uporabnik: JKERN

Transakcijska številka: 1101087983716

Ponedeljek, 09 December, 2019 16:40:51

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urajana parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1724 BREZOVICA	593/33	268	NE	0,00	11.03.2008

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	268

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4027

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele:

Prilimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavec.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN

Transakcijska številka: 1101087997271

Ponedeljek, 09 December, 2019 18:54:37

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1724 BREZOVICA	593/34	223	DA	0,00	11.03.2008

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	223

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	402B

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Ime in priimek / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljalcev.				
V podatku o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN
Transakcijska številka: 1101087997335

Ponedeljek, 09 December, 2019 18:55:35

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1724 BREZOVICA	593/35	227	DA	0,00	11.03.2008

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	227

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLIŠČE POD STAVBO	101	4029

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Prilimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljalcev.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN

Transakcijska številka: 1101087997396

Ponedeljek, 09 December, 2019 18:56:34

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1724 BREZOVICA	593/36	257	NE	0,00	11.03.2008

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	257

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4030

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele:

Priimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavcev.				
V podatke o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN

Transakcijska številka: 1101087997419

Ponedeljek, 09 December, 2019 18:57:21

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1724 BREZOVICA	593/30	75	NE	0,00	20.06.2007

Podatki o dejanski rabi parcele:

Sifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	75

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Ime in priimek / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljalcev.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN
Transakcijska številka: 1101087997824

Ponedeljek, 09 December, 2019 19:02:20

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 1724 BREZOVICA
Številka stavbe: 4027

Opisni podatki o stavbi:

Sifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1724	BREZOVICA	4027	Katastrski	18.10.2013

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka prtilične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
9.2	3	-	1	218.5

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Brezovica, Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49C	218.5	0.0	Katastrski	1110000-Nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema	17 - Nedokončan prostor 218.5	1	18.10.2013

Podatki o upravljavcih delov stavb:

Št. dela stavbe	Matična številka	Naziv	Sedež	Status
-	-	-	-	-

Podatki o lastništvu delov stavb:

Št. dela stavbe	Leto rojstva / MŠ	Prilimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Dlež
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN
Transakcijska številka: 1101087997869

Ponedeljek, 09 December, 2019 19:02:42

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 1724 BREZOVICA
Številka stavbe: 4028

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1724	BREZOVICA	4028	Katastrski	18.10.2013

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka prtilične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
9.2	3	-	1	218.5

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostorl delov stavbe [m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Brezovica, Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49D	218.5	0.0	Katastrski	1.1.10000-Nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema	17 - Nedokončan prostor 218.5	1	18.10.2013

Podatki o upravljavcih delov stavb:

Št. dela stavbe	Matična številka	Naziv	Sedež	Status
-	-	-	-	-

Podatki o lastništvu delov stavb:

Št. dela stavbe	Leto rojstva / MŠ	Primek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Dalaž
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN
Transakcijska številka: 1101087997895

Ponedeljek, 09 December, 2019 19:02:58

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 1724 BREZOVICA
Številka stavbe: 4029

Opisni podatki o stavbi:

Sifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1724	BREZOVICA	4029	Katastrski	18.10.2013

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka prtilične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
9.2	3	-	1	218.5

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Brezovica, Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49E	218.5	0.0	Katastrski	1110000-Nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema	17 - Nedokončan prostor 218.5	1	18.10.2013

Podatki o upravljavcih delov stavb:

Št. dela stavbe	Matična številka	Naziv	Sedež	Status
-	-	-	-	-

Podatki o lastništvu delov stavb:

Št. dela stavbe	Leto rojstva / MŠ	Prilimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Delež
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Uporabnik: JKERN
Transakcijska številka: 1101087997921

Ponedeljek, 09 December, 2019 19:03:11

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 1724 BREZOVICA
Številka stavbe: 4030

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1724	BREZOVICA	4030	Katastrski	18.10.2013

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka prtilične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
9.2	3	-	1	218.5

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m ²]	št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Brezovica, Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49F	218.5	0.0	Katastrski	1110000-Nedokončano stanovanje v stavbi z enim ali dvema stanovanjema	17 - Nedokončan prostor 218.5	1	18.10.2013

Podatki o upravljavcih delov stavb:

Št. dela stavbe	Matična številka	Naziv	Sedež	Status
-	-	-	-	-

Podatki o lastništvu delov stavb:

Št. dela stavbe	Leto rojstva / MŠ	Príimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Delež
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				

DOKAZ ST. 1

2007 3161 200
- 20



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MDB 7, p.p. 2998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306 3000; fax: 01/4259-044

RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik potju
Obala je (odločba) sket. številka 351-1369/2007
Izdelana dne 18/7-2007 postala

- dok. št. /na dne
Pravomočenec: dne 18.7.2007
Številka: 351-1369/2007
podpis uradne osebe



Številka: 351-1369/2007-5
Datum: 18. 7. 2007

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja g. Francija Boštjančič iz Brezovice pri Ljubljani, Debevčeva pot 16; v upravni zadevi izdaja gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh stanovanjskih dvojčkov s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Ur. list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju g. Franciju Boštjančič; se izda gradbeno dovoljenje za prostorsko gradbeni poseg okvalificiran kot manj zahtevni objekt, ki obsega gradnjo dveh enakih stanovanjskih dvojčkov na zemljišču s parc. št. 593/29 k.q. Brezovica s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; vse locirano v občini Brezovica v skladu in pogoji naslednje verificirane projektne dokumentacije PGD-jem št. P-148/Z, 1/6, ki ga je izdelala projektantska družba Projecta d.o.o. iz Ljubljane v juniju 2007, obsegajoč naslednjo vrsto načrtov:

- vodilna mapa št. P-148/Z –mapa 0;
- načrt arhitekture št. P-148/Z-mapla 1;
- načrt gradbenih konstrukcij št. P-148/Z-mapla 3;
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. E-90/07-mapla 4;
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 20/07-S-mapla 5;

vse izdelano oziroma projektirano skladno s pogoji prostorskega akta na podlagi lokacijskih informacij (42. člen ZGO-1) Občine Brezovica št.: 350-077/2007.z dne 30. 1. 2007 ter v soglasju z soglasodajalci k projektni dokumentaciji.

2. Projektna dokumentacija (PGD) iz prejšnje točke izreka te odločbe je sestavni del gradbenega dovoljenja

3. Gradbeni poseg, ki se dovoljuje s tem gradbenim dovoljenjem se lahko izvaja samo pod pogoji in tehničnimi karakteristikami oziroma dimenzijami navedenimi v predloženi projektni dokumentaciji (PGD-ju) iz 1. točke tega izreka in z vsemi zahtevami in pogoji danimi v soglasjih k prej navedenemu PGD-ju, ki so za investitorja pravno zavezujoči.

4. Osnovne tehnične karakteristike gradbenega posega iz 1. točke tega izreka so:

Gabariti: tlorisne dimenzije dveh enakih dvojčkov so 16,05 x 12,00 m; tlorisne dimenzije enote dvojčka so 8,00 x 12,00 m, med enotami je dilatacija deb. 5 cm; etažnost bo pritličje in mansarda; kota pritličja +- 0,00 je 295,67 m n.v.; kota kapne lege bo 3,24 m; kota slemena bo + 9,12 m; kota terena bo -0,15 m (295,52 m n.v.);

Odmiki od sosednjih zemljišč bodo: od parc. št. 594/4 bo 4,00 m, od parc. št. 593/26 bo 4,90 m, od parc. št. 593/30 bo 4,43 m in od parc. št. 593/14 bo 6,61 m (vse parcele so v k.o. Brezovica);

Dostop: bo po zemljišču parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, ki je v lasti investitorja in po zemljišču iste k.o.o. parc. št. 593/32 za katero pa si je investitor pridobil služnostno pogodbo z verificirano služnostno pogodbo-aneksom k prodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007 (priposestvovanje-1. odstavek 217 člena Stvarnopravnega zakonika objavljenega v Ur. l. RS št. 87/02).

Pridobljena so bila vsa naslednja ustrezna soglasja: soglasja javne družbe Vo-Ka d.o.o., prometno soglasje Občine Brezovica, soglasje javnega podjetja Elektro Ljubljana d.d., soglasje javne družbe Energetike Ljubljane d.o.o. in soglasje ZVKDS-Območne enote Ljubljana

5. Z gradnjo po tem dovoljenju ne smejo biti prizadete pravice ali premoženjske koristi katerim kolim tretjim osebam. Škodo, nastalo ob takšni kršitvi je dolžan poravnati investitorj.

6. Gradnja se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (1. odstavek 3. člena ZGO-1)

7. Gradnja se lahko začne tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, samo na lastno odgovornost investitorja (2. odstavek 3. člena ZGO-1).

8. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v roku dveh let po njegovi pravnomočnosti (2. točka 1. odstavka 71. člena ZGO-1).

9. Stroškov postopka ni.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor g. Franci Boštjančič je dne 26. 6. 2007 vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja navedenega v prvi točki izreka te odločbe in k vlogi priložili sledečo dokumentacijo:

- dokazilo o pravici graditi (uradni vpogled upravnega organa v Zemljiško knjigo z dne 13. 7. 2007 pod št. ID: V7628090;
- verificirano služnostno pogodbo za dostop-verifyrirani aneks¹ k kupoprodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007;
- dva izvoda verificirane projektne dokumentacije s predpisanimi sestavinami, navedene v prvi točki izreka te odločbe;

- odločbo Občine Brezovica št. 44/2007 z dne 6. 7. 2007 o obvezi plačila komunalnega prispevka v višini 30.127,86 EUR-a z verificirano listino o izvršenem plačilu;

Positivna normativno pravna urbanistična ureditev, ki dovoljuje predmetni gradbeni poseg je Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Občine Brezovica (Ur. l. SRS št. 11/86 in Ur. l. RS št. 23/91, 71/93, 62/94, 73/98, 81/04, 82/05) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V 10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje Gorice (Ur. l. RS št. 9/94, 73/98, 65/03, 49/05, 37/06, 87/06, 101/06-popr.)-v nadaljevanju PUP oziroma prostorski red občine-PR. Po prej navedenem PUP-u oziroma PR se zemljišče gradbenega posega nahaja v območju urejanja VS 10/7 Brezovica in sicer znotraj morfološke enote 2A, 2, kjer je takšen poseg možen in dopusten. Izrek te odločbe pa je usklajen z tekstualnim in grafičnim delom prej navedenega PUP-a oziroma PR in voljo investitorja iz podane vloge, posledica tega pa je bila pozitivna odločitev. Natančnejši opis z obrazložitvijo skladnosti z prostorsko izvedbenim aktom pa je naveden v vodilni mapi PGD-ja, ki je sestavni del tega gradbenega dovoljenja od strani 0.8 do strani 0.8.2 in grafika stran 0.9.. Navedeno usklajenost pa je upravni organ preizkusil ter ugotovil, da je predmetni gradbeni poseg projektiran brez odstopanj od pravno pozitivne normativne ureditve že navedenega prostorsko izvedbenega akta-PUP-a.

Iz v spis predložene verificirane javne listine pa je nesporno razvidno, da je investitor Občini Brezovica že plačala komunalni prispevek v višini 30.127,86 EUR-a. Prej navedeno trditev pa bo Občina Brezovica potrdila z konkludentnim dejanjem po vročitvi tega gradbenega dovoljenja.

Pri odločanju in ugotavljanju dejanskega stanja v tej upravni zadevi je upravni organ uporabil določbe in ukrepe novega ZGO-1. Istočasno pa je skrbno pazil, da takšna odločitev ni bila v škodo pravic drugih in tudi ne v nasprotju z javno koristjo določeno z zakonom ali drugim predpisom, tako kot to določa ZUP.

V nadaljevanju postopka je upravni organ v priloženem urbanističnem delu PGD-ja-vodilni mapi preveril prikaz vplivnega območja, ki ga je določil odgovorni projektant (tekst str. od 0.8.2 do strani 0.8.3.1. ter grafika list št. 1 in list št. 2). Ugotovljeno je bilo, da vplivno območje zajema samo zemljišče gradbenega posega to je zemljišče s parc. št. 593/29 k.o. Brezovica. Iz navedenega sledi, da je stranka v postopku samo investitor. Zaradi relativno velikih odmikov gradbenega posega od sosednjih zemljišč in objektov (najmanj polovico svoje višine) se ne bodo poslabševali pogoji rabe le teh. Poseg pa tudi ne bo bistveno vplival na tla, vodo, zrak in zdravje ljudi, zlasti pa ne na sosednje objekte.

Upravni organ je v postopku nadalje ugotovil, da je investitor k zadevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložila vso potrebno dokumentacijo po 2. odstavku 54. člena ZGO-ja 1. V skladu z določili 66. člena ZGO-ja 1 je bilo nadalje preverjeno, da je investitor izpolnila vse pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, kakor tudi da ima predloženi PGD vse predpisane sestavne dele po 57. in 58. členu ZGO-ja 1 ter da je izdelan v skladu s pogoji izvedbenega prostorskega akta (z sedanjim PUP-om oziroma PR).

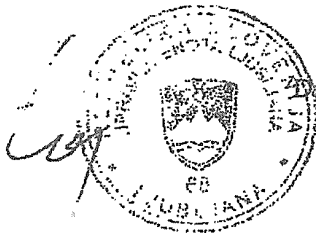
Investitor je izpolnil vse pogoje, ki so po 66. členu ZGO-ja 1 predpisani za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je upravni organ na podlagi zbranih in temeljito analiziranih dejstev odločil, kot je razvidno iz dispozitiva tega gradbenega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 8 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolkovano z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu.

Upravna taksa v znesku 585,43 EUR-a je bila po tč. 4 tarifne številke 39. Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik

Časl



Vodja oddelka za gospodarstvo,
kmetijstvo in občo upravo:
Dragica Wohlfeiler, Borin, univ.dipl.prav.

Wohlfeiler

Vročiti:

1. g. Franci Boštjančič, Debevčeva pot 16, 1351 Brezovica, osebno + PGD št. 148/Z 1x;
2. Občina Brezovica, Tržaška 390, 1351 Brezovica, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1x

V vednost:

1. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vilharjeva 33, 1000 Ljubljana;
2. Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana;
3. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana;
4. ZZKDS, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 Ljubljana;

(8.)

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Trg Mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana

PRILOGE TO ŽEČE STRANKE

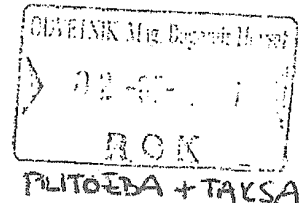
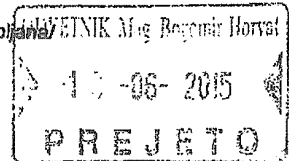
K PG *Vly PG* 3124/2010 -173
A120

T: 01 306 37 00

F: 01 306 37 70

E: ue.ljubljana@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljubljana



Številka: 351 – 1369/2007-67
Datum: 1.6.2015
u.p.: MOP-UE0054-P2

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič – Rudnik, izdaja na podlagi 2. odstavka 266. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06 –ZUS-1, 126/07, 65/08 in 8/10; v nadaljevanju: ZUP) v povezavi z 2. odstavkom 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/04 (14/05-popr.), 92/05, 93/05, 111/05-odl.US, 126/07, 108/09, 20/11- odl. US, 57/12, 110/13 in 19/15 – v nadaljevanju ZGO-1), v obnovljenem postopku, začetem na Vinka Avbelj, Podpeška cesta 55, Brezovica, Igorja Žniderič, Podpeška cesta 53, Brezovica, Edvarda Sojer, Podpeška cesta 49, Brezovica, Ivana Goli, Podpeška cesta 49B, Brezovica, Franca Čuk, Podpeška cesta 51, Brezovica in Matjaža Oven, Podpeška cesta 51A, Brezovica, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007, investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, ki ga v postopku zastopa, odvetnik mag. Bogomir Hrovat iz BH Odvetniške pisarne, Prešernov trg 3a, Koper, naslednjo

ODLOČBO

1. Gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007, s katerim je bila investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, se razveljavi.
2. Vloga investitorja Francija Boštjančiča, Debevčeva pot 16, Brezovica, za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, se zavrne.
3. Posebni stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev

Na podlagi predloga za obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5 z 18.07.2007, ki so ga podali stanovalci Podpeške ceste 49, 49A, 49B, 51, 51A, 53, 53A, 55 (Edvard Sojer, Ivan Goli, Franc Čuk, Matjaž Oven, Igor Žniderič, Bojan Kužnar in Vinko Avbelj), 1351 Brezovica, je upravni organ izdal sklep št. 351-2105/2007-11 z dne 05.10.2007, s katerim je predlogu za obnovo postopka ugodil in dovolil obnovo postopka v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelj obnove postopka. Zoper predmetni sklep je bila podana pritožba na podlagi katere je Ministrstvo za okolje in prostor zadevo dne 5.12.2007 vrnilo v ponovni postopek.

Na podlagi napotil ministrstva je upravni organ opravil več dejanj v postopku in dne 2.6.2008 izdal sklep št. 351-2015/2007-51 s katerim je bilo predlogu za obnovo postopka ponovno ugodeno in je bila dovoljena obnova postopka v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelje obnove postopka. Zoper predmetni sklep je bila dne 20.6.2008 podana pritožba, katero je ministrstvo z odločbo z dne 18.9.2008 zavrnilo. Dne 13.1.2009 je bila zadeva zaradi tožbe odstopljena pristojnemu organu v reševanje. S sodbo v imenu ljudstva U 2334/2008-24, ki jo je dne 17.12.2009 izdalo Upravno sodišče RS je bil potrjen sklep UE št. 351-2015/2007-51 z dne 2.6.2008. Zoper sodbo upravnega sodišča št. U 2334/2008-24 je bila vložena revizija. Dne 24.2.2011 je Vrhovno sodišče RS izdalo sklep št. X lps 180/2010 s katerim je bila zavržena revizija zoper predmetno sodbo Upravnega sodišča RS.

S pravnomočnim sklepom št. 351-2015/2007-51, je bila, na podlagi izpolnjenih pogojev iz 1. odstavka 267. člena ZUP, dovoljena obnova postopka izdaje gradbenega dovoljenja v obsegu, da se v postopek, kot stranke, vključi predlagatelje obnove postopka. Ti so namreč solastniki dovozne poti, po kateri poteka dovoz do objekta investitorja, ki je predmet izpodbijanega gradbenega dovoljenja, skladno z določbo takrat veljavnega 62. člena ZGO-1, pa so izkazovali pravni interes za udeležbo v postopku.

Dne 15.2.2012 je bila opravljena ustna obravnava skladno s 154. členom ZUP. Predmetne ustne obravnave so se udeležili Odvetnik Borut Jesenko, investitor Franci Boštjančič, predlagatelji obnove Vinko Avbelj, Matjaž Oven, Edvard Sojer (skupni predstavnik predlagateljev obnove postopka), Ivan Goli, Ivan Čuk (pooblaščenec Franca Čuka) in Igor Žniderič.

Upravni organ je skupnemu predstavniku predlagateljev obnove postopka najprej vročil vlogo (brez prilog), ki jo podal pooblaščenec investitorja z dne 10.02.2012, upravni organ pa jo je prejel 13.02.2012 in določil 15 dnevni rok za odgovor na predmetno vlogo.

Na predmetni ustni obravnavi so stranke podale izjave, katere upravni organ navaja dobesedno in v celoti :

Edvard Sojer je izjavil, da je bila vloga vložena zadnji trenutek in niso imeli možnosti, da se z njo seznanijo, zaradi česar je ustna obravnava brezpredmetna.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da je investitor s svojo vlogo z dne 10.02.2012, ki je bila predložena upravnemu organu v ponedeljek 13.02.2012, v pisni obliki sporočil svoja stališča in predloge ter podal pojasnila, kar bi sicer navajal na ustni obravnavi, kot stranka postopka. S tem je skušal skrajšati sam postopek in se izogniti zapisovanju izjav in predlogov na sami obravnavi.

Edvard Sojer je izjavil, da se gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano 18.07.2007, v točki dostop ne nanaša kot je v členu razloženo. Priloga k temu je aneks k prodajni pogodbi z dne 28.03.2007, podpisan pri notarki Nataši Erjavec, ki izrecno opozarja, da služnost s tem aneksom ni izkazana in se kot taka ne more uporabljati kot dokaz dostopa do predmetnih parcel. Zemljiška knjiga na dan izdaje gradbenega dovoljenja nima vknjižene služnostne pravice na predmetni poti. V vseh dosedanjih sodnih sporih med strankami služnost še ni izkazana. Ker ni novih dejstev, gradbeno dovoljenje z dostopom po obstoječi cesti, ne more biti izdano, dokler investitor ne uredi tega dejstva. Cesta je bila vedno v privatni lasti lastnikov parcel, ki so jo tudi zgradili.

Ivan Goli je izjavil, da dostop do zadnjega objekta tudi po predlogu gradbenega dovoljenja ni omogočen po predlagani poti in parceli investitorja.

Edvard Sojer je izjavil, da Odloku o PUP za obravnavano območje z dne 16.08.2006, v 46. členu določa, da mora imeti samostojna stanovanjska stavba 3 parkirna mesta, objekt ima samo dva, torej ima premalo parkirnih mest.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor je svoja stališča glede vseh navedb stranskih udeležencev opredelil v vlogi z dne 10.02.2012 in za svoje trditve predložil tudi ustrezna dokazila. Investitor še enkrat opozarja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, pri čemer je treba upoštevati dejansko in pravno stanje v času izdaje odločbe.

Takrat so obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 36. člena Zakona o graditvi objektov, projekt je bil izdelan v skladu s pravnomočnim lokacijskim dovoljenjem in je imel vse predpisane sestavine iz 41. člena ZGO. V prometnem soglasju za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 03.07.2007 izdalo JKP Brezovica d.o.o in je bilo priloženemu projektu PGD je bilo izrecno označeno, da je uvoz na nepremičnine s parc. št. 593/22 in 593/23, k.o. Brezovica z dodatnim opozorilom, da se del takratne parcele 593/29, k.o. Brezovica, nahaja v varovalnem pasu javne poti. Investitor je na podlagi odločbe Občine Brezovica z dne 06.07.2007 plačal vse komunalne prispevke, tudi za del korektivne komunalne opremljenosti – priključke stanovanjske stavbe na javno infrastrukturo. V času izdaje gradbenega dovoljenja je zdaj sporna pot predstavljala kategorizirano javno pot v odseku JP 522191 in navedeno dejstvo je bilo upoštevano tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja. V prometnem soglasju in PGD je bil izrecno označen dovoz do investitorjevih nepremičnin z zdaj sporne poti. Ostale navedbe in dokazila je investitor predložil s svojo vlogo z dne 10.02.2012.

Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu predložil kopijo zapisnika o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007.

Ivan Čuk je izjavil, da v zvezi s predmetnim zapisnikom o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007 pojasnjuje, da je sodnik za prekrške ugotovil, da je inšpektor ravnal nezakonito. Dokazila bodo predložena naknadno.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor opozarja na pravnomočno začasno odredbo, ki jo je Okrajno sodišče v Ljubljani izdalo v pravdi I P 2803/2007 dne 19.11.2007 in s katero je tožencem (tudi današnjim stranskim udeležencem) prepovedalo oviranje hoje in voženj po zdaj sporni poti in zagrozilo z denarnimi kaznimi vsakemu v znesku 1000 EUR za primer kršitve prepovedi. Z zavrnitvijo pritožbe, je začasno odredbo potrdilo tudi Višje sodišče v Ljubljani s sklepom I CP 1450/2008.

Ivan Čuk, Vinko Avbelj, Igor Žniderič, Edvard Sojer, Ivan Goli, Matjaž Oven so izjavili, da jih je investitor 3x tožil; 1x za motenje posesti in 2x za služnost, tožbi za služnost sta zdaj združeni, tožbo za motenje posesti je investitor pravnomočno izgubil. Povedali so, da poleg tega ne razumejo, kako je lahko JKP Brezovica odločalo o njihovi imovini in na osnovi katerega dokumenta in na osnovi katerih podpisov solastnikov. Z njihovo lastnino lahko v prometu z njo in v pravnem prometu razpolagam samo lastnik. Ko lastniki parcele niso dal soglasja ne občini ne JKP, da bi lahko razpolagali z njihovo lastnino nasproti tretjim osebam ali tudi zase.

V vlogi in predlogu, ki ga je dne 13.2.2012 prejel upravni organ s strani pooblaščenca investitorja, je ta upravnemu organu predlagal, da predmetno gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5 z dne 18.07.2007, s katerim je bila investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, pusti v veljavi. V predmetni vlogi navaja, da so bili za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 18.7.2007 izpolnjeni vsi zakonski pogoji. Navaja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, upoštevajoč pri tem dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, ki je predmet obnove postopka. Tako stališče je zavzela tudi sodna praksa (n. pr. sodba Vrhovnega sodišča I Up 314/2001 z dne 13.2.2002 in sodba Upravnega sodišča RS št. U133/2007 z dne 20.9.2007), po kateri naknadno nastale okoliščine ne morejo vplivati na odločanje v obnovi postopka. Navaja, da so za izdajo gradbenega dovoljenja v času izdaje obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 36. čl. ZGO. Nadalje navaja, da je v času izdaje gradbenega dovoljenja veljal Odlok o kategorizaciji javnih cest v Občini Brezovica,

v katerem je bila kot kategorizirana navedena tudi javna pot JP 522191, ki je vodila do nepremičnin v lasti investitorja. Navaja tudi, da je investitor poravnal obveznosti iz komunalnega prispevka na podlagi odločbe Občine Brezovica v kateri je ta tudi ugotovila, da so priključki za stanovanjske stavbe možni na javno infrastrukturo, med drugim tudi na javne ceste v asfaltni izvedbi. Nadalje še navaja, da je za navedena dvojčka so bila dne 25.3.2008 izdana uporabna dovoljenja (ki so pravomočna in priložena dopisu. V vlogi se še sklicuje na odgovore in mnenja glede izločitve navedene javne poti iz kategorizacije. Vlogi so bili priložene tudi vse listine na katere se sklicuje pooblaščenec v vlogi.

Dne 20.2.2012 je upravni organ prejel sporočilo o prenehanju zastopanja s strani odvetnika Jesenko Boruša.

Dne 22.2.2012 je upravni organ prejel pooblastilo odvetnika mag. Bogomira Hrovata iz BH Odvetniške pisarne.

Dne 2.3.2012 je upravni organ prejel pripombe odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja. V dopisu navaja, da je potrebno predmetno gradbeno dovoljenje pustiti v veljavi, saj ima investitor urejen dostop do svoje nepremičnine, ki ga je pridobil s pravomočno začasno odredbo sodišča v Ljubljani, opr. Št. I P 2803/2007 z dne 19.11.2007, glede na to tudi predlaga, da izdano dovoljenje obdrži. Nadalje navaja, da je enako ravnal naslovni upravni organ v primeru izdane odločbe št. 351-935/1990-19 z dne 21.9.2004. Kot lažje dokazovanje glede pravice dovoza in dostopa je investitor vložil predlog za vknjižbo stvarne služnosti/nujna pot/nepravo stvarno breme v korist predlagatelja. Nadalje navaja, da sicer investitor vztraja na navedbah, danih že v prejšnji vlogi, saj upravni organ zavezuje pravno in dejansko stanje v času izdaje gradbenega dovoljenja. V predmetnem dopisu še poudarja, da bi bila odločitev glede neizkazane pravice dovoza in dostopa zaradi nezakonitosti Občine Brezovica, izven pristojnosti upravnega organa, niti to ni predmet tega postopka. Dopisu prilaga tudi listine na katere se v dopisu sklicuje.

Dne 2.3.2012 je upravni organ prejel odgovor predlagatelj obnove postopka, ki se nanaša na vlogo investitorja z dne 10.2.2012. V predmetnem dopisu navajajo, da se večina materiala nanaša na Občino Brezovica. Opredelili so se do vseh pripomb v vlogi z dne 10.2.2012. V dopisu navajajo, da ima očitno upravna enota različna merila glede izdaje gradbenih parcel in presojanja dokazil o pravici gradnje. Nadalje navajajo, da se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. V dopisu se še opredeljujejo do posredovanih upravnih odločb in sicer izdanih uporabnih dovoljenj za predmetne objekte. Kot dokaze prilagajo sodbe sodišč, listine v zadevi Energetika – Sojer Ana in pravno prakso.

Upravni organ je dne 8.3.2012 prejel dopis odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja, kateremu je bila priložena začasna odredba izdana pred Okrajnim sodišča v Ljubljani, opr. Št. I P 2803/2007 z dne 19.11.2007, pravomočna dne 28.5.2008, izvršljiva dne 29.5.2008.

Dne 16.12.2013 je upravni organ prejel dopis predlagatelj obnove postopka, ki je identičen dopisu prejetemu dne 2.3.2012. Dopisu je bila priložena tudi zahteva, da se v zakonsko določenem (30 dni) roku izda dokončna odločba o neveljavnosti gradbenega dovoljenja št. 351-2105/2007-81 ter posledično nezakonitih izdanih uporabnih dovoljenj 351-394 do 397/2008.

Dne 7.2.2014 je upravni organ prejel zahtevo vlagateljice Občine Brezovica, Tržaška c. 390, Brezovica, za priznanje lastnosti stranke in s tem pravico do sodelovanja kot stranka v predmetnem upravnem postopku. Predmetna zahteva je bila zavrnjena s sklepom št. 351-1369/2007-52 z dne 21.3.2014. Zoper predmetni sklep je bila dne 27.3.2014 podana pritožba, ki je bila z odločbo MZIP št. 35108-331/2007/24-00641108 z dne 30.5.2014 zavrnjena. Zoper odločbo MZIP je bila ne 16.6.2014 podana tožba, katero je sodišče zavrnilo s sodbo v imenu ljudstva št. I U 991/2014-5 z dne 20.11.2014.

Dne 6.5.2015 je bil pooblaščenec investitorja vročen dopis št. 351-1369/2007-63 z dne 4.5.2015, s katerim je bil seznanjen z ugotovitvami upravnega organa. S predmetnim dopisom je bil pooblaščenec seznanjen, da je upravni organ pri ponovni preučitvi predmetne zahteve in projektne dokumentacije št. P-148/Z, Ljubljana, junij 2007, ugotovil, da je bilo z gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18.7.2007, investitorju Franciju Boštjančiču, Debevčeva pot 16, 1351 Brezovica dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s

parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica.
Iz 4 točke izreka predmetnega gradbenega dovoljenja izhaja, da je bo dostop po zemljišču s parc. št. 593/30 k.o. Brezovica in po zemljišču s parc. št. 593/32 k.o. Brezovica.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, se presoja tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovoz po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/29 (sedaj parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi poti s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

56. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, v nadaljevanju: ZGO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškoknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 56. člena ZGO-1 in z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej na dan 18.7.2007, investitor ni izkazoval pravice dovoza in dostopa po zemljišču s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica.

Predmetna zemljišča so bila v času izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07) v 4. členu opredeljena kot javna pot kategorizirana cesta z oznako Priklj. B-RIII-742-III.

Odlok o kategorizaciji, ki je podzakonski akt, ne more imeti razlastitvenega učinka (tako tudi odločbe Ustavnega sodišča RS, št. U-I-87/91, U-I-186/01, U-I-211/04 in U-I-357/06), saj se po določbi 69. člena Ustave RS lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame ali omeji v javno korist proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini le pod pogoji, ki jih določa zakon.

Po obstoječi sodni praksi (soba Upravnega sodišča RS, opr. št. I U 190/2010-11 z dne 7.10.2010) in glede na to, je Ustavno sodišče v svojih številnih sodbah, ko so bili izpodbijani občinski odloki o kategorizaciji cest, odločilo, da takšni predpisi, ki brez pravne podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča, niso v skladu z Ustavo, če občina z lastnikom zemljišča ni sklenila pravnega posla oz. ga ni razlastila (npr. odločbe Ustavnega sodišča U-I-286/08 z dne 5.11.2009, U-I-256/04 z dne 27.10.05, U-I-211/04 z dne 10.11.2005, U-I-21/04 z dne 9.6.2005, U-I-113/08 z dne 2.4.2009, U-I-195/08 z dne 9.7.2009), pa v danem primeru ni sporno, da zaradi povsem enotne in ustaljene ustavosodne presoje v zadevah, ki so bile pravno in dejansko identične obravnavane, je bil Odlok o kategorizaciji občinskih cest, v delu, v katerem so bila navedena zemljišča razglašena za javno cesto, neustaven. Glede na načelo zakonitosti (6. člen ZUP), po katerem odloča organ v upravni zadevi po zakonu, podzakonskih predpisih in predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil, pa v skladu z določbo 3. in 4. odst. 153. člena Ustave RS, po kateri morajo biti podzakonski predpisi in drugi splošni akti v skladu z ustavo in z zakoni, posamični akti in dejanja državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil temeljiti na zakonu ali zakonitem predpisu, citiranega

odloka o kategorizaciji občinskih cest ni mogoče uporabiti, saj je bil odlok, v očitnem nasprotju z Ustavo. Dne 21.12.2007 je bil v Ur.l. RS št. 118/07 objavljen Sklep o izločitvi javne poti iz kategorizirane občinske ceste v Občini Brezovica in sicer javna pot Priklj.B-RIII-742-III, št. ceste 522190, št. odseka 522191, dolžina 123 m.

Ker so imela zemljišča s parcelnimi štev. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki so v zasebni lasti, status javne ceste izključno na podlagi Odloka o kategorizaciji cest, ni mogoče šteti, da je imel investitor dostop do svoje nepremičnine, ki je predmet izdanega gradbenega dovoljenja, po javni cesti. Zato investitor brez dokazil po 56. členu ZGO-1, pravice graditi na teh zemljiščih ni izkazal, in tega razloga zahtevku investitorja nebi smelo biti ugodeno.

S predmetnim dopisom je bila pooblaščenca, skladno z določili 9. in 146. člena ZUP dana možnost, da se v 15 dnevem roku po prejemu tega dopisa, izjavi o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločitev.

Upravni organ je dne 20.5.2015, prejel odgovor investitorja, na obvestilo z dne 4.5.2015, v katerem se ne strinja z ugotovitvami upravnega organa, glede neizkazanega dostopa do zemljišč obravnavane gradnje. Navaja, da je bila pot, ki vodi do zemljišča, na katerih je gradil objekt, saj je bilo zemljišče, po katerem je potekal dostop, namreč tedaj kategorizirano kot javna pot, torej kot pot, ki je dostopna vsakomur v skladu z namenom. Nadalje citira določbe 6.1. točke 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, 111/05- odl. US; ZGO-1). V dopisu navaja, da je bila obnova postopka dovoljena na predlog lastnikov poti in sicer v obsegu, da se predlagatelj obnove vključi kot stranke. Navaja, da z navedenimi ugotovitvami upravni organ širi obseg obnove, kar ni v skladu z izdanim sklepom o dovolitvi obnove postopka. Navaja, da je bila sodba št. I U190/2010-11 z dne 7.10.2010, na katero se sklicuje organ v dopisu, izdana več kot tri leta po izdanem gradbenem dovoljenju, v času izdaje gradbenega dovoljenja pa sodna praksa ni bila takšna. Navaja še, da upravni organ v svojem dopisu presega pooblastila, dana z zakonom. V 6. členu ZUP je namreč določeno, da je upravni organ v upravni zadevi odloča po zakonu, podzakonskih predpisih, predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil. Ta zakonska določba določa vezanost upravnih organov na navedene predpise in upravni organ ni pristojen za presojo zakonitosti predpisa. To v konkretnem primeru velja za odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07). Navaja še, da je organ dolžan je uporabiti odlok kot velja in dokler velja, v tem konkretnem primeru upoštevajoč, da gre za obnovo postopka, v kateri se presoja odločba glede na dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, torej dne 18. 7. 2007.

Dne 21.5.2015 je upravni organ prejel dopis odvetnika mag. Bogomira Horvata, na dopis organa z dne 4.5.2015. V predmetnem dopisu navaja, da je sedanji lastnik predmetnih objektov Avelina d.o.o., ki ima tako pravni interes, zato organu predlaga, da se novega lastnika kot stranskega intervenienta vključi v postopek na strani investitorja, skladno s 44. členom ZUP. Navaja, da bi njegova vključitev vplivala na odločitev upravnega organa glede lastninske pravice oz. vrednosti nepremičnin. Kot potrdilo temu prilaga izpiske iz zemljiške knjige št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36, vse k.o. Brezovica. Nadalje pojasnjuje, da je stališče naslovnega organa glede tega, da investitor v času izdaje gradbenega dovoljenja ni imel izkazanega dostopa do svoje nepremičnine zaradi neustavnosti Odloka o kategorizacije občinskih javnih cest v Občini Brezovica, pravno povsem zgrešeno. Upravni organ v zvezi s tem s sklicevanjem na novejšo ustavno sodno prakso ne ravna pravilno, saj je pri svojem odločanju v tem postopku dolžan upoštevati sodno prakso, ki je veljala v času izdaje gradbenega dovoljenja investitorju zaradi načela pravne varnosti. Kot podkrepitev temu prilaga odločitev Ustavnega sodišča v sledečih odločbah: opr.št. U-1-304/06 z dne 15.5.2008, opr.št. U-I-387/02 z dne 20.5.2004, opr.št. U-I-182/06 z dne 3.7.2008. V dopisi pojasnjuje ravnanje Občine Brezovica in kot dokaz njenega protipravnega ravnanja prilaga sodba Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VIII Pg 3164/2010 z dne 28.10.2014 v zvezi s sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, opr.št. I Cpg 410/2015 z dne 15.4.2015. Nadalje navaja, da je obnova postopka

po ZUP ni dovoljena zaradi pomanjkljivo ali napačno ugotovljenega dejanskega stanja ali pa zaradi zmotne uporabe materialnega prava, kot dokaz navaja sodno prakso. V dopisu nadalje citira določbe Zakona o javnih cestah in sodno prakso glede navedb. Nadalje pojasnjuje nezakonito ravnanje Občine Brezovica glede kategorizacije predmetne poti. Navaja še, da glede na postopke, ki so še v teku, je nujno, da se postopek prekine do odločitve Vlade RS, odločitve Vrhovnega sodišča in odločitve Okrajnega sodišča glede na nujno pot.

Glede na to, da so pisanja s strani strank, tako obsežna, je upravni organ povzel le bistvene pripombe.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, se presoja tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovoz po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/29 (sedaj parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi poti s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

56. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 92/05-ZJC-B, 111/05 – odločba US, 93/05-ZVMS, 111/05- odl. US, v nadaljevanju: ZGO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškoknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejšnjem in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki 66. člen ZGO-1, in sicer, da ^{preden izda} pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi:

1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,
5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in
6. ali ima investitor pravico graditi.

(2) Za dokazilo iz 5. točke prejšnjega odstavka se šteje listina, ki jo je izdal organ, za katerega zakon določa, da je pristojen za izdajo takšne listine in virman oziroma drugo ustrezno dokazilo o izvršenem plačilu ali pisna pogodba, sklenjena med investitorjem in pristojnim organom, iz katere izhaja, da se pristojni organ in investitor strinjata, da bo investitor plačal z odločbo odmerjeno dajatev oziroma prispevek v določenem roku kot enkratni znesek ali z akontiranjem odmerjenega zneska in končnim poračunom.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 56. člena ZGO-1, ki obsega tudi presojo pravice dovoza in dostopa do investitorjevih zemljišč. Z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo je ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej

Glede na to, da so bile pripombe dane s strani investitorja oz njegovega pooblaščenca zelo obširne, upravni organ vseh navedb ni povzel niti se do vseh ni podrobno opredelil, saj to nikakor nebi vplivale na drugačno odločitev upravnega organa. Opredeli se je do bistvenih pripomb in navedb, ki se večinoma ponavljajo v njihovih dopisih. Upravni organ ponovno poudarja, da je bistvo obnove postopka ugotoviti skladnost izdanega gradbenega dovoljenja z veljavnimi določili ZGO-1 in preveriti veljavna določila ter se opreti na stanje in listine na dan izdaje predmetnega dovoljenja. Glede predloga predlagateljev obnove postopka, da se odpravi tudi izdana uporabna dovoljenja za predmetne objekte upravni organ pojasnjuje, da je predmet obnove postopka le izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejšnjem in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa 66-člen ZGO-1 v povezavi z določili 56. člena ZGO-1, niso izpolnjeni, zato je na podlagi 270. člena ZUP, upoštevajoč dejstvo, da je bilo izpodbijano gradbeno dovoljenje, v času odločanja v obnovljenem postopku, že izvršeno, odločil tako kot izhaja iz 1. in 2. točke izreka te odločbe.

V skladu s petim odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, niti niso bili priglašeni je bilo odločeno, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

S tem je izdaja odločbe utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, Ljubljana, v roku 15 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo) v znesku 18,12 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. 01100-8450001482 sklicna št. 00 62243-711002-20005.

Postopek vodila:
Martina Kos
višja svetovalka I



Egon Breitenberger, univ.dipl.inž.
VODJA IZPOSTAVE



Vročiti – osebno:

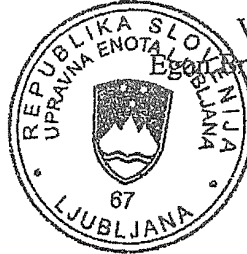
1. BH Odvetniška pisarna mag. Bogomir Horvat, odvetnik, Prešernov trg 3a, 6000 Koper
2. Vinko Avbelj, Podpeška cesta 55, 1351 Brezovica
3. Igor Žniderič, Podpeška cesta 53, 1351 Brezovica
4. Edvard Sojer, Podpeška cesta 49, 1351 Brezovica
5. Ivan Goli, Podpeška cesta 49B, 1351 Brezovica
6. Ivan Čuk, Podpeška cesta 51, 1351 Brezovica
7. Matjaž Oven, Podpeška cesta 51A, 1351 Brezovica

V vednost:

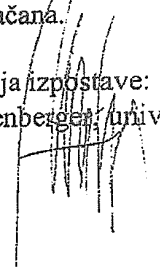
- Občina Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica, info@brezovica.si
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana, irsop.oe-lj@gov.si

Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah-prečiščeno besedilo (Ur. list RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časi, pravnik



Vodja izpostave:
Egon Breitenberger, univ.dipl.ing.



Vročiti:

1. družba Avetina d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1 x



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MDB 7, p.p. 2998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306-3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-394/2008-6
Datum: 25. 3. 2008

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja gospodarske družbe Avetina d.o.o. s sedežem v Ljubljani, Koseška cesta 8. zastopana po direktorju g. Franciju Boštjančič; v upravni zadevi izdaja uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo; na podlagi 3. odstavka 101. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju gospodarski družbi Avetina d.o.o., se dovoljuje uporaba zgrajene enostanovanjske stavbe; locirane v Brezovici pri Ljubljani na Podpeški cesti s hišno številko 49 F; s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; stoječe na zemljišču s parc. št. 593/36 k. o. Brezovica.

2. Sestavni del tega uporabnega dovoljenja je: geodetski načrt novega stanja zemljišča - št. odločbe Območne geodetske uprave Ljubljana 02112-125/2008-3 z dne 5. 2. 2008; izjava odgovornega projektanta g. Milana Jereb, univ.dipl.inž.arh. (ZAPS 0774 A) in izjava nadzornika g. Slavka Zalar, univ.dipl. inž.gradb. (IZS G-0731) obe z dne 17. 3. 2008 iz katerih je nedvoumno razvidno, da je predmetna enostanovanjska stavba zgrajena v skladu s predpisi.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor je z vlogo dne 19. 2. 2008 in z večkratnimi vmesnimi dopolnitvami podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja za objekt naveden v prvi točki izreka te odločbe. Vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja je investitor predložila listinsko dokumentacijo iz 2. točke izreka tega uporabnega dovoljenja.

Po preizkusu listinske dokumentacije iz 2. točke izreka uporabnega dovoljenja in preveritvi PGD-ja št. P-148/Z, 1/6 od junija 2007, izdelovalca projektantske družbe Projecta d.o.o., ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugotovil, da je objekt zgrajen skladno z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 in da ni ovir za izdajo uporabnega dovoljenja, tako kot to določa 3. odstavek 101. člena ZGO-1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 15 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolkovano z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu.

RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik, poštuje.

da je odločba sklep številka 351-394/2008-6
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 25. 3. 2008. Postala/a

- dokončen/na v tisk
- pravno-mocen/na dne 10. 6. 2008
(ustrezno oznaci)

Številka: 351-394/2008-6



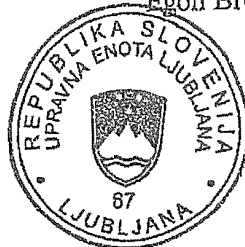
Podpis uradne osebe

Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah-prečiščeno besedilo (Ur. list RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik



Vodja izpostave:
Egon Breitenberger, univ. dipl. ing.



Vročiti:

1. družba Avetina d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1 x



VIII Pg 3164/2010-191

Izvajalec: Milenka Špenger Benko, univ. dipl. inž. grad.
Dolga Brda 70, 2391 Prevalje
GSM 041 747 401; Elektronski naslov: milena.benko@gmail.com

Naročnik: REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Tavčarjeva 9
1000 Ljubljana

Označba spisa: VIII Pg 3164/2010

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI	1 Poslano po pošti priporočeno na recepis
Prejeto neposredno — po pošti	dne 2.11.20
(navadno - priporočeno) dne: 03 -11- 2020	št. R
ob:, v 3, Izvodih,	Pisanje je taksirano z(s)
z(s) prilogami. EUR
Podpis pristojne sodne osebe:	- takse je premalo
 EUR
	- pisanje je prejeto brez takse.
	Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in post.)

IZVEDENSKO MNENJE

– Razlika v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bilo danes v primerjavi z decembrom 2007 –

Prevalje, 26. oktober 2020.

VSEBINA

1. Sklep označba Opr. Št. VIII Pg 3164/2010, datum 30. junij 2020. stran 3
2. Spremno pismo. stran 5
3. Odgovori na naloge - vprašanja sodišča stran 7
 - 3.1. Razlika vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007. stran 8
4. Splošne priloge stran 32

Prevalje, 26. oktober 2020.



Sestavila:

Milenka Špenger Benko
univ. dipl. inž. grad.

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

SKLEP

Okražno sodišče v Ljubljani je po okružni sodnici Maji Letonja

v gospodarskem sporu tožeče stranke **AVETINA d. o. o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana**, matična številka: 1839764000, ki jo zastopa mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko: **OBČTNA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica**, ki jo zastopa mag. Janez Tekavec, odvetnik v očvetniški pisarni Tekavec d. o. o. v Ljubljani,

zaradi plačila 928.228,19 EUR s pripadki,

dne 30. 6. 2020

SKLENILO:

I. Za izdelavo izvedenskega mnenja v tem gospodarskem sporu se za izvedenka dotoži Milerka Spenger Berko, Dolga Brda 70, 2391 Prevalje.

II. Izvedenka naj ugotovi razliko v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z decembrom leta 2007.

III. Pisan izvedensko mnenje naj izvedenka izdela v 3 izvodih v roku 90 dni od prejema tega sklepa. Mnenju naj priloži stroškovnik oziroma račun, sestavljen v skladu s Pravilnikom o sodnih izvedencih, sodnih cenilih in sodnih tolmačih.

OBRAZLOŽITEV:

1. Sodišče je v predmetnem gospodarskem sporu z vnetno sodba v imenu ljudstva in sklepom z dne 28. 10. 2014 odločilo, da je tožbeni zahtevnik tožeče stranke na plačilo odškodnine po postopki utemeljen. Po pravnomučnosti navedene odločbe je nadaljevalo z obravnavanjem o višini tožbenega zahtevka.
2. Za razrešitev spornih vprašanj med pravnima strankama, za katero je potrebno strokovno znanje, s katerim sodišče ne razpolaga, je naslovno sodišče na podlagi določil 243. člena in 244. člena Zakona o pravdnem postopku (ZPP) postavilo izvedenko gradbene stroke, podpodročje: Ocena investicij in finančna presoja na področju gradbeništva. Pri tem je sodišče upoštevalo predlog tožene stranke, ki ga je poslala na naroku za glavno obravnavo dne 24. 9. 2019, da imenuje izvedenca gradbene stroke izven območja Ljubljane.
3. Sodišče je izvedenko imenovalo s seznamu stalno zaposlenih izvedencev za opravilo izvedenskega dela, kot izhaja iz II. točke izreka tega sklepa.
4. Sodišče je izvedenki v skladu z določili 251. in 253. člena ZPP naložilo, da svoje mnenje izdelava vestno in strokovno ter v pisni obliki. Za izdelavo mnenja ji je določilo rok 90 dni. Skladno z določbo drugega odstavka 253. člena ZPP je sodišče izvedenko opozorilo na posledice prekoračitve roka brez upravičenega razloga, namreč da jo lahko kaznuje v denarju do 1.300,00 EUR (248. člen ZPP) ter na to, da se ji za zamudo zniža nagrada v skladu z določbami zakona, ki ureja sodišča.
5. Založen je predajem za delo sodne izvedenke v znesku 1.831,43 EUR. V kolikor izvedenka meni, da založeni predajem ne bo zadostoval za opravilo odrezane mloge, naj o tem še pred izdelavo končnega mnenja obvesti sodišče.

PRAVNI POUK:

Zoper ta sklep ni pritožbe.

Ljubljana, 30. junij 2020



Okrožna sodnica:

Maja Lestonja l. r.

Ta prepis je soglasen z izvirnikom.
Podpis sodnice
okrožne sodnice:

2. Spremnno pismo.

2.1. Uvod

Na podlagi sklepa sodišča Opr. št. VIII Pg 3164/2010, datum 30. junij 2020, je v priloženi dokumentaciji podano izvedensko mnenje z nalogo, da ugotovim razliko v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007.

2.2. Izvedba naloge

Naloga je bila izvedena s pridobitvijo dodatnih podatkov potrebnih za izvedbo naloge ter ogledom nepremičnine.

Ogled nepremičnine sem sklicala s pisnimi vabili, ki so v prilogi. Prvi datum ogleda je bil sklican za 28. september 2020, s pravnimi strankami pa se je po pisnih usklajevanjih, ki so v prilogi, določil 12. oktober 2020. Na ta dan je bil ogled tudi realiziran.

Na ogledu nepremičnin 12. oktobra 2020 so bili prisotni:

Tožeča stranka: AVETINA d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana:

- zastopnik mag. Bogomir Horvat, odvetnik v Kranju,
- predstavnica Tina Boštjančič.

Tožena stranka: Občina Brezovica, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica:

- zastopnik mag. Janez Tekavec, odvetnik v odvetniški pisarni Tekavec d.o.o., Ljubljana.

2.3. Povzetek

Izvedensko mnenje je potrebno prebrati v celoti.

Obravnavani objekti dva dvojčka (štiri funkcionalno zaključene stanovanjske enote – štiri stanovanjske hiše) so ocenjeni kot bremena prosta nepremičnina.

Razlika v vrednosti obravnavanih objektov kot bi bila danes, v primerjavi z decembrom 2007

1. Vrednost obravnavanih objektov decembra 2007 (na dan 31. december 2007):

- nepremičnina je ocenjena kot bremena prosta,
- obravnavana nepremičnina ima gradbeno dovoljenje.

1.043.722,08 EUR

2. Vrednost obravnavanih objektov na dan 30. september 2020:

- nepremičnina je ocenjena kot bremena prosta,
- obravnavana nepremičnina na dan 30. september 2020 nima gradbenega dovoljenja (je brez gradbenega dovoljenja).

Na trgu nepremičnine brez gradbenega dovoljenja

(nelegalna nepremičnina) osveščenemu kupcu ni mogoče

prodati.

Za zavarovana posojanja je pogoj, da ima nepremičnina
najmanj pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Obravnavani objekti na dan 30. september 2020 zaradi tega
nimajo vrednosti

0,00 EUR

**Razlika v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z
decembrom 2007**

1.043.722,08 EUR

Prevalje, 26. oktober 2020.



Sestavila:

Milenka Špenger Benko
univ dipl. inž. grad.

3. Odgovori na naloge - vprašanja sodišča

3.1. Razlika vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007.

3.1.1. Opis obravnavane nepremičnine

3.1.1.1. Lokacija

1. Nepremičnina je zgrajena v k. o. 1727-Brezovica v Občini Brezovica, na območju s pretežno stanovanjskimi hišami. (Aplikacija Atlas okolje.)



Katastrska občina 1727-Brezovica.



Dva dvojčka na parcelni številki: 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36.

2. Prikaz komunalne infrastrukture. (Aplikacija GIS.)



Prikaz dostopnih javnih poti –cest v okolici nepremičnine.



Prikaz javnih cest (zelena in oranžna črta – javna cesta).

3. Prikaz nepremičnine – fotografije z ogleda dne 12. 10. 2020.



Pogled na stanovanjska dvojčka – S.



Pogled na stanovanjska dvojčka – S.



Zunanja ureditev – S.



Zunanja ureditev – S.



Zunanja ureditev – Z.



Zunanja ureditev med stanovanjskima dvojčkoma.



Podstrešje – gradbeno stanje.



Podstrešje – gradbeno stanje.



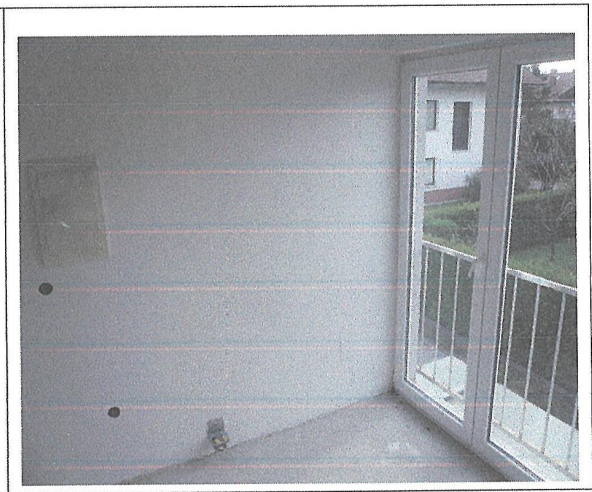
Notranje stopnice: podstrešje – mansardna etaža.



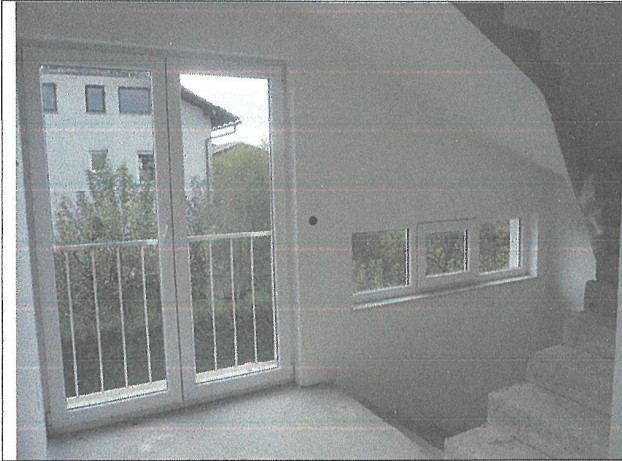
Mansardna etaža – gradbeno stanje.



Mansardna etaža – gradbeno stanje.



Mansardna etaža – gradbeno stanje.



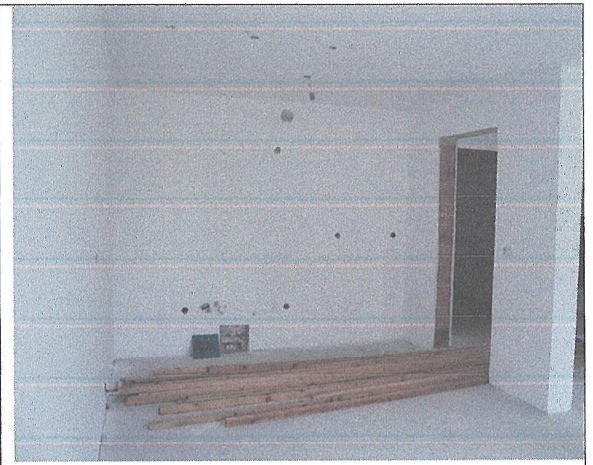
Mansardna etaža – gradbeno stanje.



Pritlična etaža – gradbeno stanje.



Pritlična etaža – gradbeno stanje.



Pritlična etaža – gradbeno stanje.



Pritlična etaža – gradbeno stanje.



Pritlična etaža – gradbeno stanje.

4. Opis nepremičnine.

Obravnavana nepremičnina predstavlja dva dvojčka (štiri funkcionalno zaključene stanovanjske enote – štiri stanovanjske hiše).

Obravnavana nepremičnina – dva dvojčka – je grajena v katastrski občini 1727-Brezovica na zemljiščih s parc. št. 593/33 (površina zemljišča 268,00 m², naslov Podpeška cesta 49C), na zemljiščih s parc. št. 593/34 (površina zemljišča 223,00 m², naslov Podpeška cesta 49D), na zemljiščih s parc. št. 593/35 (površina zemljišča 227,00 m², naslov Podpeška cesta 49E), na zemljiščih s parc. št. 593/36 (površina zemljišča 257,00 m², naslov Podpeška cesta 49F).

Neto tlorisna površina funkcionalno zaključene ene enote dvojčka je 218,50 m².

Etažnost vseh stanovanjskih enot dvojčka je: pritličje, mansarda in podstrešje.

Vse stanovanjske enote so izgrajene do enake faze. Izvedeno še ni: notranji finalni zaključni tlaki v prostorih in notranjem stopnišču, ograja ob stopnišču, finalna zaključna nadometna električna inštalacija, notranja vrata, zaključna finalizacija kopalnic (sanitarna oprema, finalizacija zaključne površine – tlaka, stene, stropa), ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin).

Gradnja obravnavanih objektov je potekala v letu 2007, uporabno dovoljenje je bilo izdano 25. 3. 2008.

Zunanja ureditev je dokončana, finalizacija je izvedena, izvedene so utrjene površine, zazelenitve.

3.1.2. Upravna dovoljenja za obravnavane objekte

1. Obravnavani objekti na dan 26. oktober 2020 nimajo gradbenega dovoljenja.

Gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-5, datum 18. 7. 2007, ki je postalo pravnomočno 18. 7. 2020, je bilo z Odločbo št. 351-1369/2007-67, datum odločbe 1. 6. 2015, razveljavljeno.

2. Za obravnavane zgrajene objekte je bilo izdano uporabno dovoljenje, s katerim je bilo med drugim ugotovljeno, da so obravnavani objekti zgrajeni skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem iz točke 1.

Uporabno dovoljenje je bilo izdano za vsako enostanovanjsko stavbo (za vsak del dvojčka) s pripadajočim zemljiščem posebej:

- Uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo na Podpeški cesti s hišno številko 49C s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba stoji na zemljišču s parc. št. 593/33 k. o. 1727-Brezovica. Številka uporabnega dovoljenja: 351-397/2008-6, datum 25. 3. 2008, ki je postalo pravnomočno 10. 4. 2008.
- Uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo na Podpeški cesti s hišno številko 49D s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba stoji na zemljišču s parc. št. 593/34 k. o. 1727-Brezovica. Številka uporabnega dovoljenja: 351-396/2008-6, datum 25. 3. 2008, ki je postalo pravnomočno 10. 4. 2008.
- Uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo na Podpeški cesti s hišno številko 49C s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba stoji na zemljišču s parc. št. 593/33 k. o. 1727-Brezovica. Številka uporabnega dovoljenja: 351-397/2008-6, datum 25. 3. 2008, ki je postalo pravnomočno 10. 4. 2008.

- Uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo na Podpeški cesti s hišno številko 49F s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba stoji na zemljišču s parc. št. 593/36 k. o. 1727-Brezovica. Številka uporabnega dovoljenja: 351-394/2008-6, datum 25. 3. 2008, ki je postalo pravnomočno 10. 4. 2008.
3. Prostorski občinski akti za obdobje od izdaje Gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-5, datum 18. 7. 2007, ki je postalo pravnomočno 18. 7. 2007, do 26. oktobra 2020 so (so bili) v veljavi:
- Uradni list RS št. 87/2006, datum 16. 8. 2006:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 101/2006, datum 3. 10. 2006:
Popravek odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 15/2009, datum 23. 2. 2009:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 104/2009, datum 18. 12. 2009 (št. izv. 27/09-a):
RAZGLAŠAMO OBVEZNO RAZLAGO Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Uradni list RS, št. 87/06, 101/06 – pop., 15/09).
 - Uradni list RS št. 104/2009, datum 18. 12. 2009 (št. izv. 27/09-b):
RAZGLAŠAMO OBVEZNO RAZLAGO Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Uradni list RS, št. 87/06, 101/06 – pop., 15/09).
 - Uradni list RS št. 58/2011, datum 22. 7. 2011:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 76/2011, datum 30. 9. 2011:
RAZGLAŠAMO OBVEZNO RAZLAGO Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Uradni list RS, št. 87/06, 101/06 – popr., 15/09 in 58/11).
 - Uradni list RS št. 36/2012, datum 18. 5. 2012:
OBVEZNA RAZLAGA Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Uradni list RS, št. 87/06, 15/09, 58/11).
 - Uradni list RS št. 35/2013, datum 26. 4. 2013:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 73/2014, datum 13. 10. 2014:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice.
 - Uradni list RS št. 58/2015, datum 3. 8. 2015:
ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje gorice (Uradni list RS, št. 94/13 – UPB-1, 101/13, 73/14).
 - Uradni list RS št. 23/2016, datum 29. 3. 2016:
Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica.
 - Uradni list RS št. 48/2016, datum 4. 7. 2016:

OBVEZNA RAZLAGA Priloge 1 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica.

- Uradni list RS št. 63/2016, datum 7. 10. 2016:

OBVEZNA RAZLAGA Priloge 1 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Brezovica.

- Uradni list RS št. 41/2017, datum 28. 7. 2017:

Ugotovitveni SKLEP 0 110. in 128. členu OPN Brezovica.

- Uradni list RS št. 2/2018, datum 9. 1. 2018:

OBVEZNA RAZLAGA drugega stavka zadnje alineje 127. člena Odloka o izvedbenem delu Občinskega prostorskega akta Občine Brezovica (uradni list RS, št. 23/16, 48/16, 63/16).

V času od 18. julija 2007, ko je obstajalo pravnomočno gradbeno dovoljenje, do 26. oktobra 2020 so se z občinskimi prostorskimi akti spreminjali pogoji posegov v prostor.

3.1.3. Vrednost obravnavanih objektov

Obravnavani objekti dva dvojčka (štiri funkcionalno zaključene stanovanjske enote – štiri stanovanjske hiše) so ocenjeni kot bremen prosta nepremičnina.

Objekti so ocenjeni po načinu tržnih primerjav. Način tržnih primerjav je primeren na preglednem nepremičninskem trgu.

Način tržnih primerjav je pristop neposredne primerjave primerljivih prodajnih nepremičnin. Analizirajo se dejanske tržne transakcije primerljivih nepremičnin in se primerjajo po glavnih lastnostih z obravnavano. Način neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin temelji na načinu substitucije.

Substitucija pomeni, da racionalni investitor ni pripravljen za določeno nepremičnino plačati več, kot znašajo stroški pridobitve druge primerljive nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih primerjav ocenjevanja tržne vrednosti predstavlja temeljni in najbolj realistični način ocenjevanja.

3.1.3.1. Vrednost obravnavanih objektov na dan 31. december 2007

Primerljive nepremičnine:

1. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 15991.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Cesta v log 8, Brezovica pri Ljubljani.
Občina:	Brezovica.
Katastrska občina:	1724-Brezovica.
Leto izgradnje:	1992.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	202,00 m ² .
Površina zemljišča:	1.047,00 m ² .
Dokončanost:	5. gradbena faza. Dokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	29. 3. 2007.
Cena – vrednost:	250.375,56 EUR brez DDV – oziroma 1.239,48 EUR/m ² .

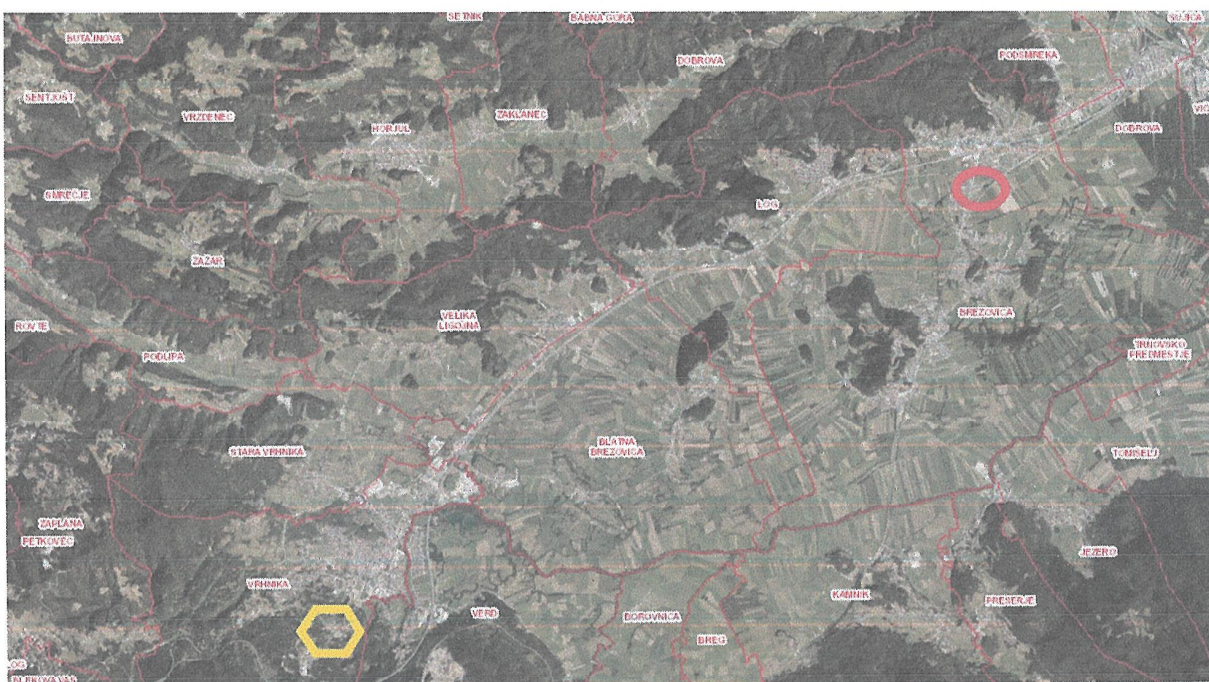
Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana ■ krog. Primerljiva: ■ šestkotnik.



2. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 17124.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Turnoveš 40 A, Vrhnika..
Občina:	Vrhnika.
Katastrska občina:	2002-Vrhnika.
Leto izgradnje:	1998.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	126,00 m ² .
Površina zemljišča:	300,00 m ² .
Dokončanost:	5. gradbena faza. Dokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	24. 4. 2007.
Cena – vrednost:	149.000,00 EUR brez DDV – oziroma 1.182,53 EUR/m ² .

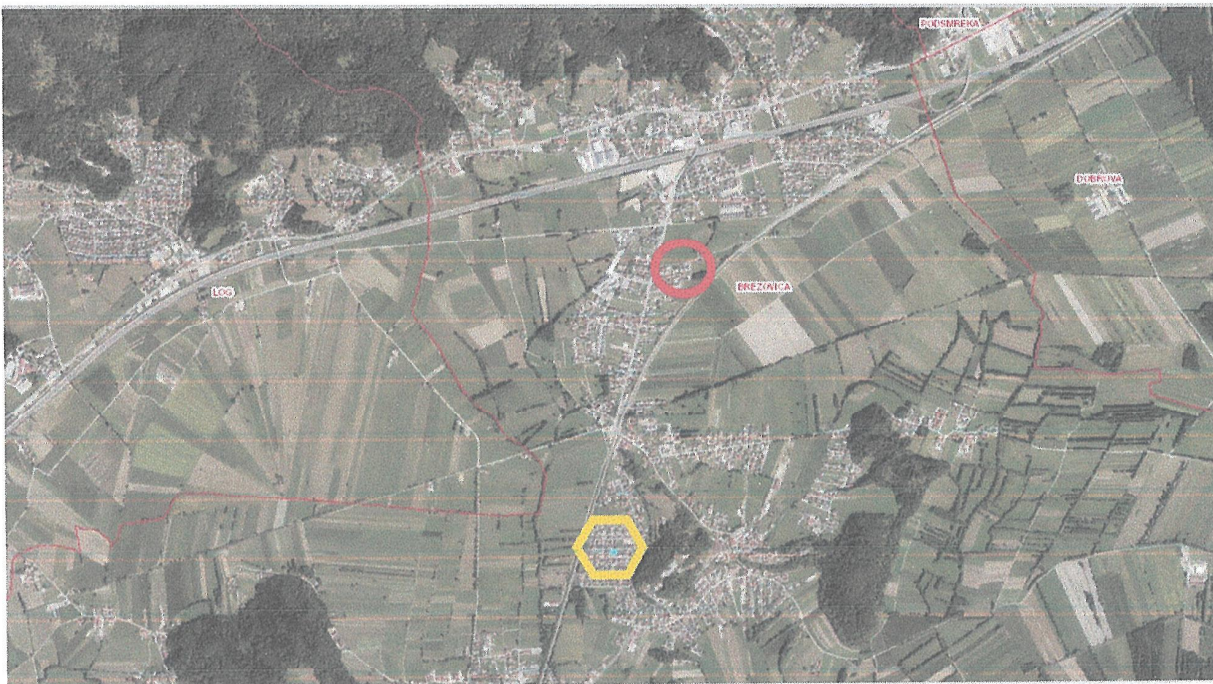
Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana ■ krog. Primerljiva: ■ šestkotnik.



3. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 78716.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Pot h gozdu 5, Vnanje gorice, Brezovica.
Občina:	Brezovica.
Katastrska občina:	1724-Brezovica.
Leto izgradnje:	2007.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	144,10 m ² .
Površina zemljišča:	320,00 m ² .
Dokončanost:	3. gradbena faza. Nedokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	5. 12. 2007
Cena – vrednost:	105.000,00 EUR brez DDV – oziroma 728,66 EUR/m ² .

Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana  krog. Primerljiva:  šestkotnik.



Ocena vrednosti obravnavanih objektov na dan 31. 12. 2007

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV												
	ocenjevana	1. primerljiva nepremičnina				2. primerljiva nepremičnina				3. primerljiva nepremičnina		
Lokacija/naslov	Podpeška cesta 49c, d, e in f, Brezovica pri Ljubljani.	Cesta v log 8, Brezovica pri Ljubljani				Turnoveš 40A, Vrhnika				Pot h gozdu 5, Brezovica pri Ljubljani		
Vir podatka		Trgoskop ID: 15991.				Trgoskop ID: 17124.				Trgoskop ID: 78716.		
		pril. %		EUR		pril. %		EUR		pril. %		EUR
Prodajna cena (€)				250.376				149.000				105.000
Cena (€/m ²)				1.239,48				1.182,53				728,66
Obseg pravic	polna last. pr.	polna last. pr.	0	0,00		polna last. pr.	0	0,00		polna last. pr.	0	0,00
Datum transakcija	31. 12. 2007 vpliv časa na prodajo	29. 3. 2007	10	123,95		24. 4. 2007	9	106,43		5. 12. 2007	0	0,00
Vrsta transakcije	prodano	prodano	0	0,00		prodano	0	0,00		prodano	0	0,00
Prodajni pogoji		tržni	0	0,00		tržni	0	0,00		tržni	0	0,00
Vmesna prilagoditev		%	10	1.363,43		%	9	1.288,96		%	0	728,66
Lokacija v regiji	Občina Brezovica	Obč. Brezovica	0	0,00		Obč. Vrhnika	0	0,00		Obč. Brezovica	0	0,00
Lokacija v naselju	stanov. naselje	stanov. naselje	0	0,00		stanov. naselje	0	0,00		stanov. naselje	0	0,00
Velikost prostorov (m ²)	218,50	202,00	0	0,00		126,00	-3	-38,67		144,10	-2	-14,57
Velikost zemljišča (m ²)	246	1.047	-3	-40,90		300	0	0,00		320	0	0,00
Leto izgradnje/vzdrž.	2007	1992	10	136,34		1998	6	77,34		2007	0	0,00
Pomožni objekti	ne	ne	0	0,00		ne	0	0,00		ne	0	0,00
Dokončanost	ne	da	-10	-136,34		da	-11	-135,34		ne - 3. gradbena faza	48	349,76
Končna prilagoditev (%)			-3	1.322,53			-8	1.192,29			46	1.063,85
UTEŽ (%)		34 %				33 %				33 %		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€/m ²)								1.194,19				
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)								260.930,52				
KOMENTAR	Primerljive stanovanjske hiše so bile prodane v letu 2007. Ocena nepremičnine na dan 31. 12. 2007: =260.930,52 € : 218,50 m ² = 1.194,19 EUR/m ²											

Po Poročilu o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007 (izdajatelj GURS) je na strani 14 navedeno, da je povprečna cena hiš v letu 2007 zrasla za nekaj več kot 10 % (v gornji tabeli dejansko izvedenih prodaj – datum transakcije (vpliv časa na prodajo)).

V gornji tabeli je v Dokončanosti zajeto nedokončano - Izvedeno še ni: notranji finalni zaključni tlaki v prostorih in notranjem stopnišču, ograja ob stopnišču, finalna zaključna nadometna električna inštalacija, notranja vrata, zaključna finalizacija kopalnic (sanitarna oprema, finalizacija zaključne površine – tlaka, stene, stropa), ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin).

Na koncu Poglavja 3.1.3.2. (Vrednost obravnavanih objektov na dan 30. september 2020) je
ocenjena vrednost nedokončanih del z vrednostjo na dan 30. 9. 2020 na 148,00 EUR/m²

Indeks za obračun razlike v ceni gradbenih storitev – nedokončanih del – za obdobje od 30. 9. 2020
do 1. 1. 2008: $I = 1,0810$

Ocenjena vrednost nedokončanih del z vrednostjo na dan 1. 1. 2008
(oziroma 31. 12. 2007): 148,00 EUR/m² : 1,0810 = 136,91 EUR/m²

Ocenjena vrednost obravnavanih objektov na dan 31. december 2007:
dva dvojčka (štiri stanovanjske enote, hiše)
260.930,52 EUR x 4 stanovanjske enote, hiše = 1.043.722,08 EUR

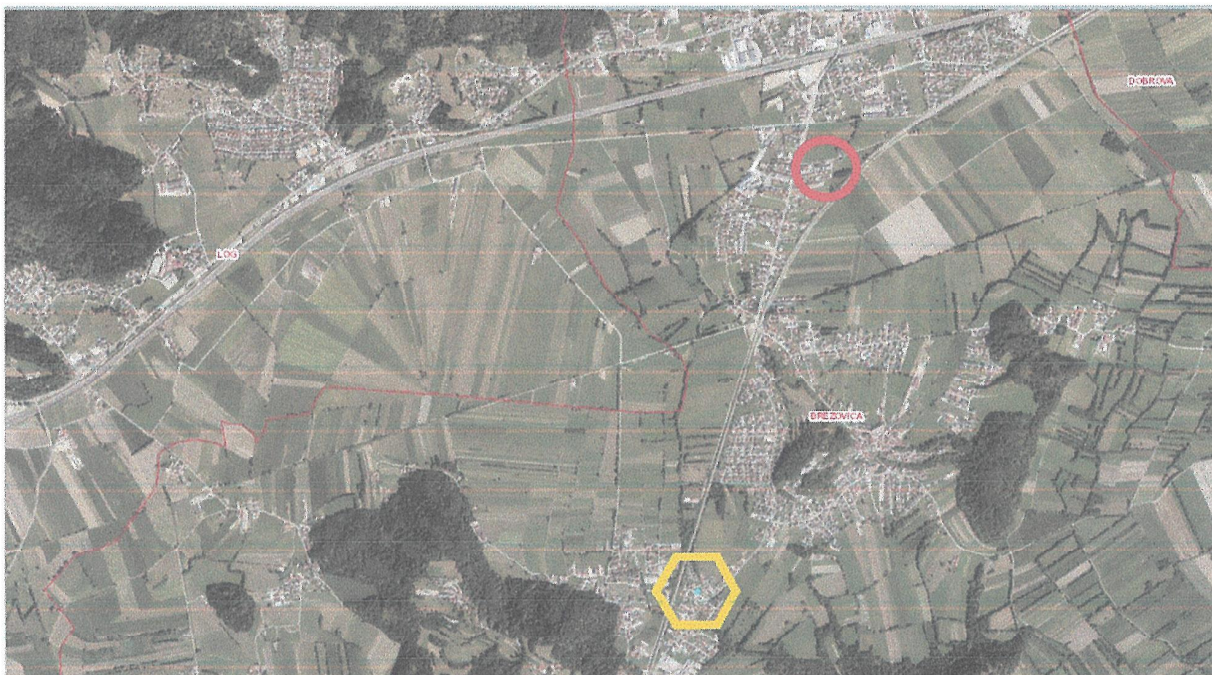
3.1.3.2. Vrednost obravnavanih objektov na dan 30. september 2020

Primerljive nepremičnine:

1. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 478002.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Podpeška cesta 236 F, Brezovica pri Ljubljani.
Občina:	Brezovica.
Katastrska občina:	1724-Brezovica.
Leto izgradnje:	2012.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	158,70 m ² .
Površina zemljišča:	224,00 m ² .
Dokončanost:	5. gradbena faza. Dokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	22. 11. 2019.
Cena – vrednost:	240.000,00 EUR brez DDV – 1.512,28 EUR/m ² .

Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana ■ krog, Primerljiva: ■ šestkotnik.



2. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 455190.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Za grabnom 59, Brezovica pri Ljubljani.
Občina:	Brezovica.
Katastrska občina:	1724-Brezovica.
Leto izgradnje:	2009.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	189,80 m ² .
Površina zemljišča:	292,00 m ² .
Dokončanost:	5. gradbena faza. Dokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	5. 11. 2019.
Cena – vrednost:	345.000,00 EUR brez DDV – 1.817,70 EUR/m ² .

Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana ■ krog, Primerljiva: ■ šestkotnik.



3. primerljiva nepremičnina

ID pravnega posla:	TRGOSKOP ID: 511017.
Vrsta nepremičnine:	Stanovanjska hiša.
Naslov:	Podplešivca 65B, Brezovica pri Ljubljani.
Občina:	Brezovica.
Katastrska občina:	1724-Brezovica.
Leto izgradnje:	2008.
Neto tlorisna površina stanovanjske hiše:	134,00 m ² .
Površina zemljišča:	237,00 m ² .
Dokončanost:	5. gradbena faza. Dokončano.
Vrsta pravnega posla:	Prodaja na prostem trgu.
Čas prodaje:	10. 9. 2020.
Cena – vrednost:	178.000,00 EUR brez DDV – 1.328,35 EUR/m ² .

Prikaz lokacije nepremičnin: Obravnavana ■ krog, Primerljiva: ■ šestkotnik.



Ocena vrednosti obravnavanih objektov na dan 30. 9. 2020

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV										
	ocenjevana	1. primerljiva nepremičnina			2. primerljiva nepremičnina			3. primerljiva nepremičnina		
Lokacija/naslov	Podpeška cesta 49c, d, e in f, Brezovica pri Ljubljani.	Podpeška cesta 236 F, Brezovica pri Ljubljani			Za grabnom 59, Brezovica pri Ljubljani			Podplešivica 65 B, Brezovica pri Ljubljani		
Vir podatka		Trgoskop ID: 478002.			Trgoskop ID: 455190.			Trgoskop ID: 78716.		
		pril. %		EUR	pril. %		EUR	pril. %		EUR
Prodajna cena (€)		240.000			345.000			178.000		
Cena (€/m ²)		1.512,28			1.817,70			1.328,35		
Obseg pravic	polna last. pr.	polna last. pr.	0	0,00	polna last. pr.	0	0,00	polna last. pr.	0	0,00
Datum transakcije	30. 9. 2020 - vpliv časa na prodajo	22. 11. 2019	-10	-151,23	5. 11. 2019	-10	-181,77	10. 9. 2020	-10	-132,84
Vrsta transakcije		prodano	0	0,00	prodano	0	0,00	prodano	0	0,00
Prodajni pogoji		tržni	0	0,00	tržni	0	0,00	tržni	0	0,00
Vmesna prilagoditev		%	-10	1.361,05	%	-10	1.635,93	%	-10	1.195,51
Lokacija v regiji	Občina Brezovica	Obč. Brezovica	0	0,00	Obč. Brezovica	0	0,00	Obč. Brezovica	0	0,00
Lokacija v naselju	stanov. naselje	stanov. naselje	0	0,00	stanov. naselje	0	0,00	stanov. naselje	0	0,00
Velikost prostorov (m ²)	218,50	158,70	-2	-27,22	189,80	-1	-16,36	134,00	-3	-35,87
Velikost zemljišča (m ²)	246	224	0	0,00	292	0	0,00	237	0	0,00
Leto izgradnje/vzdrževanja.	2007	2012	-5	-68,05	2009	-2	-32,72	2008	-1	-11,96
Pomožni objekti, dodatno skupno zemljišče	ne	ne	0	0,00	ne	0	0,00	ne	0	0,00
Dokončanost	ne	da	-11	-149,72	da	-9	-147,23	da	-13	-149,44
Končna prilagoditev (%)			-18	1.116,06		-12	1.439,62		-17	998,24
UTEŽ (%)		34 %			33 %			33 %		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€/m ²)	1.183,95									
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)	258.693,08									
KOMENTAR	Primerljive stanovanjske hiše so bile prodane v letu 2019 in 2020. Ocena vrednosti nepremičnine na dan 30. 9. 2020: =258.693,08 € : 218,50 m ² = 1.183,95 EUR/m ²									

Vpliv časa na prodajo nepremičnin – s trenutno situacijo vezano na pandemijo koronavirusa SARS-CoV-19, ki se je pričela v Sloveniji v februarju 2020 in se ponovno (še bolj obširno) pojavila v jeseni 2020. (Glej v gornji tabeli dejansko izvedenih prodaj – datum transakcije (vpliv časa na prodajo).

V gornji tabeli je v pod vrstico Dokončanost zajeto **nedokončano** – ni še izvedeno: notranji finalni zaključni tlaki v prostorih in notranjem stopnišču, ograja ob stopnišču, finalne zaključne nadometne električne inštalacije, notranja vrata, zaključna finalizacija kopalnic (sanitarna oprema, finalizacija zaključne površine – tlaka, stene, stropa), ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin).

Ocenjena vrednost nedokončanih del:

- notranji finalni zaključni tlaki v prostorih in notranjem stopnišču, ograja ob stopnišču –
ocenjena vrednost: 40,00 EUR/m²;
- finalne zaključne nadometne električne inštalacije –
ocenjena vrednost 20,00 EUR/m²;
- notranja vrata (krilo, podboj, okovje, kljuka)
ocenjena vrednost 18,00 EUR/m²;
- zaključna finalizacija kopalnic (sanitarna oprema, finalizacija zaključne površine – tlaka, stene, stropa) –
ocenjena vrednost 42,00 EUR/m²;
- ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin) –
ocenjena vrednost 28,00 EUR/m².

Ocenjena vrednost nedokončanih del z vrednostjo na dan 30. 9. 2020:	148,00 EUR/m²
--	---------------------------------

Ocenjena vrednost obravnavanih objektov na dan 30. september 2020:

dva dvojčka (štiri stanovanjske enote, hiše)

258.693,08 EUR x 4 stanovanjske enote, hiše =	1.034.772,32 EUR
--	-------------------------

3.1.3.3. Razlika v vrednosti obravnavanih objektov kot bi bila danes, v primerjavi z decembrom 2007

1. Vrednost obravnavanih objektov decembra 2007 (na dan 31. december 2007):

- nepremičnina je ocenjena kot bremena prosta,
- obravnavana nepremičnina ima gradbeno dovoljenje.

1.043.722,08 EUR

2. Vrednost obravnavanih objektov na dan 30. september 2020:

- nepremičnina je ocenjena kot bremena prosta,
- obravnavana nepremičnina na dan 30. september 2020 nima gradbenega dovoljenja (je brez gradbenega dovoljenja).
Na trgu nepremičnine brez gradbenega dovoljenja (nelegalna nepremičnina) osveščenemu kupcu ni mogoče prodati.
Za zavarovana posojanja je pogoj, da ima nepremičnina najmanj pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Obravnavani objekti na dan 30. september 2020 zaradi tega nimajo vrednosti

0,00 EUR

Razlika v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bila danes v primerjavi z decembrom 2007

1.043.722,08 EUR

3.1.4. Vrednost obravnavanih objektov:

1. na dan 1. junij 2015
2. na dan 15. september 2016
3. na dan 5. marec 2018

1. Vrednost obravnavanih objektov na dan 1. junij 2015 – to je na dan razveljavitve gradbenega dovoljenja št. dovoljenja št. 351-1369/2007-5 – po Odločbi št. 351-1369/2007-67

Ocenjena vrednost objekta na dan 30. 9. 2020 (Glej Poglavlje 3.1.3.2.): **258.693,08 EUR**

Le v seznamitev: Izračun indeksa za obračun razlike v ceni gradbenih storitev – stanovanjska gradnja – povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo za obdobje od 30. 9. 2020 do 1. 6. 2015:

Obdobje: 30. 9. 2020 do 1. 6. 2015

leto	indeks	podatek	izračunan	indeks
2014	I _{31. 12. 2014} =	100,83		
31. 5. 2015	I _{31. 5. 2015} =	101,23		
			I _{1. 6. 2015 - 31. 12. 2015} =	100,85
31. 12. 2015	I _{31. 12. 2015} =	102,09		1,0085
2016	I _{31. 12. 2016} =	101,91		1,0191
2017	I _{31. 12. 2017} =	102,54		1,0254
2018	I _{31. 12. 2018} =	103,35		1,0335
2019	I _{31. 12. 2019} =	101,45		1,0145
30. 9. 2020	I _{30. 9. 2020} =	102,53		1,0253

Izračun:

$$I_{1. 6. 2015 - 30. 9. 2020} = 1,0085 \times 1,0191 \times 1,0254 \times 1,0335 \times 1,0145 \times 1,0253$$

$$I_{1. 6. 2015 - 30. 9. 2020} = \mathbf{1,1329} \quad \mathbf{113,29} \quad \mathbf{13,29 \%}$$

Razlika v ceni obdobje 30. 9. 2020 – 1. 6. 2015 = 88,27 % cene v letu 2020

Izračun za eno stanovanjsko enoto:

Vrednost na dan 30. 9. 2020: 258.693,08 EUR

$$258.693,08 \text{ EUR} : 1,1329 = 228.345,90 \text{ EUR}$$

Na dan 1. 6. 2015: 228.345,90 EUR

Le v seznamitev – na dan 1. junij 2015 – z upoštevanjem indeksacije:

$$228.345,90 \text{ EUR} \times 4 \text{ stanovanjske enote} = 913.383,60 \text{ EUR}$$

Obravnavani objekti na dan 1. junij 2015 nimajo vrednosti 0,00 EUR

Obravnavana nepremičnina na dan 1. junij 2015 nima gradbenega dovoljenja (je brez gradbenega dovoljenja).

Na trgu nepremičnine brez gradbenega dovoljenja (nelegalna nepremičnina) osveščnemu kupcu ni mogoče prodati.

Za zavarovana posojanja je pogoj, da ima nepremičnina najmanj pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Obravnavani objekti na dan 1. junij 2015 zaradi tega nimajo vrednosti.

2. Vrednost obravnavanih objektov na dan 15. september 2016 – sodba Upravnega sodišča RS št. IU 1601/2015-9

Ocenjena vrednost objekta na dan 30. 9. 2020 (Glej Poglavje 3.1.3.2.): 258.693,08 EUR

Le v Izračun indeksa za obračun razlike v ceni gradbenih storitev – stanovanjska gradnja – povprečni
seznanitev: indeks za stanovanjsko gradnjo za obdobje od 30. 9. 2020 do 15. 9. 2016:

Obdobje: 30. 9. 2020 do 15. 9. 2016

leto	indeks	podatek	izračunan	
2015	I _{31. 12. 2015} =	102,09		
31. 8. 2016	I _{31. 8. 2016} =	100,88		
15. 9. 2016	I _{15. 9. 2016} =		I _{15. 9. 2016 - 30. 9. 2016} =	100,87
30. 9. 2016	I _{30. 9. 2016} =	100,87		
2016	I _{31. 12. 2016} =	101,91	I _{30. 9. 2016 - 31. 12. 2016} =	101,03
2017	I _{31. 12. 2017} =	102,54		1,0254
2018	I _{31. 12. 2018} =	103,35		1,0335
2019	I _{31. 12. 2019} =	101,45		1,0145
30. 9. 2020	I _{30. 9. 2020} =	102,53		1,0253

Izračun:

$$I_{15. 9. 2016 - 30. 9. 2020} = 1,0103 \times 1,0254 \times 1,0335 \times 1,0145 \times 1,0253$$

$$I_{15. 9. 2016 - 30. 9. 2020} = 1,1137 \quad 111,37 \quad 11,37 \%$$

Razlika v ceni obdobje 30. 9. 2020 – 15. 9. 2016 = 89,79 % cene v letu 2020

Izračun za eno stanovanjsko enoto:

Vrednost na dan 30. 9. 2020: 258.693,08 EUR

$$258.693,08 \text{ EUR} : 1,1137 = 232.282,55 \text{ EUR}$$

Na dan 15. 9. 2016: 232.282,55 EUR

Le v seznanitev – na dan 15. september 2016 – z upoštevanjem indeksacije:

$$232.282,55 \text{ EUR} \times 4 \text{ stanovanjske enote} = 929.130,20 \text{ EUR}$$

Obravnavani objekti na dan 15. september 2016 nimajo vrednosti 0,00 EUR

Obravnavana nepremičnina na dan 15. september 2016 nima gradbenega dovoljenja (je brez gradbenega dovoljenja).
 Na trgu nepremičnine brez gradbenega dovoljenja (nelegalna nepremičnina) osveščenemu kupcu ni mogoče prodati.
 Za zavarovana posojanja je pogoj, da ima nepremičnina najmanj pravnomočno gradbeno dovoljenje.
 Obravnavani objekti na dan 15. september 2016 zaradi tega nimajo vrednost.

3. Vrednost obravnavanih objektov na dan 5. marec 2018 – sodba Vrhovnega sodišča RS št. II Ips 304/2007

Ocenjena vrednost objekta na dan 30. 9. 2020 (Glej Poglavlje 3.1.3.2.): 258.693,08 EUR

Le v Izračun indeksa za obračun razlike v ceni gradbenih storitev – stanovanjska gradnja – povprečni seznamitev: indeks za stanovanjsko gradnjo za obdobje od 30. 9. 2020 do 5. 3. 2018:

Obdobje: 30. 9. 2020 do 5. 3. 2018

leto	indeks	podatek	izračunan	
2017	I _{31. 12. 2017} =	102,54		
28. 2. 2018	I _{28. 2. 2018} =	100,62		
5. 3. 2018	I _{5. 3. 2018} =		I _{5. 3. 2018 - 31. 3. 2018} =	100,79
31. 3. 2018	I _{31. 3. 2018} =	100,82		
2018	I _{31. 12. 2018} =	103,35	I _{31. 3. 2018 - 31. 12. 2018} =	102,54
2019	I _{31. 12. 2019} =	101,45		1,0145
30. 9. 2020	I _{30. 9. 2020} =	102,53		1,0253

Izračun:

$$I_{5. 3. 2018 - 30. 9. 2020} = \frac{1,0254 \times 1,0145 \times 1,0253}{1,0253} = 1,0666$$

I_{5. 3. 2018 - 30. 9. 2020} = 1,0666 106,66 6,66 %

Razlika v ceni obdobje 30. 9. 2020 – 5. 3. 2018 = 93,76 % cene v letu 2020

Izračun za eno stanovanjsko enoto:

Vrednost na dan 30. 9. 2020: 258.693,08 EUR
 258.693,08 EUR : 1,0666 = 242.539,92 EUR
Vrednost na dan 5. 3. 2018: 242.539,92 EUR

Le v seznamitev – na dan 5. marec 2018 – z upoštevanjem indeksacije:

242.539,92 EUR x 4 stanovanjske enote = 970.159,68 EUR

Obravnavani objekti na dan 5. marec 2018 nimajo vrednosti 0,00 EUR

Obravnavana nepremičnina na dan 5. marec 2018 nima gradbenega dovoljenja (je brez gradbenega dovoljenje).

Na trgu nepremičnine brez gradbenega dovoljenja (nelegalna nepremičnina) osveščnemu kupcu ni mogoče prodati.

Za zavarovana posojanja je pogoj, da ima nepremičnina najmanj pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Obravnavani objekti na dan 5. marec 2018 zaradi tega nimajo vrednosti.

4. Splošne priloge

1. Gradbeno dovoljenje z datumom 18. 7. 2007.

2. Uporabna dovoljenja

3. Odločba z datumom 1. 6. 2015 – razveljavitev gradbenega dovoljenja.

4. Zemljiškoknjžni izpisi – parcele

5. GURS – javni vpogled - nepremičnine.


6. Korespondenca komunikacije po elektronski pošti

Sestavila:

Prevalje, 26. oktober 2020.

Milenka Špenger Benko
univ. dipl. inž. grad.




REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MDB 7, p.p. 2998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306 3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-1369/2007-5
Datum: 18. 7. 2007

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja g. **Francija Boštjančič** iz Brezovice pri Ljubljani, Debevčeva pot 16; v upravni zadevi izdaja gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh stanovanjskih dvojčkov s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Ur. list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju g. **Franciju Boštjančič**, se izda gradbeno dovoljenje za prostorsko gradbeni poseg okvalificiran kot manj zahtevni objekt, ki obsega gradnjo dveh enakih stanovanjskih dvojčkov na zemljišču s parc. št. 593/29 k.o. Brezovica s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; vse locirano v občini Brezovica v skladu in pogoji naslednje verificirane projektne dokumentacije PGD-jem št. P-148/Z, 1/6, ki ga je izdelala projektantska družba Projecta d.o.o. iz Ljubljane v juniju 2007, obsegajoč naslednjo vrsto načrtov:

- vodilna mapa št. P-148/Z--mapa 0;
- načrt arhitekture št. P-148/Z--mapa 1;
- načrt gradbenih konstrukcij št. P-148/Z--mapa 3;
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. E-90/07--mapa 4;
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 20/07-S--mapa 5;

vse izdelano oziroma projektirano skladno s pogoji prostorskega akta na podlagi lokacijskih informacij (42. člen ZGO-1) Občine Brezovica št.: 350-077/2007.z dne 30. 1. 2007 ter v soglasju z soglasodajalci k projektni dokumentaciji.

2. Projektna dokumentacija (PGD) iz prejšnje točke izreka te odločbe je sestavni del gradbenega dovoljenja

3. Gradbeni poseg, ki se dovoljuje s tem gradbenim dovoljenjem se lahko izvaja samo pod pogoji in tehničnimi karakteristikami oziroma dimenzijami navedenimi v predloženi projektni dokumentaciji (PGD-ju) iz 1. točke tega izreka in z vsemi zahtevami in pogoji danimi v soglasjih k prej navedenemu PGD-ju, ki so za investitorja **pravno zavezujoči**.

4. Osnovne tehnične karakteristike gradbenega posega iz 1. točke tega izreka so:

RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik pošilja
da je odločba sket. številka 351-1369/2007
izstavljena dne 18/7-2007 postala
- dok. števila one
Dokumentacija št. 18.7.2007
Številka: 351-1369/2007
Mestna uprava odstop

Gabariti: tlorisne dimenzije dveh enakih dvojkov so 16,05 x 12,00 m; tlorisne dimenzije enote dvojkov so 8,00 x 12,00 m, med enotami je dilatacija deb. 5 cm; etažnost bo pritličje in mansarda; kota pritličja +- 0,00 je 295,67 m n.v.; kota kapne lege bo 3,24 m; kota slemena bo + 9,12 m; kota terena bo -0,15 m (295,52 m n.v.);

Odmiki od sosednjih zemljišč bodo: od parc. št. 594/4 bo 4,00 m, od parc. št. 593/26 bo 4,90 m, od parc. št. 593/30 bo 4,43 m in od parc. št. 593/14 bo 6,61 m (vse parcele so v k.o. Brezovica);

Dostop: bo po zemljišču parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, ki je v lasti investitorja in po zemljišču iste k.o.o. parc. št. 593/32 za katero pa si je investitor pridobil služnostno pogodbo z verificirano služnostno pogodbo-aneksom k prodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007 (priposestvovanje-1.odstavek 217 člena Stvarnopravnega zakonika objavljenega v Ur. l. RS št. 87/02).

Pridobljena so bila vsa naslednja ustrezna soglasja: soglasja javne družbe Vo-Ka d.o.o., prometno soglasje Občine Brezovica, soglasje javnega podjetja Elektro Ljubljana d.d., soglasje javne družbe Energetike Ljubljane d.o.o. in soglasje ZVKDS-Območne enote Ljubljana

5. Z gradnjo po tem dovoljenju ne smejo biti prizadete pravice ali premoženjske koristi katerim kolim tretjim osebam. Škodo, nastalo ob takšni kršitvi je dolžan poravnati investitorj.

6. Gradnja se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (1. odstavek 3. člena ZGO-1)

7. Gradnja se lahko začne tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, samo na lastno odgovornost investitorja (2. odstavek 3. člena ZGO-1).

8. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v roku dveh let po njegovi pravnomočnosti (2. točka 1. odstavka 71. člena ZGO-1).

9. Stroškov postopka ni.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor g. Franci Boštjančič je dne 26. 6. 2007 vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja navedenega v prvi točki izreka te odločbe in k vlogi priložil sledečo dokumentacijo:

- dokazilo o pravici graditi (uradni vpogled upravnega organa v Zemljiško knjigo z dne 13. 7. 2007 pod št. ID: V7628090;
- verificirano služnostno pogodbo za dostop-verificirani aneks¹ k kupoprodajni pogodbi z dne 28. 3. 2007;
- dva izvoda verificirane projektne dokumentacije s predpisanimi sestavinami, navedene v prvi točki izreka te odločbe;

- odločbo Občine Brezovica št. 44/2007 z dne 6. 7. 2007 o obvezi plačila komunalnega prispevka v višini 30.127,86 EUR-a z verificirano listino o izvršenem plačilu;

Pozitivna normativno pravna urbanistična ureditev, ki dovoljuje predmetni gradbeni poseg je Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Občine Brezovica (Ur. l. SRS št. 11/86 in Ur. l. RS št. 23/91, 71/93, 62/94, 73/98, 81/04, 82/05) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V 10 Brezovica, Vnanje Gorice, Notranje Gorice (Ur. l. RS št. 9/94, 73/98, 65/03, 49/05, 37/06, 87/06, 101/06-popr.)-v nadaljevanju PUP oziroma prostorski red občine-PR. Po prej navedenem PUP-u oziroma PR se zemljišče gradbenega posega nahaja v območju urejanja VS 10/7 Brezovica in sicer znotraj morfološke enote 2A, 2, kjer je takšen poseg možen in dopusten. Izrek te odločbe pa je usklajen z tekstualnim in grafičnim delom prej navedenega PUP-a oziroma PR in voljo investitorja iz podane vloge, posledica tega pa je bila pozitivna odločitev. Natančnejši opis z obrazložitvijo skladnosti z prostorsko izvedbenim aktom pa je naveden v vodilni mapi PGD-ja, ki je sestavni del tega gradbenega dovoljenja od strani 0.8 do strani 0.8.2 in grafika stran 0.9.. Navedeno usklajenost pa je upravni organ preizkusil ter ugotovil, da je predmetni gradbeni poseg projektiran brez odstopanj od pravno pozitivne normativne ureditve že navedenega prostorsko izvedbenega akta-PUP-a.

Iz v spis predložene verificirane javne listine pa je nesporno razvidno, da je investitor Občini Brezovica že plačala komunalni prispevek v višini 30.127,86 EUR-a. Prej navedeno trditve pa bo Občina Brezovica potrdila z konkludentnim dejanjem po vročitvi tega gradbenega dovoljenja.

Pri odločanju in ugotavljanju dejanskega stanja v tej upravni zadevi je upravni organ uporabil določbe in ukrepe novega ZGO-1. Istočasno pa je skrbno pazil, da takšna odločitev ni bila v škodo pravic drugih in tudi ne v nasprotju z javno koristjo določeno z zakonom ali drugim predpisom, tako kot to določa ZUP.

V nadaljevanju postopka je upravni organ v priloženem urbanističnem delu PGD-ja-vodilni mapi preveril prikaz vplivnega območja, ki ga je določil odgovorni projektant (tekst str. od 0.8.2 do strani 0.8.3.1, ter grafika list št. 1 in list št. 2). Ugotovljeno je bilo, da vplivno območje zajema samo zemljišče gradbenega posega to je zemljišče s parc. št. 593/29 k.o. Brezovica. Iz navedenega sledi, da je stranka v postopku samo investitor. Zaradi relativno velikih odmikov gradbenega posega od sosednjih zemljišč in objektov (najmanj polovico svoje višine) se ne bodo poslabševali pogoji rabe le teh. Poseg pa tudi ne bo bistveno vplival na tla, vodo, zrak in zdravje ljudi, zlasti pa ne na sosednje objekte.

Upravni organ je v postopku nadalje ugotovil, da je investitor k zadevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložila vso potrebno dokumentacijo po 2. odstavku 54. člena ZGO-ja 1. V skladu z določili 66. člena ZGO-ja 1 je bilo nadalje preverjeno, da je investitor izpolnila vse pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, kakor tudi da ima predloženi PGD vse predpisane sestavne dele po 57. in 58. členu ZGO-ja 1 ter da je izdelan v skladu s pogoji izvedbenega prostorskega akta (z sedanjim PUP-om oziroma PR).

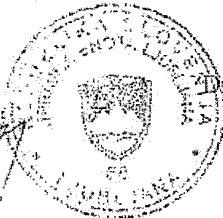
Investitor je izpolnil vse pogoje, ki so po 66. členu ZGO-ja 1 predpisani za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je upravni organ na podlagi zbranih in temeljito analiziranih dejstev odločil, kot je razvidno iz dispozitiva tega gradbenega dovoljenja.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 8 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolkovano z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu.

Upravna taksa v znesku **585,43 EUR-a** je bila po tč. 4 tarifne številke 39. Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik

Časl



Vodja oddelka za gospodarstvo,
kmetijstvo in občo upravo:
Dragica Wohlfeiler, Borin, univ.dipl.prav.

Wohlfeiler


Vročiti:

1. g. Franci Boštjančič, Debevčeva pot 16, 1351 Brezovica, osebno + PGD št. 148/Z 1x;
2. Občina Brezovica, Tržaška 390, 1351 Brezovica, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1x

V vednost:

1. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vilharjeva 33, 1000 Ljubljana;
2. Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Vodovočna cesta 90, 1001 Ljubljana;
3. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana;
4. ZZKDS, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, 1000 Ljubljana;


REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MOB 7, p.p. 3998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306-3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-397/2008-6

Datum: 25. 3. 2008

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja gospodarske družbe Avestina d.o.o. s sedežem v Ljubljani, Kovarska cesta 8, zastopana po direktorju g. Franciju Boštjančič; v upravni zadevi izdaja uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo; na podlagi 3. odstavka 101. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju gospodarski družbi Avestina d.o.o., se dovoljuje uporaba zgrajene enostanovanjske stavbe; locirane v Brezovici pri Ljubljani na Podpeški cesti s hišno številko 49 C; s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; stajajoče na zemljišču s parc. št. 593/33 k. n. Brezovica.

2. Sestavni del tega uporabnega dovoljenja je: geodetski načrt novega stanja zemljišča - št. odločbe Okrožne geodetske uprave Ljubljana 02112-125/2008-3 z dne 5. 2. 2008; izjava odgovornega projektanta g. Milana Jereb, univ. dipl. inž. arh. (ZAPS 0774 A) in izjava nadzornika g. Slavka Zalar, univ. dipl. inž. gradb. (IZS C-0731) obo z dne 17. 3. 2008 iz katerih je nedvoumno razvidna, da je predmetna enostanovanjska stavba zgrajena v skladu s predpisi.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor je z vlogo dne 19. 2. 2008 in z večkratnimi vmesnimi dopisovanji podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja za objekti naveden v prvi točki izreka te odločbe. Vlaga za izdajo uporabnega dovoljenja je investitor predložila listinsko dokumentacijo iz 2. točke izreka tega uporabnega dovoljenja.

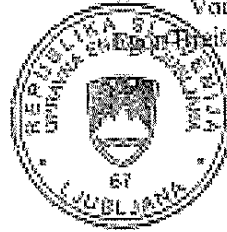
Po preizkusu listinske dokumentacije iz 2. točke izreka uporabnega dovoljenja in preveritvi PGD-ja št. P-148/2, 1/6 od junija 2007, izdelovalca projektantske družbe Projecta d.o.o., ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugotovil, da je objekt zgrajen skladno z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 in da ni ovir za izdajo uporabnega dovoljenja, tako kot to določa 3. odstavek 101. člena ZGO-1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVIU: Zoper to odločbo je v 15 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, karkoli vredno 2.14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisanik pri taksarjem upravnem organu.

Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik potpisuje
odločbo dne 25. 3. 2008 št. 351-397/2008-6
izdano dne 25. 3. 2008 št. 351-397/2008-6
- dokončano sta
Upravnemu organu št. 49 C 2008
Številka 351-397

Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah predloženo besedilo (Ur. listi RS št. 42/07-UPB3) plačana,

Postopek vodil:
Drago Čast. pravnik



Vodja izpostave:
Hrastenborger / uni.v.dipl.ing.

Vročiti:
1. družba Avetina d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, oseba;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1 x



REPUBLIKA SLOVENIJA
 UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
 IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
 Ljubljana, Trog MDB 7, p.p. 2992
 1111 Ljubljana
 Tel: 01/906-3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-396/2008-6
 Datum: 25. 3. 2008

RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik pošilja
 da je odločba izšep številke 351-396/2008-6
 izpostava dne 25. 3. 2008. posreduje
 - obkrajeno dne
 - obkrajeno dne 22. 4. 2008
 Številka: 351-396/2008-6
 Podpis: [Signature]
 Podpis: [Signature]

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja gospodarske družbe Avelina d.o.o. s sedežem v Ljubljani, Kosaška cesta 8, zastopana po direktorju g. Franciju Boštjančič; v upravni zadevi izdaja uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo; na podlagi 3. odstavka 101. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju gospodarski družbi Avelina d.o.o., se dovoljuje uporaba zgrajene enostanovanjske stavbe; locirane v Brezovici pri Ljubljani na Podpeški cesti s hišno številko 49 D; s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; stoječe na zemljišču s par. št. 593/34 k. o. Brezovica.

2. Sestavni del tega uporabnega dovoljenja je: geodetski načrt novega stanja zemljišča - št. odločbe Območne geodetske uprave Ljubljana 02112-125/2008-3 z dne 5. 2. 2008; izjava odgovornega projektanta g. Milana Jereb, univ. dipl. inž. arh. (ZAPS 0774 A) in izjava nadzornika g. Slavka Zafar, univ. dipl. inž. gradb. (IZS G-0731) obe z dne 17. 3. 2008 iz katerih je nedvoumno razvidna, da je predmetna enostanovanjska stavba zgrajena v skladu s predpisi.

OBRAZLOŽITEV:

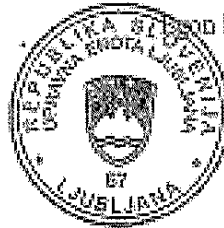
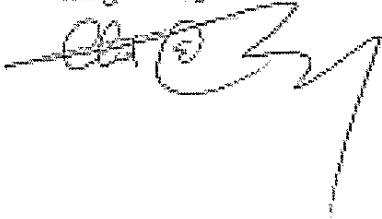
Investitor je z vlogo dne 19. 2. 2008 in z večkratnimi vmesnimi dopisovanji podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja za objekt naveden v prvi točki izreka te odločbe. Vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja je investitor predložila listinsko dokumentacijo iz 2. točke izreka tega uporabnega dovoljenja.

Po preizkusu listinske dokumentacije iz 2. točke izreka uporabnega dovoljenja in preveritvi PGD-ja št. P-148/Z, 1/6 od junija 2007, izdelovalca projektantske družbe Projecta d.o.o., ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugotovil, da je objekt zgrajen skladno z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 in da ni ovir za izdajo uporabnega dovoljenja, tako kot to določa 3. odstavek 101. člena ZGO-1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 15 dneh po vročitvi dovoljenja pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolkavano z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri taksarjem upravnem organu.

Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah prečiščeno besedilo (Ur. list RS št. 42/07-U(PB)) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik




Vodja izpostave:
Boris Breitenberger, univ. dipl. ing.



Vročiti:
L. družba Arveina d.o.o., Kocetška cesta 8, 1000 Ljubljana, osebno;

Vložiti v spis upravne zadeve: 1 x


REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
Ljubljana, Trg MDB 7, p.p. 3998
1111 Ljubljana
Tel: 01/306-3000; fax: 01/4259-044

Številka: 351-393/2008-6
Datum: 25. 3. 2008

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja gospodarske družbe Avelina d.o.o. s sedežem v Ljubljani, Koseška cesta 8, zastopana po direktorju g. Franciju Boštjančič; v upravni zadevi izdaja uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo; na podlagi 3. odstavka 101. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popravek) naslednje:

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju gospodarski družbi Avelina d.o.o., se dovoljuje uporaba zgrajene enostanovanjske stavbe; locirane v Brezovici pri Ljubljani na Podpaški cesti s hišno številko 49 E; s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; stajede na zemljišču s parc. št. 593/35 k. o. Brezovica.

2. Sestavni del tega uporabnega dovoljenja je: geodetski načrt novega stanja zemljišča - št. odločbe Območne geodetske uprave Ljubljana 02112-123/2008-3 z dne 5. 2. 2008; izjava odgovornega projektanta g. Milana Jerab, univ. dipl. inž. arh. (ZAPS 0774 A) in izjava nadzornika g. Slavka Zalar, univ. dipl. inž. gradb. (BZS G-0731) obo z dne 17. 3. 2008 iz katerih je nedvoumno razvidna, da je predmetna enostanovanjska stavba zgrajena v skladu s predpisi.

OBRAZLOŽITEV

Investitor je z vlogo dne 19. 2. 2008 in z večkratnimi vmesnimi dopolnitvami podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja za objekt naveden v prvi točki izreka te odločbe. Vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja je investitor predložila listinsko dokumentacijo iz 2. točke izreka tega uporabnega dovoljenja.

Po preizkusu listinske dokumentacije iz 2. točke izreka uporabnega dovoljenja in preveritvi PGD-ja št. P-148/Z, 1/6 od junija 2007, izdelovalca projektantske družbe Projesta d.o.o., ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugotovil, da je objekt zgrajen skladno z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 in da ni ovir za izdajo uporabnega dovoljenja, tako kot to določa 3. odstavek 101. člena ZGO-1.

POUK O PRAVNEM SREDSTVI: Zoper to odločbo je v 15 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Masovna pritožba, kalkovana z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tujkajšnjem upravnem organu.

RS, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič-Rudnik pošilja,
da jela ~~prejeto~~ sklop številka 351-393/2008-6
izdava odločbo
kadar sta številka 351-393/2008-6, postatka

• dokončena št.

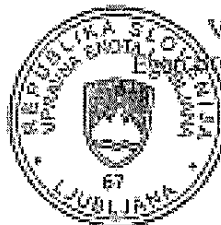
Upravnostopnišna št. 10. 3. 2008

Številka 351-393/2008-6



Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah-pročiščeno besedilo (Ur. list RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik



Vodja izpisa: 
Eva Črešič, magistr. univ. dipl. ing.

Vročiti:

1. družba Avestina d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, osebno;

Wložiti v spis upravne zadeve: 1 x



REPUBLIKA SLOVENIJA
 UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
 IZPOSTAVA VIČ-RUDNIK
 Ljubljana, Trg MDE 7, p.p. 3998
 1111 Ljubljana
 Tel: 01/306-3000; fax: 01/4239-044

Številka: 351-394/2008-6
 Datum: 25. 3. 2008

RS, Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič-Rudnik pošilja,
 da / Končno sklep Skupščine 251 394/2008-6
 datum sprejema
 veljavna dne 25. 3. 2008 Spustala
 - dokončana šte.
 Sprejematelj: 25. 3. 2008
 podpisani: [Signature]
 Svojk: 25. 3. 2008

Republika Slovenija, Upravna enota Ljubljana, izpostava Vič Rudnik izdaja na zahtevo investitorja gospodarske družbe Avetina d.o.o. s sedežem v Ljubljani, Kaspiška cesta 8, zastopana po direktorju g. Franciju Bučjančiču; v upravni zadevi izdaja uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo; na podlagi 3. odstavka 101. člena Zakona o graditvi objektov v nadaljevanju ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 1403-popravek) naslednje:

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju gospodarski družbi Avetina d.o.o., se dovoljuje uporaba zgrajene enostanovanjske stavbe; locirane v Brezovici pri Ljubljani na Podpeški cesti s hišno številko 49 F; s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo; stoječe na zemljišču s par. št. 593/36 k. o. Brezovica.

2. Sestavni del tega uporabnega dovoljenja je: geodetski načrt novega stanja zemljišča - št. odločbe Območna geodetske uprave Ljubljana 02112-125/2008-3 z dne 5. 3. 2008; izjava odgovornega projektanta g. Milana Jerša, univ.dipl.inž.gradb. (ZAPS 0774 A) in izjava nadzornika g. Slavka Zalar, univ.dipl. inž.gradb. (LZS G-0731) obe z dne 17. 3. 2008 iz katerih je nedvoumno razvidno, da je predmetna enostanovanjska stavba zgrajena v skladu s predpisi.

OBRAZLOŽITEV:

Investitor je z vloge dne 19. 2. 2008 in z večkratnimi vnesnimi dopolnitvami podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja za objekt naveden v prvi točki izreka te odločbe. Vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja je investitor predložila listinsko dokumentacijo iz 2. točke izreka tega uporabnega dovoljenja.

Po preizkusu listinske dokumentacije iz 2. točke izreka uporabnega dovoljenja in preveritvi PGD-ja št. P-148/Z, L/6 od junija 2007, izdelavalca projektantske družbe Projecta d.o.o., ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ ugotovil, da je objekt zgrajen skladno z že izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1369/2007-5 z dne 18. 7. 2007 in da ni ovir za izdajo uporabnega dovoljenja, tako kot to določa 3. odstavek 101. člena ZGO-1.

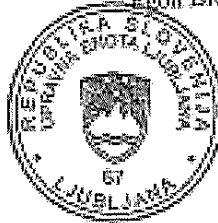
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je v 15 dneh po vročitvi dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo, kolikavno z 14,19 EUR-a upravne takse, je vložiti, poslati po pošti ali dati na zapisnik pri tujakšnjem upravnem organu.

Upravna taksa v znesku 21,28 EUR-a je bila na podlagi tarifne številke 41 Zakona o
upravnih taksah prečiščeno besedilo (Ur. list RS št. 42/07-UPB3) plačana.

Postopek vodil:
Drago Časl, pravnik



Vodja izpostave:
Egon Breitenberger, univ. diplom.



Vročiti:

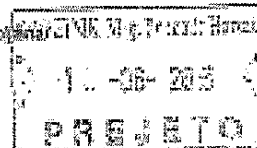
1. družba Avetina d.o.o., Koseška cesta 8, 1000 Ljubljana, osebno;

Vročiti v spis upravne zadeve: 1 x

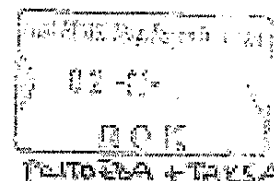
REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Tig Mladinskih delovnih brigad 3, 1000 Ljubljana

T: 01 305 37 50
F: 01 305 37 70
E: us.ljubljana@gov.si
www.upravnaenota.gov.si/pub



Številka: 351 - 1369/2007-67
Datum: 18.07.2007
u.p.: MOP-UE0054-P2



Upravna enota Ljubljana, Izpostava M0 - Rudnik, izdaja na podlagi 2. odstavka 266. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 10/5/06 - ZU-S-1, 12/07, 65/08 in 41/10; v nadaljevanju: ZUP) v povezavi z 2. odstavkom 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 102/04 (14/05-popr.), 62/05, 63/05, 11/105-odl.US, 12/07, 103/08, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13 in 18/15 - v nadaljevanju ZGO-1), v obnovljenem postopku, začelom na Vinka Avbelj, Podpeška cesta 55, Brezovica, Igorja Žnidarič, Podpeška cesta 53, Brezovica, Edvarda Sejer, Podpeška cesta 49, Brezovica, Ivana Golj, Podpeška cesta 49B, Brezovica, Franca Čuk, Podpeška cesta 51, Brezovica in Matjaža Oven, Podpeška cesta 51A, Brezovica, v upravnem zadevu izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-6 z dne 18.07.2007, investitorju Franciju Boštjančiču, Debevcova pot 16, Brezovica, ki ga v postopku zastopa, odvetnik mag. Bogomir Hrovat iz BH Odvetniške pisarne, Prešernov trg 3a, Koper, naslednje:

ODLOČBO

1. Gradbeno dovoljenje št. 351-1369/2007-6 z dne 18.07.2007, s katerim je bila investitorju Franciju Boštjančiču, Debevcova pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, se razveljavi.
2. Vloga investitorja Francija Boštjančiča, Debevcova pot 16, Brezovica, za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc.št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, se zavrne.
3. Posebni stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev

Na podlagi predloga za obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-1369/2007-6 z 18.07.2007, ki so ga podali stanovalci Podpeške ceste 45, 49A, 49B, 51, 51A, 53, 53A, 55 (Edvard Sejer, Ivan Golj, Franc Čuk, Matjaž Oven, Igor Žnidarič, Bojan Kuznar in Vinko Avbelj), 1351 Brezovica, je upravni organ izdal sklep št. 351-2105/2007-11 z dne 05.10.2007, s katerim je predlogu za obnovo postopka ugodil in dovolil obnovo postopka v obsegu, da se v postopku, kot stranke, vključ predlagatelj obnove postopka. Zoper predmetni sklep je bila podana pritožba na podlagi katere je Ministrstvo za okolje in prostor zadevo dne 5.12.2007 vrnilo v ponovni postopek.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor je svoja stališča glede vseh navedb stranskih udeležencev opredelil v vlogi z dne 10.02.2012 in za svoje trditve predložil tudi ustrezna dokazila. Investitor še enkrat opozarja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, pri čemer je treba upoštevati dejansko in pravno stanje v času izdaje odločbe.

Takrat so obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 26. člena Zakona o graditvi objektov, projekt je bil izdelan v skladu s pravnomočno izkacijskim dovoljenjem in je imel vse predpisane sestavine iz 41. člena ZGO. V prometnem soglasju za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga je dne 03.07.2007 izdala JKP Brezovica d.o.o. in je bilo priloženemu projektu PGD je bilo izrecno označeno, da je uvoz na nepremičnine s parc. št. 593/22 in 593/23, k.o. Brezovica z dodatnim opozorilom, da se del izkacijske parcele 593/25, k.o. Brezovica, nahaja v varovalnem pasu javne poti. Investitor je na podlagi odločbe Občine Brezovica z dne 06.07.2007 plačal vse komunalne prispevke, tudi za del konične komunalne opremljenosti – priključke stanovanjske stavbe na javno infrastrukturo. V času izdaje gradbenega dovoljenja je zdej sporna pot predstavljala kategorizirano javno pot v obsegu JP 522161 in navedeno dejstvo je bilo upoštevano tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja. V prometnem soglasju in PGD je bil izrecno označen dovolj do investitorjevih nepremičnin z zdej sporna poti. Ostale navedbe in dokazila je investitor predložil s svojo vlogo z dne 10.02.2012.

Poblaščenec investitorja je upravnemu organu predložil kopijo zapisnika o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007.

Ivan Čuk je izjavil, da v zvezi s predmetnim zapisnikom o inšpekcijskem pregledu z dne 19.10.2007 pojasnjuje, da je sodnik za prekrške ugotovil, da je inšpektor ravnal nezakonito. Dokazila bodo predložena iskaložno.

Odvetnik Borut Jesenko je izjavil, da investitor spazuje na pravnomočno začasna odredba, ki jo je Okrajno sodišče v Ljubljani izdalo v pravi I P 2803/2007 dne 19.11.2007 in s katero je tožencem (tudi današnjim stranskim udeležencem) prepovedalo ovrhanje hiše in voženj po zdej sporni poti in zagradilo z deramitimi kaznimi vsakemu v znesku 1000 EUR za primer kršitve prepovedi. Z zavrnitvijo pritožbe, je začasna odredba potrdilo tudi Višje sodišče v Ljubljani s sklepom I CP 1450/2006.

Ivan Čuk, Vinko Avbelj, Igar Znidarč, Edward Sojar, Ivan Gal, Matjaž Oven so izjavili, da jih je investitor 3x tožil; 1x za motenje posesti in 2x za služnost, tožbi za služnost sta zdej združeni, tožba za motenje posesti je investitor pravnomočno izgubil. Povedali so, da poleg tega ne razumejo, kako je lahko JKP Brezovica odločala o njihovi imovini in na osnovi katerih dokumenta in na osnovi katerih podpisov sočasnikov. Z njihovo lastnino lahko v pravnem premetu razpolagam samo lastnik. Kol lastniki parcele niso dal soglasja ne občini ne JKP, da bi lahko razpolagali z njihovo lastnino nauproti tretjim osebam ali tudi zase.

V vlogi in predlogu, ki ga je dne 13.2.2012 prejel upravni organ s strani poblaščenca investitorja, je ta upravnemu organu predlagal, da predmetno gradbeno dovoljenje št. 351-1399/2007-B z dne 18.07.2007, s katerim je bila investitorju Franciju Bošjančiču, Dabavčeva pot 16, Brezovica, dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s parc. št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, postavi v veljavo. V predmetni vlogi navaja, da so bili za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 18.7.2007 izpolnjeni vsi zakonski pogoji. Navaja, da je predmet odločanja v obnovljenem postopku zakonitost izdanega gradbenega dovoljenja, upoštevajoč pri tem dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, ki je predmet obnove postopka. Tako stališče je zavzela tudi sodna praksa (n. pr. sodba Vrhovnega sodišča I Up 314/2001 z dne 13.2.2002 in sodba Upravnega sodišča RS št. L133/2007 z dne 20.9.2007), po kateri naknadno nastala okoliščine ne morejo vplivati na odločanje v obnovi postopka. Navaja, da so za izdajo gradbenega dovoljenja v času izdaje obstajali vsi zakonsko predpisani pogoji iz 36. čl. ZGO. Nadalje navaja, da je v času izdaje gradbenega dovoljenja veljal Odlok o kategorizaciji javnih cest v Občini Brezovica,

v katerem je bila kot kategorizirana navedena tudi javna pot JP 522181, ki je vodila do nepremičnin v lasti investitorja. Navedja tudi, da je investitor poravnal obveznosti iz karavnalnega prispevka na podlagi odločbe Občine Brezovica v kateri je ta tudi ugotovila, da se priključki za stanovanjske stavbe možni na javno infrastrukturo, med drugim tudi na javna cestna v asfaltni izvedbi. Nadalje še navedja, da je za navedena dvojčka so bila dne 25.3.2008 izdana uporabna dovoljenja (ki so pravnomočna in priložena dopisu). V vlogi so še skloplje na odgovore in mnenja glede izločitve navedena javna poti iz kategorizacije. Vlogi so bili priložene tudi vse listine na katere se sklicuje pooblaščenec v vlogi.

Dne 20.2.2012 je upravni organ prejel sporočilo o prenehanju zastopanja s strani odvetnika Jesenko Beruta.

Dne 22.2.2012 je upravni organ prejel pooblastilo odvetnika mag. Bogomira Hrovata iz BH Odvetniške pisarne.

Dne 2.2.2012 je upravni organ prejel pripombe odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja. V dopisu navedja, da je potrebno predmetno gradbeno dovoljenje pustiti v veljavi, saj ima investitor urejen dostop do svoje nepremičnine, ki ga je pridobil s pravnomočno začasno odredbo sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 2003/2007 z dne 19.11.2007, glede na to tudi predlaga, da izdana dovoljenja obdržati. Nadalje navedja, da je enako ravnal navedeni upravni organ v primeru izdane odločbe št. 251-835/100-19 z dne 21.9.2004. Kot lažje dokazovanje glede pravice dovoza in dostopa je investitor vložil predlog za vključbo stavne služnostinujna potnepravo stavna brama v kateri predlagatelj. Nadalje navedja, da sicer investitor vztraja na navedbah, danih že v prejšnji vlogi, saj upravni organ zavezuje pravno in dejansko stanje v času izdaje gradbenega dovoljenja. V predmetnem dopisu še poudarja, da bi bila odločitev glede neizkazane pravice dovoza in dostopa zaradi nezakonitosti Občine Brezovica, tvegan pristojnosti upravnega organa, niti to ni predmet tega postopka. Dopisu prilaga tudi listine na katere se v dopisu sklicuje.

Dne 2.3.2012 je upravni organ prejel odgovor predlagateljev obnove postopka, ki se nanaša na vlogo investitorja z dne 10.2.2012. V predmetnem dopisu navedja, da se vsebinsko merila nanaša na Občino Brezovica. Opredeili so se do vseh pripomb v vlogi z dne 10.2.2012. V dopisu navedja, da ima občina upravna enota različna merila glede izdaje gradbenih parcel in presojanja dokazil o pravici gradnje. Nadalje navedja, da se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. V dopisu se še opredeljuje do prenesovanih upravnih odločb in sicer izdanih uporabnih dovoljenj za predmetno objekta, kot dokazilo prilaga še sodbe sodišča, listine v zadevi Energetika – Scijer Ana in pravno prakso.

Upravni organ je dne 8.3.2012 prejel dopis odvetnika mag. Bogomira Hrovata na zapisnik o ustni obravnavi z dne 15.2.2012 in predlogi investitorja, kateremu je bila priložena začasna odredba izdana pred Okrajnim sodišča v Ljubljani, opr. št. I P 2003/2007 z dne 19.11.2007, pravnomočna dne 28.5.2008, izvršljiva dne 29.5.2008.

Dne 18.12.2013 je upravni organ prejel dopis predlagatelj obnove postopka, ki je identičen dopisu prejetemu dne 2.3.2012. Dopisu je bila priložena tudi zahteva, da se v zakonsko določenem (30 dni) roku izda dokončna odločba o neveljavnosti gradbenega dovoljenja št. 351-2105/2007-61 ter posledično nezakonitih izdanih uporabnih dovoljenj 351-394 do 351/2009.

Dne 7.2.2014 je upravni organ prejel zahtevo vlagateljice Občine Brezovica, Tržabka o 390, Brezovica, za priznanje lastnosti stranke in s tem pravico do sodelovanja kot stranka v predmetnem upravnem postopku. Predmetna zahteva je bila zavrnjena s sklepom št. 351-1368/2007-62 z dne 21.3.2014. Zoper predmetni sklep je bila dne 27.3.2014 podana pritožba, ki je bila z odločbo MZJP št. 351/08-321/2007/24-00541/08 z dne 30.5.2014 zavrnjena. Zoper odločbo MZJP je bila na 16.5.2014 podana tožba, katero je sodišča zavrnilo s sodbo v imenu ljudstva št. I U 991/2014-5 z dne 20.11.2014.

Dne 6.5.2015 je bil pooblaščenec investitorja vročen dopis št. 351-1368/2007-63 z dne 4.5.2015, s katerim je bil seznanjen z ugotovitvami upravnega organa. S predmetnim dopisom je bil pooblaščenec seznanjen, da je upravni organ pri ponovni preučitvi predmetne zahteve in projektna dokumentacije št. F-148/Z, Ljubljana, junij 2007, ugotovil, da je bilo z gradbenim dovoljenjem št. 351-1368/2007-5 z dne 18.7.2007, investitorju Franciju Bečljančiču, Dobencova pot 18, 1351 Brezovica dovoljena gradnja dveh dvostanovanjskih objektov na zemljišču s

parc. št. 593/29 (po izvedeni parcelaciji parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica.

Iz 4. točke izreka predmetnega gradbenega dovoljenja izhaja, da je bil dostop po zemljišču s parc. št. 593/30 k.o. Brezovica in po zemljišču s parc. št. 593/32 k.o. Brezovica.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, se presoja tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovoz po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/29 (sedej parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi polji s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

66. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-LPB, 14/05 – popr., 8/05-ZJC-B, 11/05 – odločba US, 8/05-ZVMG, v nadaljevanju: ZO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno odnosa obilježajočo pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne odnosa obilježajoče pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se štaja kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podpisom o zemljiškoknjižni pismni, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 66. člena ZO-1 in z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej na dan 18.7.2007, investitor ni izkazoval pravice dovoza in dostopa po zemljišču s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica.

Predmetna zemljišča so bila v času izdaje predmetnega gradnega dovoljenja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07) v 4. členu opredeljena kot javna polikategorizirana cesta z oznako Priklj, B-RIII-742-III.

Odlok o kategorizaciji, ki je podzakonski akt, ne more imeti razločljivega učinka (tako tudi odločbe Ustavnega sodišča RS, št. U-I-57/91, U-I-185/01, U-I-211/04 in U-I-357/05), saj se po določbi 69. člena Ustave RS lastninska pravica na nepremičnini lahko odzove ali omeji v javno korist proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini le pod pogoji, ki jih določa zakon.

Po obstoječi sodni praksi (noba Upravnega sodišča RS, opr. štav. I U 100/2000-11 z dne 7.10.2010) in glede na to, je Ustavno sodišče v svojih številnih sodbah, ko so bili izpodbijani občinski odloki o kategorizaciji cest, odločilo, da takšni predpisi, ki brez pravne podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča, niso v skladu z Ustavo, če občina z lastniškom zemljišča ni sklenila pravnega postopka oz. ga ni razpisala (npr. odločbe Ustavnega sodišča U-I-266/06 z dne 6.11.2006, U-I-259/04 z dne 27.10.05, U-I-211/04 z dne 10.11.2005, U-I-210/4 z dne 9.6.2005, U-I-113/03 z dne 2.4.2003, U-I-195/03 z dne 9.7.2003), pa v danem primeru ni sporno, da zaradi povesem enotne in ustajene ustavosodno presoje v zadevah, ki so bila pravno in dejansko identične obravnavane, je bil Odlok o kategorizaciji občinskih cest, v delu, v katerem so bila navodna zemljišča razglašena za javno cesto, neustaven. Glede na načelo zakonitosti (6. člen ZUP), po katerem odloča organ v upravni zadevi po zakonu, podzakonskih predpisih in predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil, pa v skladu z določbo 5. in 4. odst. 159. člena Ustave RS, po kateri morajo biti podzakonski predpisi in drugi splošni akti v skladu z ustavo in z zakoni, posamični akti in dejanja državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil smešljivi na zakonu ali zakonitem predpisu, državnega

odloka o kategorizaciji občinskih cest ni mogoče uporabiti, saj je bil odlok, v očitnem nasprotju z Ustavo. Dne 21.12.2007 je bil v Ur. l. RS št. 118/07 objavljen Sklep o izločitvi javne poti iz kategorizirane občinske ceste v Občini Brezovica in sicer javna pot Priljub-Riml-742-III, št. črte 622160, št. odseka 622161, dolžina 123 m.

Ker so imela zemljišča s parcelnimi št.: 593/16, 693/16, 593/17, 593/13, 693/20, 693/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki so v zasebni lasti status javne ceste izključno na podlagi Odloka o kategorizaciji cest, ni mogoča šteti, da je imel investitor dostop do svoje nepremičnine, ki je predmet izdanega gradbenega dovoljenja, po javni cesti. Zato investitor brez dokazil po 56. členu ZGO-1, pravice graditi na teh zemljiščih ni izkazal, in tega razloga zahtevku investitorja nebi smelo biti ugodeno.

S predmetnim dopisom je bila pooblaščenca, skladno z določili 8. in 148. člena ZUP dana močnost, da se v 15 dnevni roki po prejemu tega dopisa, izjavi o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločitev.

Upravni organ je dne 20.5.2016, prejel odgovor investitorja, na obvestilo z dne 4.5.2015, v katerem se ne strinja z ugotovitvami upravnega organa, glede nezakazanega dostopa do zemljišč obravnavane gradnje. Navaja, da je bila pot, ki vodi do zemljišča, na katerih je gradil objekt, saj je bila zemljišča, pa katerem je potrebil dostop, namreč tedaj kategorizirano kot javna pot, torej kot pot, ki je dostopna vsakomur v skladu z namenom. Nadalje citira določbo 6.1. točke 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB, 14/05 – popr., 62/05-ZJC-B, 11/06 – odločba US, 93/05-ZVMS, 11/06 – odl. US; ZGO-1). V dopisu navaja, da je bila obnova postopka dovoljena na predlog lastnikov poti in sicer v obsegu, da se predlagataje obnove vključiti kot stranke. Navaja, da z navedenimi ugotovitvami upravni organ ni obseg obnove, kar ni v skladu z izdanim sklepom o dovolitvi obnove postopka. Navaja, da je bila sodba št. I U190/2010-11 z dne 7.10.2010, na katero se sklicuje organ v dopisu, izdana več kot tri leta po izdanem gradbenem dovoljenju, v času izdaje gradbenega dovoljenja pa sodna praksa ni bila takšna. Navaja še, da upravni organ v svojem dopisu presega pooblastila, dana z zakonom, v 8. členu ZUP je namreč določeno, da je upravni organ v upravni zadevi odloča po zakonu, podzakonskih predpisih, predpisih samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnih aktih, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil. Ta zakonska določba določa vezanost upravnih organov na navedene predpise in upravni organ ni pristojen za presojo zakonitosti predpisa. To v konkretnem primeru velja za odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 29/07). Navaja še, da je organ dolžan je uporabiti odlok kot velja in dolžer velja, v tem konkretnem primeru upošteva, da gre za obnovo postopka, v kateri se presoja odločba glede na dejansko in pravno stanje, ki je veljalo v času izdaje odločbe, torej dne 16. 7. 2007.

Dne 21.5.2015 je upravni organ prejel dopis advokata mag. Bogomira Horvata, na dopis organa z dne 4.5.2015. V predmetnem dopisu navaja, da je sodnji lastnik predmetnih objektov Avdijina d.o.o., ki ima tako pravni interes, zato organu predlaga, da se naveda lastnika kot stranskega intervenienta vključi v postopek na strani investitorja, skladno s 44. členom ZUP. Navaja, da bi njegova vključitev vplivala na odločitev upravnega organa glede lastniške pravice oz. vrednosti nepremičnin. Kot priložilo temu prilaga izpiske iz zemljiške knjige št. 693/33, 693/34, 693/35 in 693/36, vse k.o. Brezovica. Nadalje pojasnjuje, da je stališče naslovnega organa glede tega, da investitor v času izdaje gradbenega dovoljenja ni imel izkazanega dostopa do svoje nepremičnine zaradi neustavnosti Odloka o kategorizacije občinskih javnih cest v Občini Brezovica, pravno povsem zgrebeno. Upravni organ v zvezi s tem s sklepanjem na najvišje ustavno sodno prakso ne ravna pravilno, saj je pri svojem odločanju v tem postopku dolžan upoštevati sodno prakso, ki je veljala v času izdaje gradbenega dovoljenja investitorju zaradi nečeta pravne varnosti. Kot podkrepitev temu prilaga odločitev Ustavnega sodišča v slednjih odločbah: opr.št. U-1-304/09 z dne 15.5.2009, opr.št. U-1-367/02 z dne 20.6.2004, opr.št. U-1-102/06 z dne 3.7.2006. V dopisi pojasnjuje ravnanje Občine Brezovica in kot dokaz njenega protipravnega ravnanja prilaga sodba Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VIII Pg 3164/2010 z dne 28.10.2014 v zvezi s sodbo VIšjega sodišča v Ljubljani, opr.št. I Cpg 410/2015 z dne 15.4.2015. Nadalje navaja, da je obnova postopka

pa ZUP ni dovoljena zaradi pomanjljivo ali napačno ugotovljenega dejanskega stanja ali pa zaradi zmotne uporabe materialnega prava, kot dokazuje navaja sodna praksa. V dopisku nadalje citira določbe Zakona o javnih cestah in sodna praksa glede navodil. Nadaja pojasnjuje nezakonito ravnanje Občine Brezovica glede kategorizacije gradmelne poti. Navaja še, da glede na postopke, ki so še v teku, je nujno, da se postopek prekine da odločiva Vlade RS, odločiva Višjega sodišča in odločiva Okrajnega sodišča glede na nujno pot.

Glede na to, da so pisanje s strani strank, tako obsežna, je upravni organ povzeli le bistveno pripomba.

V predmetnem obnovljenem postopku izdanega gradbenega dovoljenja, so preteča tudi investitorjeva pravica graditi za dostop in dovze po predmetnih nepremičninah, ki so v lasti predlagateljev obnove postopka.

Dostop do investitorjevega zemljišča s parc. št. 593/28 (sedaj parc. št. 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36), k.o. Brezovica, na katerem se je izvedla gradnja, poteka po obstoječi poti s parc. št. 593/16, 593/18, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, ki se veže na regionalno cesto s parc. št. 3738 k.o. Brezovica.

68. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-URB, 14/05 – popr., 52/06-ZJC-B, 11/05 – odločba US, 53/05-ZVM8, 11/05 – odl. US, v nadaljevanju ZGO-1) določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo, stvarno oziroma obvezniško pravico, ki mu omogoča gradnjo, oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, notarsko ovesnjena pogodba z dokazilom o vročitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obvezniške pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vročitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s pečatkom o zemljiškoknjigni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejetjem in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki 68. člen ZGO-1, in sicer, da presojo pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi:

1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
3. ali so iz predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. ali ima projekt vsa s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektna dokumentacije, kadar je predpisana,
5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dejstva in podatki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in
6. ali ima investitor pravico graditi.

(2) Za dokazilo iz 6. točke prejšnjega odstavka se šteje listina, ki jo je izdal organ, za katerega zakon določa, da je pristojen za izdajo takšne listine in virman oziroma drugo ustrezno dokazilo o izvršenem plačilu ali pisan pogodba, sklenjena med investitorjem in pristojnim organom, iz katere izhaja, da so pristojni organ in investitor strinjata, da bo investitor plačal z odločbo odmerjeno dajatev oziroma prispevek v določenem roku kot osnovni anekst ali z skontiranjem odmerjenega zneska in končnim porabom.

Upravni organ je po uradni dolžnosti preveril pravico gradnje skladno s določili 68. člena ZGO-1, ki obsega tudi presojo pravice dovzo in dostopa do investitorjevih zemljišč. Z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo je ugotovil, da v času izdaje gradbenega dovoljenja, torej

na dan 18.7.2007, investitor ni izkazoval pravice dovoza in dostopa po zemljišču s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica.

Predmetna zemljišča so res bila v času izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Brezovica (Uradni list RS, št. 23/07) v 4. člonu opredeljena kot javna po kategorizirana cesta z oznako Prklj. S-RIII-742-III.

V obravnavani zadevi med strankami ni sporno, da je dostop do objektov, ki so predmet gradbenega dovoljenja, predviden po zemljiščih s parc. št. 593/18, 593/19, 593/17, 593/13, 593/20, 593/24, 593/21 in 593/22, k.o. Brezovica, na katerih imajo lastniško pravico prizadete stranke. Prav tako ni sporno, da je dostopna pot do objekta, v času izdaje gradbenega dovoljenja z Odlokom bila kategorizirana kot javna cesta. Po ustaljeni praksi se podzakonskega predpisa, ki ni v skladu z (Ustavo ali) zakonom, pri odločanju ne sme uporabiti (i. e. *exceptio illegalis*). Sklicevanje investitorja na vključbo stvarne služnostbujna pašnoprava stvarno breme v korist predlagatelja, pa upravni organ ugotavlja, da v času izdaje gradbenega dovoljenja torej na dan 18.7.2007, navedene pravice ni imel. Prav tako sklicevanje se na sodno prakso in pa sklicevanje na odločbo tukajšnjega upravnega organa št. 351-935/1990-19 z dne 21.9.2004, kajti ta se je namreč nanašala na postopek izdaje gradbenega dovoljenja po takrat veljavnem ZGO, ki ni predpisoval dokazil o pravici graditi tako, kot je to določeno s sedaj veljavnim ZGO-1, ki je podlaga za odločanje v obravnavanem primeru. Tako četli odstavek 54. člena ZGO-1 določa, da mora investitor zahtevati za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti dokazila o pravici graditi. V 56. členu ZGO-1 pa je določeno, kaj veje za dokazila o pravici graditi (izpisek iz zemljiške knjige, notarska overjena pogodba z dokazili o vložitvi predloga za vpis v zemljiško knjigo, sodna odločba ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi). Dokazila so v zakonu torej opredeljena določno in izčrpno, kar pomeni, da se upravni organ v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja omeji na ugotavljanje, ali je stranka, ki zahteva izdajo gradbenega dovoljenja, uspela predložiti katero od v zakonu naštetih dokazil. Takšna uredba torej izključuje vsebinsko (javen očitoma onkraj v zakonu izredno naštetih dokazil) ugotavljanje obstoja pravice graditi in s tem tudi obravnavo tega vprašanja kot predhodnega vprašanja. Prav tako sklicevanje se na ZGO in nezakonito ravnanje Občine Brezovica glede kategorizacije predmetne poti nima take v predmetnem postopku. Prav tako upravni organ ne sme presojati zakonitosti izdane odločbe o cemeru komunalnega prispevka s strani Občine Brezovica. Skladno s določili 66. člena ZGO-1, mora upravni organ to preveriti ali je investitor poravnal vse zakonsko določene obveznosti, med njimi tudi plačilo omejenega komunalnega prispevka.

Prav tako zahteva, da se v postopek vključi sedanji lastnik Avelina d.o.o. in s tem izkazovanje pravice graditi nima nikakršne take glede na določbo 44. člena ZUP. Upravni organ pojasnjuje, da gre v konkretnem postopku za obravo postopka iz zemljiškoknjiginega izpisa za izhaja, da je lastništvo na nepremičninah, ki so bila predmet izdaje gradbenega dovoljenja (takrat parc.št. 593/28 k.o. Brezovica) družba Avelina d.o.o. pridobila dne 21.9.2007. Stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pa so bile določene skladno s določili takrat veljavnega 62. člena ZGO-1. S tem bi upravni organ res širil predmetno obravo postopka. Glede predloga, da bi moral upravni organ prekiniti postopka, zaradi reševanja sporov pred drugimi instancami glede na nujno pot, pa upravni organ ugotavlja, da njihova rešitev nikakor nima vpliva na odločitev upravnega organa. Upravni organ ponovno poudarja, da mora upravni organ preveriti skladno s določili 66. člena v povezavi s 56. členom ZGO-1, pravico graditi kamor tega tudi pravica dovoza in dostopa na dan izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja torej na dan 18.7.2007. Prav tako sklicevanje na sodbo v imenu ljudstva št. I Opg 410/2015 ne more vplivati na drugačno rešitev zadevo, saj se predmetna sodba nanaša na spor med sedanjim lastnikom predmetnih zemljišč in pa Občino Brezovica ter njenem spornem izreku dovolzne poti iz kategorizacije. Listina s katerimi razpolaga upravni organ in so del predmetne spisne dokumentacije nikakor ne izkazuje pravice dovoza in dostopa do zemljišča namenjeno gradnje, v okviru zakonitih določil 66. člena ZGO-1, ki je veljal v času izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja, kar tudi potrdjuje ustaljena sodna praksa.

Glede na to, da so bile pripombe dane s strani investitorja oz. njegovega pooblaščenca zelo obširne, upravni organ vseh navedb ni povzel niti se do vseh ni podrobno opredelil, saj to nikakor nima vpliva na drugačno odločitev upravnega organa. Opredelil se je do bistvenih pripomb in navedb, ki se večinoma pojavljajo v njihovih dopisih. Upradni organ ponovno poudarja, da je bistvo obnove postopka ugotoviti skladnost izdanega gradbenega dovoljenja z veljavnimi določili ZGO-1 in preveriti veljavna določila ter se opreti na starje in lažne na dan izdaja predmetnega dovoljenja. Glede predloga predlagateljev obnove postopka, da se odpravi tudi izdana uporabna dovoljenja za predmetne objekte upravni organ pojasnjuje, da je predmet obnove postopka le izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ je v obnovljenem postopku, na podlagi podatkov, zbranih v prejšnjera in v obnovljenem postopku ugotovil, da pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa 66. člen ZGO-1 v povezavi z določili 66. člena ZGO-1, niso izpolnjeni, zato je na podlagi 279. člena ZUP, upoštevajoč dejstvo, da je bilo izpodbijano gradbeno dovoljenje, v času odločanja v obnovljenem postopku, že izvršeno, odločil tako kot izhaja iz 1. in 2. točke izreka te odločbe.

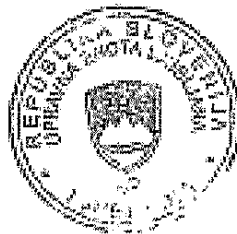
V skladu s petim odstavkom 213. člena ZUP je bila treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, niti niso bili priglašeni je bilo odločeno, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

S tem je izdaja odločbe utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, Ljubljana, v roku 15 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava VŠ-Rudnik, Trg MOŠ 7, 1000 Ljubljana, neposredno pisno, pošlje po pošti ali da usno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarčni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 109/10 – uradno prečiščeno besedilo) v znesku 18,12 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakazuje na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. 01100-940001482 skična št. 00 62243-711002-20005.

Postopek vodila:
Martina Koc
višja svetovalka I



Egon Breitenberger, univ. dipl. inž.
VODJA IZPOSTAVE

Vročiti – osobno:

1. BH Odvetniška pisarna mag. Bogomir Horvat, odvetnik, Prešernov trg 3a, 6000 Koper
2. Vinko Avbelj, Podpeška cesta 55, 1351 Brezovica
3. Igor Značenč, Podpeška cesta 53, 1351 Brezovica
4. Edvard Šajer, Podpeška cesta 49, 1351 Brezovica
5. Ivan Gali, Podpeška cesta 49B, 1351 Brezovica
6. Ivan Čuk, Podpeška cesta 61, 1351 Brezovica
7. Matjaž Oven, Podpeška cesta 61A, 1351 Brezovica

V vednost:

- Občina Brezovica, Tržaška cesta 39B, 1351 Brezovica, info@brezovica.si
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Vozarski pot 12, 1000 Ljubljana, rsop.rs-10@nov.si



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.10.2020 - 18:44:36

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1724 593/30
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)
ID pravice	19450293
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
ID pravice	12290720

Osnovni pravni položaji nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8271230
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. matična številka: 1839764000
 firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
 naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12618441	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12618443	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12618442	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

12618444	04.03.2008 15:18:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12618441
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/27 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/27 (ID 5087133)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8271230	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12618442
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.	
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)	
zveza - ID osnovnega položaja:	
8271230	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	12618443
čas začetka učinkovanja	04.03.2008 15:18:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vknjiži služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.	
Zaradi pripisa iz vl. št. 4370 z DN št. 30399/2008 se prenese vpis.	
imetnik:	

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/39 (ID 6031401)
 2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/40 (ID 6031402)
 zveza - ID osnovnega položaja: 8271230

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

Pri izvedeni pravici / zasnabi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zasnabe 12618444
 čas začetka učinkovanja 04.03.2008 15:18:00
 vrsta pravice / zasnabe 404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
 podatki o vsebini pravice / zasnabe

dodatni opis:

Na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.02.2008 se pri parc. št. 593/30 k.o. Brezovica, vključi služnostna pravica poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravica terasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanje, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanje, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti ter čiščenje, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32 te k.o.
 Zaradi pripisa iz vl. št. 4370 z DN št. 30399/2008 se prenese vpis.

inetrnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/28 (ID 5317779)
 zveza - ID osnovnega položaja: 8271230

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

Pri izvedeni pravici / zasnabi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zasnabe 18698745
 čas začetka učinkovanja 11.05.2017 15:41:46
 vrsta pravice / zasnabe 405 - vključen užitek
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
 podatki o vsebini pravice / zasnabe

tip trajanja 3 - do smrti inetrnika

dodatni opis:

Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vključi dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.

inetrnik:

1. EMŠO: 2807961*****
 osebno ime: Marta Boštjančič
 naslov: Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
2. EMŠO: 1304960*****
 osebno ime: Franci Boštjančič
 naslov: Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani

zveza - ID osnovnega položaja:

8271230

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:

Pri izvedeni pravici / zasnabi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zasnabe 18739986
 čas začetka učinkovanja 07.06.2017 19:10:46
 vrsta pravice / zasnabe 401 - vključena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
 podatki o vsebini pravice / zasnabe
 terjatev: 391.485,80 EUR

obresti zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.02.2031

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist inetnika.

imetnik:

1. EMŠO: 1304960*****
osebno ime: Franci Boštjančič
naslov: Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani

zveza - ID osnovnega položaja: 8271230

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 18.10.2020 - 9:40:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1724 593/33
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/33 (ID 1969745)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri še ni praviomočno odločeno.

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401)
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) |
| ID pravice | 19450293 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859) |
| ID pravice | 12487153 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8467922
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniinska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 1839764000
 firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
 naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zazuambah:

ID pravice / zasnamb	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zasnamb	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zasnamb	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	
8467922	
pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zasnambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zasnamb	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zasnamb	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487799)
podatki o vsebini pravice / zasnamb	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	
8467922	
pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zasnambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 18.10.2020 - 9:39:57

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/34
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/34 (ID 3986861)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)
ID pravice	19450293
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
ID pravice	12338295

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8467923	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imefnik:		
1. matična številka:	1839764000	
firma / naziv:	AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.	
naslov:	Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznabi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zazuambah:

ID pravice / zazuambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zazuambe	405 - vključen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zazuambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vključi dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467923
pravice / zazuambe pri izvedeni pravici / zazuambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zazuambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zazuambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zazuambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zazuambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467923
pravice / zazuambe pri izvedeni pravici / zazuambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zazuambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 17.10.2020 - 18:48:20

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1724 593/35
katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/35 (ID 1299041)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri ša ni pravnomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401) katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165)
ID pravice	19450293
2. vrsta pravice:	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
ID pravice	12273892

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	3467924	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	1839764000	
firma / naziv:	AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.	
naslov:	Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drgič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467924
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 44877C9)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti:	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467924
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 17.10.2020 - 18:46:55

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1724 593/36
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

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

1. vrsta pravice: 404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
 na nepremičnini: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401)
 katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165)
 ID pravice 19450293
2. vrsta pravice: 404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
 na nepremičnini: katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/32 (ID 1687859)
 ID pravice 12478812

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8467925
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. matična številka: 1839764000
 firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
 naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18698745	11.05.2017 15:41:46	405 - vključen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46	401 - vključena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	18698745
čas začetka učinkovanja	11.05.2017 15:41:46
vrsta pravice / zaznambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
imetnik:	
1. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
2. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467925
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	18739986
čas začetka učinkovanja	07.06.2017 19:10:46
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	391.485,80 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti v primeru zamude
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	15.02.2031
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 07.06.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.02.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v korist imetnika.	
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
zveza - ID osnovnega položaja:	8467925
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

2. Zemljiškoknjžni izpis – ID pravice / zanamba ---18698745 ___vrsta pravice 405 --- vknjižen užitek.

18.10.2020 - 9:43



Zgodovinski izpis izvedene pravice / pravnega dejstva

čas izdelave izpisa: 18.10.2020 - 9:43:42

Podrobni podatki o izvedeni pravici / zazuambi:

ID pravice / zazuambe	18698745
vrsta pravice / zazuambe	405 - vknjižen užitek
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)
podatki o vsebini pravice / zazuambe	
tip trajanja	3 - do smrti imetnika
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti - užitka z dne 11.05.2017, opr. št. SV 393/17, se vknjiži dosmrtni užitek, v obsegu in na način iz točke "Drugič" te pogodbe.	
Dn vpisa	Dn 105407/2017
začetek učinkovanja vpisa	11.05.2017 15:41:46
izvedba vpisa	31.05.2017 21:57:17
imetnik:	
1. EMŠO:	1304960*****
osebno ime:	Franci Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
Dn vpisa	Dn 105407/2017
začetek učinkovanja vpisa	11.05.2017 15:41:46
izvedba vpisa	31.05.2017 21:57:17

2. EMŠO:	2807961*****
osebno ime:	Marta Boštjančič
naslov:	Debevčeva pot 016, 1351 Brezovica pri Ljubljani
Dn vpisa	Dn 105407/2017
začetek učinkovanja vpisa	11.05.2017 15:41:46
izvedba vpisa	31.05.2017 21:57:17
pravice / zazuambe pri izvedeni pravici / zazuambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zazuambi po 1. maju 2011 ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

Osnovni pravni položaji, pri katerih je vpisana izvedena pravica / zazuamba:

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/35 (ID 1299041)

ID osnovnega položaja:	8467924
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1

stran 1 od 4

Dn vpisa začetek učinkovanja vpisa izvedba vpisa	Dn 23573/2007 21.09.2007 11:46:00 30.04.2011 23:59:59		
imetnik:			
1. matična številka: 1839764000 firma / naziv: AVEITINA, družba za poslovne storitve, d.o.o. naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana			
Dn vpisa začetek učinkovanja vpisa izvedba vpisa	Dn 23573/2007 21.09.2007 11:46:00 30.04.2011 23:59:59		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 11.05.2017 15:41:46			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13254686	05.10.2007 12:20:00	19.03.2015 10:08:54 (Dn 59233/2015)	401 - vknjižena hipoteka
16175545	22.01.2014 13:23:43	26.05.2014 14:59:03 (Dn 120861/2014)	401 - vknjižena hipoteka
18698745	11.05.2017 15:41:46		405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46		401 - vknjižena hipoteka

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/33 (ID 1969745)

ID osnovnega položaja:	8467922		
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica		
delež:	1/1		
Dn vpisa začetek učinkovanja vpisa izvedba vpisa	Dn 23573/2007 21.09.2007 11:46:00 30.04.2011 23:59:59		
imetnik:			
1. matična številka: 1839764000 firma / naziv: AVEITINA, družba za poslovne storitve, d.o.o. naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana			
Dn vpisa začetek učinkovanja vpisa izvedba vpisa	Dn 23573/2007 21.09.2007 11:46:00 30.04.2011 23:59:59		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 11.05.2017 15:41:46			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13254686	05.10.2007 12:20:00	19.03.2015 10:08:54 (Dn 59233/2015)	401 - vknjižena hipoteka
16175545	22.01.2014 13:23:43	26.05.2014 14:59:03 (Dn 120861/2014)	401 - vknjižena hipoteka
18698745	11.05.2017 15:41:46		405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46		401 - vknjižena hipoteka

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/34 (ID 3986861)

ID osnovnega položaja:	8467923
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
Dn vpisa začetek učinkovanja vpisa izvedba vpisa	Dn 23573/2007 21.09.2007 11:46:00 30.04.2011 23:59:59

imetnik:

1. matična številka: 1839764000
 firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
 naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

Dn vpisa Dn 23573/2007
 začetek učinkovanja vpisa 21.09.2007 11:46:00
 izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 11.05.2017 15:41:46

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13254686	05.10.2007 12:20:00	19.03.2015 10:08:54 (Dn 59233/2015)	401 - vknjižena hipoteka
16175545	22.01.2014 13:23:43	26.05.2014 14:59:03 (Dn 120861/2014)	401 - vknjižena hipoteka
18698745	11.05.2017 15:41:46		405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46		401 - vknjižena hipoteka

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/30 (ID 4487709)

ID osnovnega položaja: 8271230
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

Dn vpisa Dn 23573/2007
 začetek učinkovanja vpisa 21.09.2007 11:46:00
 izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

imetnik:

1. matična številka: 1839764000
 firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
 naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

Dn vpisa Dn 23573/2007
 začetek učinkovanja vpisa 21.09.2007 11:46:00
 izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 11.05.2017 15:41:46

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13254686	05.10.2007 12:20:00	19.03.2015 10:08:54 (Dn 59233/2015)	401 - vknjižena hipoteka
12618442	04.03.2008 15:18:00		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12618443	04.03.2008 15:18:00		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12618441	04.03.2008 15:18:00		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12618444	04.03.2008 15:18:00		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
16175545	22.01.2014 13:23:43	26.05.2014 14:59:03 (Dn 120861/2014)	401 - vknjižena hipoteka
18698745	11.05.2017 15:41:46		405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46		401 - vknjižena hipoteka

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/36 (ID 4489512)

ID osnovnega položaja: 8467925
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/1

Dn vpisa Dn 23573/2007
začetek učinkovanja vpisa 21.09.2007 11:46:00
izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

imetnik:

1. matična številka: 1839764000
firma / naziv: AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o.
naslov: Dalmatinova ulica 002, 1000 Ljubljana

Dn vpisa Dn 23573/2007
začetek učinkovanja vpisa 21.09.2007 11:46:00
izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

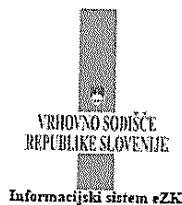
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 11.05.2017 15:41:46

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13254686	05.10.2007 12:20:00	19.03.2015 10:08:54 (Dn 59233/2015)	401 - vknjižena hipoteka
16175545	22.01.2014 13:23:43	26.05.2014 14:59:03 (Dn 120861/2014)	401 - vknjižena hipoteka
18698745	11.05.2017 15:41:46		405 - vknjižen užitek
18739986	07.06.2017 19:10:46		401 - vknjižena hipoteka

3. Zemljiškoknjižni izpis – ID pravice / zanamba ---19450293 ___vrsta pravice 404 --- vknjižena stvarna služnost

18.10.2020 - 9:49



Zgodovinski izpis izvedene pravice / pravnega dejstva

čas izdelave izpisa: 18.10.2020 - 9:49:53

Podrobni podatki o izvedeni pravici / zanzambi:

ID pravice / zanzambe	19450293
vrsta pravice / zanzambe	404 - vknjižena stvarna služnost / murna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185151)
podatki o vsebini pravice / zanzambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Sodbe v imenu ljudstva Vrhovnega sodišča RS z dne 05.03.2018, II Ips 304/2017, se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili po obstoječi poti, ki poteka po parc. št. 593/13, 593/17, 593/18, 593/19, 593/20, 593/21, 593/22, 593/24, vse k.o. Brezovica.	
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
imetnik:	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/33 (ID 1969745)
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
2. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/50 (ID 4487709)
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
3. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/55 (ID 1299041)
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
4. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/54 (ID 3986861)
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
5. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/56 (ID 4489512)
Dn vpisa	Dn 74521/2018
začetek učinkovanja vpisa	16.04.2018 14:33:42
izvedba vpisa	05.06.2018 21:48:47
pravice / zanzambe pri izvedeni pravici / zanzambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zanzambi po 1. maju 2011 ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

Osnovni pravni položaji, pri katerih je vpisana izvedena pravica / zanzamba:

stran 1 od 7

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/21 (ID 526401)

ID osnovnega položaja:	18497572		
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica		
delež:	1/1		
Dn vpisa	Dn 397932/2016		
začetek učinkovanja vpisa	21.11.2016 10:25:51		
izvedba vpisa	16.02.2017 23:20:23		
imeznik:			
1. EMŠO:	0401961*****		
osebno ime:	Ivan Čuk		
naslov:	Podpeška cesta 051, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
Dn vpisa	Dn 397932/2016		
začetek učinkovanja vpisa	21.11.2016 10:25:51		
izvedba vpisa	16.02.2017 23:20:23		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/13 (ID 1185161)

ID osnovnega položaja:	7255506		
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica		
delež:	1/1		
Dn vpisa	Dn 0/1849		
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00		
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59		
imeznik:			
1. EMŠO:	0104961*****		
osebno ime:	Edvard Sojer		
naslov:	Podpeška cesta 049, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
Dn vpisa	Dn 0/1849		
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00		
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
20595395	15.11.2019 13:51:35		415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/22 (ID 1638419)

ID osnovnega položaja: 16767544
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/4

Dn vpisa Dn 225614/2014
začetek učinkovanja vpisa 20.10.2014 14:46:43
izvedba vpisa 24.11.2014 23:18:12

imetnik:

1. **EMŠO:** 1401964*****
osebno ime: Matjaž Oven
naslov: Podpeška cesta 051A, 1351 Brezovica pri Ljubljani

Dn vpisa Dn 225614/2014
začetek učinkovanja vpisa 20.10.2014 14:46:43
izvedba vpisa 24.11.2014 23:18:12

vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13121341	26.06.2007 15:55:00		401 - vknjižena hipoteka
13316035	17.12.2009 15:50:00	27.07.2018 14:34:29 (Dn 147757/2018)	401 - vknjižena hipoteka
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
16586734	29.07.2014 15:30:38	07.11.2014 14:21:18 (Dn 239394/2014)	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

ID osnovnega položaja: 7334676
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4

Dn vpisa Dn 0/1849
začetek učinkovanja vpisa 01.01.1849 00:00:00
izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

imetnik:

1. **EMŠO:** 1402965*****
osebno ime: Darja Oven
naslov: Podpeška cesta 051A, 1351 Brezovica pri Ljubljani

Dn vpisa Dn 0/1849
začetek učinkovanja vpisa 01.01.1849 00:00:00
izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59

vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13121341	26.06.2007 15:55:00		401 - vknjižena hipoteka
13316035	17.12.2009 15:50:00	27.07.2018 14:34:29 (Dn 147757/2018)	401 - vknjižena hipoteka
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti

19450293	16.04.2018 14:33:42	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
----------	---------------------	--

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/19 (ID 1985165)

ID osnovnega položaja: 16574026			
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica			
delež: 1/1			
Dn vpisa	Dn 183236/2014		
začetek učinkovanja vpisa	25.08.2014 15:27:07		
izvedba vpisa	10.09.2014 21:53:25		
imetnik:			
1. EMŠO:	1604933*****		
osebno ime:	Viktorija Žniderič		
naslov:	Podpeška cesta 053, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
Dn vpisa	Dn 183236/2014		
začetek učinkovanja vpisa	25.08.2014 15:27:07		
izvedba vpisa	10.09.2014 21:53:25		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/18 (ID 3263828)

ID osnovnega položaja: 7323098			
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica			
delež: 1/1			
Dn vpisa	Dn 0/1849		
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00		
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59		
imetnik:			
1. EMŠO:	1004948*****		
osebno ime:	Vincencij Avbelj		
naslov:	Podpeška cesta 055, 1351 Brezovica pri Ljubljani		
Dn vpisa	Dn 0/1849		
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00		
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59		
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/24 (ID 3368043)

ID osnovnega položaja: 3580461			
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica			
delež: 1/2			
Dn vpisa		Dn 0/1849	
začetek učinkovanja vpisa		01.01.1849 00:00:00	
izvedba vpisa		30.04.2011 23:59:59	
imetnik:			
1. EMŠO: 0705952*****			
osebno ime: Ivan Goli			
naslov: Podpeška cesta 049B, 1351 Brezovica pri Ljubljani			
Dn vpisa		Dn 0/1849	
začetek učinkovanja vpisa		01.01.1849 00:00:00	
izvedba vpisa		30.04.2011 23:59:59	
vpis izvedene pravice / zasnabe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2013 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zasnabi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
11244811	04.12.2009 14:00:00		415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zasnaba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
20826997	04.03.2020 17:39:39		415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 3580462			
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica			
delež: 1/2			
Dn vpisa		Dn 0/1849	
začetek učinkovanja vpisa		01.01.1849 00:00:00	
izvedba vpisa		30.04.2011 23:59:59	
imetnik:			
1. EMŠO: 0203955*****			
osebno ime: Ana Gorše Goli			
naslov: Podpeška cesta 049B, 1351 Brezovica pri Ljubljani			
Dn vpisa		Dn 0/1849	
začetek učinkovanja vpisa		01.01.1849 00:00:00	
izvedba vpisa		30.04.2011 23:59:59	
vpis izvedene pravice / zasnabe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zasnabi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
11244811	04.12.2009 14:00:00		415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zasnaba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti

19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
20826997	04.03.2020 17:39:39		415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/20 (ID 3640719)

ID osnovnega položaja: 7196809 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/1 Dn vpisa Dn 26920/2007 začetek učinkovanja vpisa 25.10.2007 15:57:00 izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59			
imetnik: 1. EMŠO: 0807957***** osebno ime: Bojan Kužnar naslov: Podpeška cesta 053A, 1351 Brezovica pri Ljubljani Dn vpisa Dn 26920/2007 začetek učinkovanja vpisa 25.10.2007 15:57:00 izvedba vpisa 30.04.2011 23:59:59			
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti
19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Osnovni pravni položaj pri nepremičnini katastrska občina 1724 BREZOVICA parcela 593/17 (ID 3946931)



ID osnovnega položaja: 16395876 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/1 Dn vpisa Dn 106292/2014 začetek učinkovanja vpisa 08.05.2014 10:11:03 izvedba vpisa 30.05.2014 23:31:32			
imetnik: 1. EMŠO: 0104961***** osebno ime: Edvard Sojer naslov: Podpeška cesta 049, 1351 Brezovica pri Ljubljani Dn vpisa Dn 106292/2014 začetek učinkovanja vpisa 08.05.2014 10:11:03 izvedba vpisa 30.05.2014 23:31:32			
vpis izvedene pravice / zaznambe pri tem osnovnem pravnem položaju učinkuje od: 16.04.2018 14:33:42			
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.			
ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
14650016	19.11.2010 09:00:00	30.01.2017 12:40:58 (Dn 22399/2017)	604 - zaznamba spora o določitvi nujne poti ali pridobitvi stvarne služnosti

18.10.2020 - 9:49

19450293	16.04.2018 14:33:42		404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
20540729	15.11.2019 13:57:45		415 - vknjižena neprava stvarna služnost

stran 7 od 7


Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	593/30	75	NE	0,00	 

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1724 Številka parcele 593/30

Površina parcele (m2)

75

Dejanska raba

poseljena zemljišča

Delež dejanske rabe (%)

100

Namenska raba

stanovanjske površine

Površina namenske rabe zemljišča (m2)

75

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik



Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Brezovica
Naselje	Brezovica pri Ljubljani
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1351 Brezovica pri Ljubljani
Krajevna skupnost	Brezovica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Brezovica pri Lj., Šolska ulica 15, Brezovica
Volišče - lokalno	OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica
Šolski okoliš	OŠ Brezovica pri Ljubljani
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana

Območna geodetska uprava Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. september 2020, verzija 5.0.3



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	593/33	268	NE	0,00	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1724 Številka parcele 593/33

Površina parcele (m²)

268

Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
poseljena zemljišča	55,6
poseljena zemljišča tloris stavbe	44,4

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
stanovanjske površine	268

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4027

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik





Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	4027	DA	1	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4027

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe

Brezovica pri Ljubljani, Podpeška
cesta 49C

Površina stavbe (m2)

218,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
1724 BREZOVICA	593/33	101

Število etaž

3

številka pritlične etaže

1

Višina stavbe (m)

9,2

leto izgradnje stavbe

2007

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

tip stavbe

3 - krajna

leto obnove strehe

-

leto obnove fasade

-

material nosilne konstrukcije

5 - kombinacija različnih materialov

priključek na vodovodno omrežje

Da

priključek na električno omrežje

Da

priključek na kanalizacijsko omrežje

Da

priključek na omrežje plinovoda

-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
SISTEM - TV multimedija in telekomunikacije d.o.o.	15 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Brezovica
Naselje	Brezovica pri Ljubljani
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1351 Brezovica pri Ljubljani
Krajevna skupnost	Brezovica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Brezovica pri Lj., Šolska ulica 15, Brezovica
Volišče - lokalno	OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica
Šolski okoliš	OŠ Brezovica pri Ljubljani
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana

Območna geodetska uprava Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. september 2020, verzija 5.0.3



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	593/34	223	DA	0,00	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1724 Številka parcele 593/34

Površina parcele (m²) 223

Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
poseljena zemljišča	46,6
poseljena zemljišča tloris stavbe	53,4

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
stanovanjske površine	223

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4028

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik





Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	4028	DA	1	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4028

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe

Brezovica pri Ljubljani, Podpeška
cesta 49D

Površina stavbe (m2)

218,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBCINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
1724 BREZOVICA	593/34	101

Število etaž

3

številka pritlične etaže

1

Višina stavbe (m)

9,2

leto izgradnje stavbe

2007

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

tip stavbe

3 - krajna

leto obnove strehe

-

leto obnove fasade

-

material nosilne konstrukcije

5 - kombinacija različnih materialov

priključek na vodovodno omrežje

Da

priključek na električno omrežje

Da

priključek na kanalizacijsko omrežje

Da

priključek na omrežje plinovoda

-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
SISTEM - TV multimedija in telekomunikacije d.o.o.	15 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe ↗

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Dejanska raba dela stavbe	Katastrski vpis
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	DA ↗

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4028 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49D
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m2)	0,0
Površina dela stavbe (m2)	218,5
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
dvigalo	Ne
Višina etaže	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nedokončan prostor	218,50

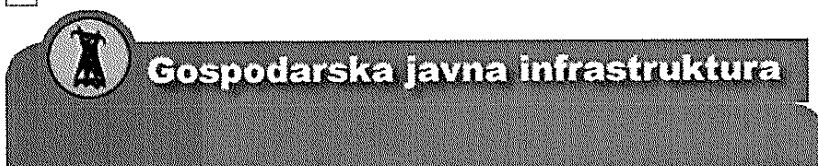
Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↗

Priimek in ime / Naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik

✕



Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Brezovica
Naselje	Brezovica pri Ljubljani
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1351 Brezovica pri Ljubljani
Krajevna skupnost	Brezovica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Brezovica pri Lj., Šolska ulica 15, Brezovica
Volišče - lokalno	OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica
Šolski okoliš	OŠ Brezovica pri Ljubljani
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana

Območna geodetska uprava Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. september 2020, verzija 5.0.3



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	593/35	227	DA	0,00	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1724 Številka parcele 593/35

Površina parcele (m²)

227

Dejanska raba	Delež dejanske rabe (%)
poseljena zemljišča	46,7
poseljena zemljišča tloris stavbe	53,3

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
stanovanjske površine	227

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4029

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik





Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	4029	DA	1	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavec

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4029

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe

Brezovica pri Ljubljani, Podpeška
cesta 49E

Površina stavbe (m2)

218,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
1724 BREZOVICA	593/35	101

Število etaž

3

številka pritlične etaže

1

Višina stavbe (m)

9,2

leto izgradnje stavbe

2007

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

tip stavbe

3 - krajna

leto obnove strehe

-

leto obnove fasade

-

material nosilne konstrukcije

5 - kombinacija različnih materialov

priključek na vodovodno omrežje

Da

priključek na električno omrežje

Da

priključek na kanalizacijsko omrežje

Da

priključek na omrežje plinovoda

-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
SISTEM - TV multimedija in telekomunikacije d.o.o.	15 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe ↗

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Dejanska raba dela stavbe	Katastrski vpis
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	DA ↗

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4029 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49E
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m2)	0,0
Površina dela stavbe (m2)	218,5
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
dvigalo	Ne
Višina etaže	-

Seznam dodatnih prostorov

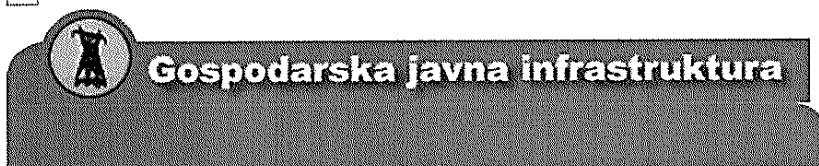
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nedokončan prostor	218,50

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↗

Priimek in ime / Naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik



Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot



Občina	Brezovica
Naselje	Brezovica pri Ljubljani
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1351 Brezovica pri Ljubljani
Krajevna skupnost	Brezovica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Brezovica pri Lj., Šolska ulica 15, Brezovica
Volišče - lokalno	OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica
Šolski okoliš	OŠ Brezovica pri Ljubljani
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana

Območna geodetska uprava Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. september 2020, verzija 5.0.3



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	593/36	257	NE	0,00	 

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1724 Številka parcele 593/36

Površina parcele (m²)

257

Dejanska raba

Delež dejanske rabe (%)

poseljena zemljišča

53,7

poseljena zemljišča

46,3

tloris stavbe

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
stanovanjske površine	257

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO	101	4030

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Priimek in ime / naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik





Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1724 BREZOVICA	4030	DA	1	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4030

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe

Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49F

Površina stavbe (m2)

218,5

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
1724 BREZOVICA	593/36	101

Število etaž

3

številka pritlične etaže

1

Višina stavbe (m)

9,2

leto izgradnje stavbe

2007

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

tip stavbe

3 - krajna

leto obnove strehe

-

leto obnove fasade

-

material nosilne konstrukcije

5 - kombinacija različnih materialov

priključek na vodovodno omrežje

Da

priključek na električno omrežje

Da

priključek na kanalizacijsko omrežje

Da

priključek na omrežje plinovoda

-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater	Omogočena zmogljivost
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
SISTEM - TV multimedija in telekomunikacije d.o.o.	15 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe ↗

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Dejanska raba dela stavbe	Katastrski vpis
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	DA ↗

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1724 številka stavbe 4030 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Brezovica pri Ljubljani, Podpeška cesta 49F
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe (m2)	0,0
Površina dela stavbe (m2)	218,5
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Legra dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
dvigalo	Ne
Višina etaže	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nedokončan prostor	218,50

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↗

Priimek in ime / Naziv	Naslov	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
AVETINA, DRUŽBA ZA POSLOVNE STORITVE, D.O.O.	Ljubljana, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana	1839764	1/1	Lastnik



Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Brezovica
Naselje	Brezovica pri Ljubljani
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1351 Brezovica pri Ljubljani
Krajevna skupnost	Brezovica
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	OŠ Brezovica pri Lj., Šolska ulica 15, Brezovica
Volišče - lokalno	OŠ Brezovica, Šolska ulica 15, Brezovica
Šolski okoliš	OŠ Brezovica pri Ljubljani
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana

Območna geodetska uprava Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. september 2020, verzija 5.0.3

3. Korenspodenca komunikacije po elektronski pošti

Milenka Špenger Benko, univ. dipl. inž. grad.
Dolga Brda 70
2391 Prevalje

GSM 041 747 401
Elektronska pošta: milena.benko@gmail.com

ODVETNIŠKA PISARNA

mag. Bogomir Horvat, odvetnik
Ferrarska 17, 6000 Koper.
e- naslov: info@odvetnikhorvat.si

ODVETNIŠKA PISARNA TEKAVEC d.o.o.

Hacquetova 8, 1000 Ljubljana.
e-naslov: pisarna@tekavec.com

Prevalje, 16. september 2020

VABILO

Predmet: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri Okrožnem sodišču v Ljubljani.

Na podlagi sklepa št. VIII Pg 3164/2010 - 165 z dne 30. junij 2020, katerega je izda o Okrožno sodišče v Ljubljani, moram izdelati izvedensko mnenje.

Obveščam vas, da bom opravila ogled nepremičnin – štiri enote stanovanjskih dvojčkov-, na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani

dne 28. septembra 2020 (ponedeljek), ob 16.00 uri.

Na ogledu naj bodo na razpolago načrti nepremičnin na podlagi katerih je bilo izdano uporabno dovoljenje.

Prosim, da zastopnika (odvetnika) obvestita svoje stranke o času ogleda in me o prisotnosti na ogledu obvestita po elektronskem mediju na naslov: milena.benko@gmail.com – najkasneje do ponedeljka 21. septembra 2020.

Prosim za potrditev prejema tega vabila po el. pošti. – Hvala.

S spoštovanjem,
Milenka Špenger Benko



VABILO

Prejeto



Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za info, pisarna

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

V priponki pošiljam vabilo - ogled.

Prosim, za povratno informacijo o prejemu te e pošte.

HVALA.

S spoštovanjem,
Milena Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka

Območje s prilogami



Mail Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com>

Za jaz

Prevedi sporočilo

Sporočilo je blokirano

Sporočilo prejemniku pisarna@tekavec.com je blokirano. Več informacij je na voljo v spodnjih tehničnih podrobnostih.

Odziv oddaljenega strežnika je bil:

550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied. AS(201806281) [QB1CAN01FT013.eop-CAN01.prod.protect]

----- Forwarded message -----

From: "Milena Špenger Benko" <milena.benko@gmail.com>

To: info@odvetnikhorvat.si, pisarna@tekavec.com

Cc:

Bcc:

Date: Wed, 16 Sep 2020 19:21:51 +0200

Subject: VABILO

----- Message truncated -----

Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za pisarna, janez.tekavc

Spoštovani,
posredujem ponovno.

Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za kaja.kranjec, info, pisarna, janez.tekavc

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Na podlagi zaprosila Odvetniške pisarne mag. Bogomir Horvat po e pošti dne 17. 9. 2020, da se razpisan ogled za dne 28. 9. 2020 (ponedeljek) prestavi na drugi čas, podajam dva nova možna termina:

Prvi dodatni termin ogleda nepremičnine na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani: dne 29. septembra 2020 (torek) ob 16.00 uri.

ali

Drugi dodatni termin ogleda nepremičnine na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani: dne 30. septembra 2020 (sreda) ob 16.00 uri.

Prosim, da se stranki sami uskladita za enega izmed podanih dodatnih terminov ogleda.

Obe stranki prosim, da še danes vsaka zase pisno poda odgovor o medsebojno usklajenem terminu na moj e naslov: milena.benko@gmail.com.

Hvala.

S spoštovanjem,
Milenka Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka

Bogomir Horvat <bogomir.horvat@odvetnikhorvat.si>

Za jaz

Spoštovani,

Oba termina mi žal ne ustrezata, zato bi vas prosil če je možno izvesti ogled med 12 do 16. 10.2020, ker nimam toliko razprav. Tisti teden se prilagodim bilo kateri dan v tednu.

Hvala za razumevanje in lp

mag. Bogomir Horvat
Odvetnik

Sedež: Ferrarska 17, 6000 Koper
Podružnica: Erjavčeva 30, 5000 Nova Gorica
tel: +386 591 555 00 - fax: +386 591 555 01
bogomir.horvat@odvetnikhorvat.si - www.odvetnikhorvat.si

Preden to sporočilo natisnete, pomislite na okolje.

Vsebina sporočila je zaupna. Če je sporočilo zgrešilo naslovnika, nas o tem prosimo nemudoma obvestite na info@odvetnikhorvat.si ter uničite sporočilo.

From: Kaja Kranjec <kaja.kranjec@odvetnikhorvat.si>
Sent: Friday, September 18, 2020 12:04 PM
To: Bogomir Horvat <bogomir.horvat@odvetnikhorvat.si>
Subject: FW: Delivery Status Notification (Failure)



Janez Tekavc <janez.tekavc@tekavc.com>

Za kaja.kranjec, info, pisarna, jaz

Pozdravljeni,

meni ustreza tako 29. kot tudi 30. september.

Janez Tekavc

From: Milena Špenger Benko [<mailto:milena.benko@gmail.com>]
Sent: Friday, September 18, 2020 5:02 AM
To: kaja.kranjec@odvetnikhorvat.si; info@odvetnikhorvat.si; pisarna@tekavc.com; janez.tekavc@tekavc.com

...

[Sporočilo je skrajšano] [Prikaži celotno sporočilo](#)



Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za kaja.kranjec, info, pisarna, janez.tekavc

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Na podlagi ponovnega zaprosila Odvetniške pisarne mag. Bogomir Horvat po e pošti dne 18. 9. 2020, da se razpisana nova termina za ogled za dne 29. 9. 2020 (torek) ali 30. 9. 2020 (sreda) prestavita na čas od 12. do 16. oktobra 2020, podajam nov termin:

Tretji dodatni termin ogleda nepremičnine na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani je: dne 12. oktobra 2020 (ponedeljek) ob 16.00 uri.

Obe stranki prosim, da do 22. septembra 2020 (torek) na moj e naslov: milena.benko@gmail.com pisno podata odgovor v zvezi z udeležbo na ogledu nepremičnine - tretji dodatni termin.

Hvala.

S spoštovanjem,
Milenka Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka



janez.tekavc <janez.tekavc@tekavc.com>

Za kaja.kranjec, pisarna, jaz, info

Potrjujem termin 12.10.2020.

Janez Tekavc, odvetnik

Sent by Samsung



Info Odvetnik Horvat <info@odvetnikhorvat.si>

Za jaz

Spoštovani!

Potrjujemo ogled nepremičnine dne 12.10.2020 ob 16.00 uri.

Lep pozdrav,

Grega Horvat

mob: +386 41 361 909
grega.horvat@odvetnikhorvat.si

tel: +386 591 555 00 - fax: +386 591 555 01
info@odvetnikhorvat.si - www.odvetnikhorvat.si

From: Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Sent: Saturday, September 19, 2020 10:08 AM

To: Kaja Kranjec <kaja.kranjec@odvetnikhorvat.si>; Info Odvetnik Horvat <info@odvetnikhorvat.si>;
pisarna@tekavc.com; janez.tekavc@tekavc.com

Subject: Fwd: Delivery Status Notification (Failure)

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Na podlagi ponovnega zaprosila Odvetniške pisarne mag. Bogomir Horvat po e pošti dne 18. 9. 2020, da se razpisana nova termina za ogled za dne 29. 9. 2020 (torek) ali 30. 9. 2020 (sreda) prestavita na čas od 12. do 16. oktobra 2020, podajam nov termin:

Tretji dodatni termin ogleda nepremičnine na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani je: dne 12. oktobra 2020 (ponedeljek) ob 16.00 uri.

Obe stranki prosim, da do 22. septembra 2020 (torek) na moj e naslov: milena.benko@gmail.com pisno podata odgovor v zvezi z udeležbo na ogledu nepremičnine - tretji dodatni termin.

Hvala.

S spoštovanjem,
Milenka Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka



OdgovoriPosredujej

OGLED -OPOMNIK

Prejeto



Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za Kaja, Info, pisarna, janez.tekavc

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Ogled nepremičnine - OPOMNIK:

Tretji dodatni termin ogleda nepremičnine na naslovu Podpeška cesta 49 C, D, E in F, Brezovica pri Ljubljani je: dne 12. oktobra 2020 (ponedeljek) ob 16.00 uri.

Prosim, za upoštevanje zaprosenega (načrti) po pisnem vabilu z datumom 16. september 2020.

Hvala.

S spoštovanjem,
Milenka Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka



janez.tekavc@tekavc.com

Za jaz

Hvala za opomnik.

Janez Tekavc



Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

Za Kaja, Info, pisarna, janez.tekavc

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Prosim za vaš odgovor najkasneje do jutri 14. 10. 2020 (sreda).

Ali je bila morebiti podana na Upravno enoto po razveljavitvi gradbenega dovoljenja z datumom 18. 7. 2007, do današnjega dne nova vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Hvala za odgovor.

S spoštovanjem,
Milena Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka

V V pet., 9. okt. 2020 ob 08:21 je oseba <janez.tekavc@tekavc.com> napisala:



OdgovoriOdgovori vsemPosreduj

Ogled nepremičnin - Opr. št. VIII Pg 2164/2010

Prejeto



Kaja Kranjec <kaja.kranjec@odvetnikhorvat.si>

čet.,
17.
sep.
10:33

Za jaz

Spoštovani,

Pišemo vam zaradi prejetega vabila v zvezi z ogledom nepremičnin zaradi izdelave izvedenskega mnenja v postopku pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani opr. št. VIII Pg 3164/2010.

Ogled naj bi se opravil dne 28.9.2020 ob 16:00 uri. Vendar pa imam pooblaščenec tožeče stranke navedenega dne že določene nepreložljive obveznosti zaradi katerih se ogleda na dotični datum ne morem udeležiti.

Glede na navedeno prosimo na preložitev ogleda na drugi datum za kar prosimo, da vam pošljete vsaj dva možna termina ogleda zaradi lažje uskladitve.

S spoštovanjem,

Odvetniška pisarna mag. Bogomir Horvat

Milena Špenger Benko <milena.benko@gmail.com>

tor.,
13.
okt.
06:03

Za Kaja, Info, pisarna, janez.tekavc

Zadeva: Opr. št. VIII Pg 3164/2010, ki poteka pri okrožnem sodišču v Ljubljani.

Prosim za vaš odgovor najkasneje do jutri 14. 10. 2020 (sreda).

Ali je bila morebiti podana na Upravno enoto po razveljavitvi gradbenega dovoljenja z datumom 18. 7. 2007, do današnjega dne nova vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Hvala za odgovor.

S spoštovanjem,
Milena Špenger Benko
sodna cenilka, izvedenka

VIII Pg 3162-2010

Prejeto

Maja Letonja <maja.letonja@sodisce.si>

Za jaz, info, pisarna

Spoštovani!

Prejeli smo vaše obvestilo o opravljenem ogledu nepremičnin na Brezovici. Na podlagi ogleda je tožeča stranka predlagala, da se opravi še preračun na dan izdelave mnenja, to je preračun na vrednost nepremičnine z razveljavljenim gradbenim dovoljenjem.

Menimo, da bi to lahko pripomoglo h končanju zadeve.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje.

Okrožna sodnica

Maja Letonja

janez.tekavc@tekavc.com

Za Maja, jaz, info

Spoštovani,

Tožena stranka ni odgovorna za razveljavitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je bilo razveljavljeno na zahtevo tretjih oseb in ne tožene stranke.

Temelj zahtevka, ki je predmet tega postopka, je zgolj in samo ukinitve kategorizacije poti.

Glede na to izrecno nasprotujem temu, da se ugotavlja vrednost glede na okoliščino razveljavnega gradbenega dovoljenja.

Ob tem je pomembno tudi, da imajo objekti veljavna uporabna dovoljenja in da po ustaljeni sodni praksi Upravnega sodišča RS (I U 1851/2012), Višjega sodišča v Ljubljani (II Cp 810/2014) in

Vrhovnega sodišča (X Ips 49/2010, II Ips 31/2015) to pomeni, da razveljavitev učinkuje le za naprej, kar v primeru že končanih objektov pomeni, da se lahko še naprej uporabljajo in nimajo položaja nezakonite gradnje.

Takšno je tudi pojasnilo Ministrstva za okolje in prostor

(https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/odgovori_na_vprasanja_UE_II.pdf točka 33).

Janez Tekavc, odvetnik

-----Original Message-----

From: Maja Letonja <maja.letonja@sodisce.si>

Sent: Monday, 19 October 2020 13:34

To: milena.benko@gmail.com

Cc: info@odvetnikhorvat.si; pisarna@tekavc.com
Subject: VIII Pg 3162-2010

Spoštovani!

Prejeli smo vaše obvestilo o opravljenem ogledu nepremičnin na Brezovici. Na podlagi ogleda je tožeča stranka predlagala, da se opravi še preračun na dan izdelave mnenja, to je preračun na vrednost nepremičnine z razveljavljenim gradbenim dovoljenjem.

Menimo, da bi to lahko pripomoglo h končanju zadeve.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje.

Okrožna sodnica

Maja Letonja



janez.tekavc@tekavc.com

Za gospodarski.ozlj, Maja, jaz, info

Spoštovani,

v prilogi pošiljam vlogo, ki jo bom poslal tudi po klasični pošti. Po tej poti jo pošiljam zato, ker je pomembno, da se v fazi izdelave ocene vrednosti upošteva vsaj:

- da razveljavitev gradbenega dovoljenja ne pomeni prepovedi uporabe objektov niti druge omejitve;
- da se izdela cenitev tako, da bo razvidno kakšna je vrednost brez upoštevanja dejstva, da je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno in kakšna je vrednost z upoštevanjem razveljavitve gradbenega dovoljenja, če razlika sploh obstaja; in
- da se pri cenitvi upošteva, da je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno šele 15.9.2016 in da ima tožeča stranka od 5.3.2018 dalje možnost zaprositi za izdajo novega gradbenega dovoljenja pa tega ni storila.

Janez Tekavc, odvetnik

-----Original Message-----

From: Maja Letonja <maja.letonja@sodisce.si>
Sent: Monday, 19 October 2020 13:34
To: milena.benko@gmail.com
Cc: info@odvetnikhorvat.si; pisarna@tekavc.com
Subject: VIII Pg 3162-2010

Spoštovani!

Območje s prilogami



OdgovoriOdgovori vsemPosreduj

Odvetniška pisarna Tekavc
d.o.o.

tekavc
o.p. d.o.o.

Hacquetova 8, Ljubljana

F 01 437 97 27
M 031 222 098
www.tekavc.com
pisarna@tekavc.com

Okrožno sodišče v Ljubljani
Tavčarjeva 9

1000 Ljubljana

Datum: 23.10.2020

Opr. št.: VIII Pg 3164/2010

Tožeča stranka: **Avetina d.o.o.**
Koseška cesta 8, Ljubljana

Tožena stranka: **Občina Brezovica**
Tržaška cesta 390, Brezovica
ki jo zastopa Odvetniška pisarna Tekavc d.o.o.,
zanjo mag. Janez Tekavc, odvetnik


tekavc
o.p. d.o.o.
mag. Janez Tekavc, odvetnik

Pripravljalna vloga

2x
Pooblastilo v spisu.

I.

Tožena stranka je dne 21.10.2020 prejela vlogo tožeče stranke z dne 13.10.2020 v kateri je ta v nekaj stavih predlagala, da naj se pri cenitvi upošteva vrednost nepremičnine na današnji dan z upoštevanjem dejstva, da je bila gradbeno dovoljenje razveljavljeno. Sodišče je na podlagi tega sodni izvedenki dne 19.10.2020 poslalo mail, da naj ta opravi preračun vrednosti nepremičnine z razveljavljenim gradbenim dovoljenjem.

Toženi stranki do sedaj ni bila dana možnost, da odgovori na navedbe tožeče stranke, tako da na te odgovarja sedaj in predlaga, da se pri cenitvi ne upošteva okoliščine razveljavljenega gradbenega dovoljenja.

II.

Tožena stranka ni odgovorna z razveljavitev gradbenega dovoljenja, niti ni sodelovala v postopu obnove, ki je imela za posledico razveljavitev gradbenega dovoljenja. Navedeno je tožena stranka že pojasnila in tudi dokazno podrla v predhodni vlogi.

III.

Tožena stranka je izvedla spremembo kategorizacije ceste dne 11.12.2007. Sklep občinskega sveta o tem je bil objavljen v Uradnem listu RS, št.: 118/2007, z dne 21.12.2007. Sosednje tožeče stranke (in ne tožena stranka) so predlagali obnovo postopka za izjajo gradbenega dovoljenja že pred tem. Iz odločbe Upravne enote Ljubljana, št.: 351-1369/2007-67 z dne 1.6.2015 izhaja, da je bil sklep o dovolitvi obnove izdan že dne 5.10.2007, to je dva meseca pred odločitvijo občinskega sveta tožene stranke, da se sporna pot izloči iz kategorizacije.

Časovno sosledje tako jasno pokaže, da nikakor ne drži trditev tožeče stranke, da naj bi bili sosednje tožeče stranke v postopku obnove zaradi spremembe kategorizacije. Do vložitve zahteve za obnovo postopka in do prve odločitve o tem, da se predlogu za obnovo ugoditi je prišlo še preden je tožena stranka sploh spremenila kategorizacijo. Sam postopek obnove je nato sicer trajal več let z različnimi zapleti vendar to navedenega dejstva ne spremeni. Tožena stranka žal nima dostopa do upravnega spisa, zato predlaga, da sodišče pridobi ta spis in s tem izvede tudi dokaz glede časovnega sosledja ter vzročne zveze med ukinitvijo kategorizacije in obnovo postopka (predvsem vloga za obnovo, sklep o obnovi z dne 5.10.2007, končna odločitev o obnovi).

Sprememba kategorizacije ni v vzročni zvezi z obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja, niti ni razlog za obnovo postopka za izdajo gradbenega dovoljenja.

Do obnove postopka je prišlo preden je tožena stranka spremenila kategorizacijo ceste.

IV.

V upravnem postopku je po 260. členu ZUP obnova dopustna, če se izve za nova dejstva ali nove dokaze, ki bi bili mogli sami zase ali v zvezi z že izvedenimi in uporabljenimi dokazi pripeljati do drugačne odločbe, če bi bila ta dejstva oziroma dokazi navedeni ali uporabljeni v prejšnjem postopku. Dejstva oziroma dokazi morajo torej obstajati že v času, ko je bilo prvotno odločeno o zadevi.

Upravno sodišče je v zadevi I U 1928/2013, na primer odločilo: *»Nov dokaz v smislu 1. točke 260. člena ZUP je le tak dokaz, ki je obstajal že v času pred izdajo odločbe, v zvezi s katero je predlagana obnova postopka.«*

Dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano dne 18.7.2007¹ in da je bila obnova postopka za izdajo gradbenega dovoljenja dovoljena s sklepom z dne 5.10.2007 in da je bila cesta izvzeta iz kategorizacije šele 22.12.2007² dokazuje, da obnova sploh ni mogla potekati zaradi tega, ker je prišlo do spremembe kategorizacije ceste. Obnova kot že rečeno lahko poteka le upoštevaje dejstva in dokaze, ki so obstajali že v času izdaje gradbenega dovoljenja, ne pa glede pravnega dejstva, ki je nastalo po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja in celo po tem, ko je bila obnova postopka že dovoljena.

Nihče namreč ne more predlagati obnove zaradi okoliščine, ki bo morda nekoč šele nastala. Če bi bilo drugače, bi tožena stranka že sedaj predlagala obnovo tega postopka zaradi tega, ker bo tožeča stranka po koncu tega postopka hiše zelo drago prodala, sedaj pa jih ne, ker verjetno pač upa, da bo z manevrom neprodaje iztržila čim višjo odškodnino.

V.

V odločbi Upravne enote Ljubljana, št.: 351-1369/2007-6, z dne 1.6.2015 s katero je ta odločila, da se gradbeno dovoljenje razveljavi je jasno navedeno, da je razveljavitev posledica tega, da investitor ni imel izkazane pravice graditi na dan izdaje gradbenega dovoljenja, to je na dan 18.7.2007. Odločba upravne enote o razveljavitvi gradbenega dovoljenja je bila potrjena s sodbo Upravnega sodišča, I U 1601/2015, z dne 15.9.2016.

Upravno sodišče je v zvezi s spornim gradbenim dovoljenjem odločilo (14.-16. točka): *»I obravnavani zadevi med strankama ni sporno, da je dostop do objekta, ki je predmet gradbenega dovoljenja, predviden po zemljiščih v zasebni lasti. Prav tako ni sporno, da so bila ta zemljišča v času izdaje gradbenega dovoljenja z Odlokom kategorizirana kot javna cesta. Pravica dostopa do nepremičnine po presoji sodišča ni izkazana že zgolj s tem, da je ta dostop predviden po kategorizirani poti, če ta pot poteka po zasebnem zemljišču ... To pomeni, da dejstvo, da je občina neko pot ali cesto kategorizirala kot javno, še ne pomeni, da gre za prometno površino splošnega pomena za cestni promet. Zato je neutemeljeno tožnikovo sklicevanje na Odlok kot drugo listino, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi, saj ne zadostuje zgolj fizična možnost dostopa, temveč mora biti dostop tudi legalni (prim. sodbo Vrhovnega sodišča RS U 895/1992 z dne 15. 7. 1993). Na drugačno odločitev tuc*

¹ z odločbo Upravne enote Ljubljana, št.: 351-1369/2007-5

² dan po objavi v Uradnem listu RS, št.: 118/2007, z dne 21.12.2007

ne vpliva sodba I Up 807/2005 z dne 18. 2. 2009, na katero se sklicuje tožnik, saj je bila upravnosodna praksa pred in po tej sodbi enotna.«

Do razveljavitve gradbenega dovoljenja tako nikakor ni prišlo zaradi tega, ker je tožena stranka naknadno po izdaji gradbenega dovoljenja in celo po dovolitvi obnove postopka spremenila kategorizacijo ceste, pač pa je do razveljavitve prišlo izključno zaradi tega, ker investitor že v času izdaje gradbenega dovoljenja, kljub tedaj veljavni kategorizaciji ceste ni imel urejenega dostopa do objekta v skladu s tedaj veljavnimi predpisi, tako da gradbeno dovoljenje sploh ne bi smelo biti izdano. Navedeno je ustaljena sodna praksa, saj je Upravno sodišče tudi v drugih zadevah odločilo enako. V zadevi I U 136/2011 na primer: *»Pravica dostopa do nepremičnine ni izkazana že zgolj s tem, da je ta dostop predviden po kategorizirani poti, če ta pot poteka po zasebnem zemljišču.«*

Razveljavev gradbenega dovoljenja in sprememba kategorizacije ceste nista v medsebojni vzročni zvezi, kar jasno izhaja tudi iz same odločitve Upravnega sodišča glede razveljavitve gradbenega dovoljenja. Upravno sodišče je izrecno odločilo, da se gradbeno dovoljenje razveljavi kljub temu, da je bila cesta kategorizirana, ker sama kategorizacija ne daje pravice graditi. Dejstvo, da je bila kategorizacije naknadno spremenjena na sam postopek razveljavitve gradbenega dovoljenja sploh ni vplivalo, niti ni moglo vplivati, ker gre za naknadno nastalo okoliščino in ker kategorizacija ceste sama po sebi ni nikoli niti dajala pravice graditi niti te pravice ni odvzela.

VI.

V upravnem postopku (za razliko od pravnega postopka) obstajata dva instituta v postopku obnove in sicer odprava in razveljavev odločbe. Odprava odločbe učinkuje za nazaj, razveljavev pa učinkuje le za naprej in omejuje le izvršitev upravne odločbe, če ta ni bila že izvršena. Povedano poenostavljeno, če gradnja še ni bila začeta je po razveljavitvi ni dovoljeno začeti, če pa je bila že izvedena gradnja ostane in se ne posega v to že izvršeno pravico.

Obraunavano gradbeno dovoljenje je bilo razveljavljeno in ne odpravljeno, kar pomeni, da se stavbe uporablja na enak način, kot da do tega ne bi prišlo, saj je bila pravica gradnje že izvršena.

Upravno sodišče je v zadevi III U 493/2010 odločilo: *»da ima upravni organ v primeru, da prejšnje odločbe ne pusti v veljavi, dve možnosti in sicer prejšnjo odločbo razveljavi ali pa jo odpravi. Kdaj je upravni organ dolžan odločbo, ki jo nadomesti z novo, odpraviti in kdaj razveljaviti v Zakonu o splošnem upravnem postopku ni posebej določeno. ... Ker se torej z odpravo vzpostavlja prejšnje pravno stanje, to je pravno stanje, ki je obstajalo pred izdajo prejšnje odločbe, je odprava mogoča samo v primeru, če prejšnja odločba še ni bila izvršena, kar pomeni, da pridobljene pravice še niso bile izkoriščene (sodba Vrhovnega sodišča RS I Up 688/2001). ... Glede na dejstvo, da je bilo sporno gradbeno dovoljenje že izvršeno, kar pomeni, da so bile pridobljene pravice že izkoriščene (zaključena gradnja in rekonstrukcija stavbe na parc. št. 122/4 k.o. A.) in dejstvo, da je tudi staro ostrešje, ki so ga na osnovi spornega gradbenega dovoljenja nadomestili z novim, slonelo na skupnem zidu tožeče stranke in investitorja, zaradi česar bi z vzpostavitvijo prvotnega stanja prišlo zgolj do*

zamenjave novega ostrešja in strešnikov s starim ostrešjem in strešniki, je tudi po presoji sodišča odločitev, da se gradbeno dovoljenje št. 351-182/2006-8 z dne 19. 11. 2006, ki ga je izdala Upravna enota Sežana za rekonstrukcijo stanovanjske hiše v A. na zemljišču s parc. št. 122/4 k.o. A., razveljavi, pravilna in zakonita.»

V obravnavani zadevi je bilo gradbeno dovoljenje razveljavljeno, ker pa je bilo gradbeno dovoljenje v času razveljavitve že izvršeno (izvedena gradnja), razveljavitev ne vpliva na pravice v zvezi z nepremičnino. Pravna situacija je podobno kot pri zahtevi za varstvo zakonitosti v kazenskem postopku, ki jo vloži državni tožilec zoper oprostilno sodbo in vrhovno sodišče ugotovi, da je bila oprostilna sodba nezakonita. Takšna ugotovitev ne odpravi oprostilne sodbe.

Nepremičnina ima še vedno veljavno tudi uporabno dovoljenje, to je dovoljenje s katerim se dovoljuje uporaba objekta (38. točka prvega odstavka 3. člena GZ, 11. točka prvega odstavka 2. člena ZGO-1).

Po prvem odstavku 106. člena GZ se postopki začeti po ZGO-1 tudi končajo po ZGO-1. Po 118. členu GZ se za objekte, ki so izpolnjevali pogoje iz ZGO-1 šteje, da imajo veljavno dovoljenje tudi po GZ.

Glede na navedeno razveljavitev gradbenega dovoljenja ne vpliva na vrednost spornih objektov, saj imajo ti veljavno uporabno dovoljenje. Sama razveljavitev gradbenega dovoljenja ne posega v že pridobljene pravice, ki so nastale iz izvršitvijo gradbenega dovoljenja pred njegovo razveljavitvijo, to je z gradnjo, ki je predmet cenitve v tem postopku. Sodno prakso v zvezi s tem je tožena stranka že navedla v prejšnji pripravljalni vlogi.

VII.

Gradbeno dovoljenje je bilo razveljavljeno s pravnomočnostjo upravne odločbe, to je z dnem 15.9.2016³. Tožeča stranka bi lahko vložila vlogo za novo gradbeno dovoljenje, saj ima pot zagotovljeno, vendar tega ni storila. S sodbo Vrhovnega sodišča, II Ips 304/2017, z dne 5.3.2018, je bilo namreč odločeno, da ima tožeča stranka dostopno pot vse od leta 1969 dalje. Tožeča stranka bi tako lahko že leta marca 2018 vložila novo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja vendar tega ni storila, verjetno prav z namenom, da bi povečala višino škode, če škoda z razveljavitvijo gradbenega dovoljenja sploh obstaja.

Navedeno dokazuje, da tožeča stranka namenoma ohranja stanje z razveljavljenim gradbenim dovoljenjem, da bi v tem postopku iztržila čim večjo odškodnino.

Če zaradi razveljavitve gradbenega dovoljenja morda prihaja do škode, je do te lahko prišlo le za obdobje od razveljavitve gradbenega dovoljenja (15.9.2016) do odločitve sodišča, da ima tožeča stranka zagotovljeno pot (5.3.2018). Na podlagi slednjega bi namreč tožeča stranka lahko zaprosila za izdajo novega gradbenega, saj ima od 5.3.2018 izkazano pravico graditi, ki je prej ni imela izkazane kljub temu, da je bila cesta kategorizirana.

³ datum sodbe Upravnega sodišča, I U 1601/2015 s katero je to odločilo o obnovi postopka

povzročena škoda (če to nije primanja zaradi razveljavitve gradbenega dovoljenja), pač pa tudi dokaz, da je škoda prenehala nastajati iz razlogov na strani drugih z dnem 5.3.2018.

VIII.

Sprememba kategorizacije ceste ni v vzročni zvezi z morebitno škodo, ki bi izhajala iz razveljavitve gradbenega dovoljenja:

- ker to sploh ni predmet tega pravnega postopka (trditvene podlage v tej smeri tožeča stranka ni postavila do vključno prvega naroka za glavno obravnavo);
- ker je do obnove postopka prišlo preden je tožena stranka sploh spremenila kategorizacijo poti;
- ker tožena stranka ni predlagala obnove postopka gradbenega dovoljenja niti ni v postopku sodelovala (udeležba ji je bila celo izrecno odklonjena);
- ker je obnova potekala izključno upoštevaje stanje na dan izdaje gradbenega dovoljenja (to je stanje v času ko je bila cesta še kategorizirana);
- ker je Upravno sodišče v postopku obnove odločilo, da tudi na podlagi veljavne kategorizacije ceste tožeča stranka ni imela izkazane pravice graditi, zaradi česar je bilo gradbeno dovoljenje nezakonito, čeprav je bila cesta kategorizirana ;
- ker je bilo gradbeno dovoljenje le razveljavljeno ne pa tudi odpravljen, tako da je ob veljavnem uporabnem dovoljenju objekte dopustno uporabljati tako kot vse legalno zgrajene objekte;
- ker tožeča stranka namenoma že več let ni vložila vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, čeprav ima zagotovljeno pot (s čimer namenoma ustvarja okoliščine, ki jih poskuša prikazati kot svojo škodo). S podobnim namenom je na nepremičninah ustanovila tudi osebne služnosti povezanih oseb in hipoteke.

Dokazi k vsem točkam:

- odločba Upravne enote Ljubljana, št.: 351-1369/2007-67 z dne 1.6.2015 (že v spisu)
- odločba Ministrstva za okolje in prostor, št.: 35108-127/2015-3-1065-07 z dne 30.9.2015 (že v spisu)
- sodba Upravnega sodišča RS, I U 1601/2015 z dne 15.9.2016 (že v spisu)
- sodbo Vrhovnega sodišča, II Ips 304/2017, z dne 5.3.2018 (že v spisu)
- sodišče naj pridobi spis Upravne enote Ljubljana, št.: 351-1369/2007 (predvsem vloga za obnovo, sklep o obnovi z dne 5.10.2007, končna odločitev o obnovi), ker tožena stranka nima dostopa do teh dokazov

Občina Brezovica

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Oddelek za gospodarsko sodstvo
PREJETO
15-10-2021
Dne

VIII Pg 3164/2010 - 201

Brane Podboršek, univ.dipl.ekon.
sodni izvedenec za ekonomijo – finance, računovodstvo
Vesca 10b
1217 Vodice



Ljubljana, 13.10.2021

Okrožno sodišče v Ljubljani
Tavčarjeva 9
1000 Ljubljana

Okrožno sodišče v Ljubljani je po okrožni sodnici Maji Letonja v gospodarskem sporu tožeče stranke AVETINA d.o.o., Dalmatinova ulica 2 (prej Koseška cesta 8), Ljubljana, ki jo zastopa Bogomir Horvat, odvetnik v Kopru, zoper toženo stranko Občina BREZOVICA, Tržaška cesta 390, Brezovica, ki jo zastopajo odvetniki v odvetniški pisarni Tekavec d.o.o. iz Ljubljane, zaradi plačila 928.228,19 EUR s pripadki, s sklepom z dne 30.8.2021 določilo sodnega izvedenca ekonomske stroke za finance in računovodstvo Braneta Podborška za izdelavo izvedenskega mnenja v predmetni zadevi.

Naloga izvedenca je bila, da po proučitvi listin v predmetnem spisu in javno dostopnih podatkov ugotovi dobiček, če bi bile vtoževane nepremičnine prodane in bi lahko stranka razpolagala z dobičkom od maja 2008.

V zvezi z zadano nalogo sem pregledal dokumentacijo v priloženem spisu VIII Pg 3164/2010 s prilogami ter za izdelavo mnenja pridobil podatke in strokovne podlage iz javno dostopnih podatkov (AJPES, SURS, ZK, UL).

Na podlagi pregledane dokumentacije podajam naslednje

IZVEDENSKO MNENJE:

V kolikor bi bile vtoževane nepremičnine prodane na dan 31.12.2007 bi tožeča stranka realizirala dobiček pri prodaji v višini 354.313,78 EUR.

Po plačilu davka od dohodka pravnih oseb bi tožeča stranka od maja 2008 dalje prosto razpolagala čistim dobičkom v višini 272.821,62 EUR.

Brane Podboršek

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Brane Podboršek".

OBRAZLOŽITEV:

1. OPREDELITEV POJMA DOBIČEK, ČISTI DOBIČEK IN DRUGIH PREDPOSTAVK ZA IZDELAVO MNENJA

Dobiček

V letu 2005 so bili sprejeti Slovenski računovodski standardi (SRS) z veljavnostjo 1.1.2006. V točki 19.7. SRS 19 (2006) Vrste poslovnega izida in denarnega izida je opredeljen **poslovni izid** iz prodaje (dobiček ali izguba) kot razlika med **prihodki** in **odhodki** od prodaje in odhodki od prodaje. Za izdelavo tega mnenja uporabim izraz **dobiček** kot pozitivno razliko med prihodki in odhodki, ki bi nastali v kolikor bi bila prodaja proizvodov – to je stanovanjskih enot, realizirana na dan 31.12.2007. Prav tako je pomembna opredelitev pojma **čisti poslovni izid** to je **čisti dobiček**, ki je opredeljen kot razlika med celotnim poslovnim izidom in obračunanim davkom iz dobička, kot deleža države v njem.

Predpostavke

a) **Prihodki** so ustvarjeni na podlagi prodajnih pogodb, ki nedvoumno dokazujejo višino ustvarjenih prihodkov in njihovo realizacijo s prejetimi plačili. Ker prihodki niso bili realizirani jih je potrebno realno oceniti. Za tako oceno realne višine pa je najprimernejša ocena tržne vrednosti z uporabo metode tržnih primerjav. Za potrebe ocenjene tržne vrednosti je v spisu mogoče najti tri cenitve in sicer:

1. Poročilo o oceni razlike v tržni vrednosti (A14), z dne 9.12.2009, ki ga je izdelal Jožef Murko, univ.dipl.inž.gradb., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin vpisan v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo, v katerem je z metodo tržnih primerjav ocenil tržno vrednost štirih stanovanjskih enot na dan december 2007 v višini 1.080.000,00 EUR. Utemeljitev je izvedena na podlagi ocene tržne vrednosti na dan ocenjevanja zmanjšana za negativno rast (padeč cen nepremičnin) v obravnavanem območju za ocenjenih 17% v času dec. 2007 do dec.2009.

Prav tako je v tej cenitvi cenilec ocenil vrednost obravnavanih nepremičnin po nabavnovrednostnem načinu, ki pa sicer na oceno tržne vrednosti ni vplivala. Po nabavno vrednostnem načinu je ocenjena vrednost izvedenih gradbenih del z opisano stopnjo dokončanosti v višini 850 EUR/m² zmanjšani za predvidene stroške dokončanja cca 300 EUR/m², kar predstavlja določeno vrednost v višini 550 EUR za m² uporabne površine. Uporabna površina je neto površina v izmeri 218,5 m² zmanjšana za 20,8m² in sicer za ½ površine podstrešnih prostorov višine nižje od 1,30 m. Tako upoštevana površina za izračun znaša 198 m². Prav tako so po nabavno vrednostnem načinu ocenjeni stroški izvedene zunanje ureditve v višini 7,5% od neposrednih stroškov ter posredni stroški v višini 15% neposrednih stroškov. Na tak način ocenjena vrednost izvedenih gradbenih del znaša 134.410 EUR na enoto oz. 537.640 EUR za vse štiri enote skupaj brez upoštevanja vrednosti zemljišča, ki je ocenjeno v pripisani višini 52.409 EUR na enoto.

2. Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičninah, (str.659), z dne 19.1.2020, ki ga je izdelal Jure Kern, univ.dipl.ing.grad. zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, v katerem je ocenil tržno vrednost premetnih napremičnin na dan 31.december 2007 v višini 911.223,00 EUR. Ocenjevalec je ocenil, da je za namen cenitve najboljša metoda tržnih primerjav, zato metode po nabavnovrednostnem načinu ni uporabil v predmetni cenitvi.

3. Izvedensko mnenje (str.893), z dne 26.10.2020, ki ga je izdelala Milenka Špenger Benko, univ.dipl.inž.grad. s podnaslovom – Razlika v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bilo danes v primerjavi z decembrom 2007, v katerem je z metodo tržnih primerjav, ki je sicer najbolj realističen način ocenjevanja za predvideni namen, ocenila vrednost ene enote v višini 260.930,52 EUR oz. skupaj 1.043.722,08 EUR za vse štiri enote skupaj.

Izvedenka v svojem izvedenskem mnenju ne ocenjuje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu pač pa oceni le vrednost nedokončanih del po stanju na dan 1.1.2008 oz 31.12.2007 v višini 136,91 EUR/m².

Preglednica izvedenih cenitev:

Ocenjevalec	EUR		
	Način ocene: Tržne primerjave	Način ocene: Nabavnovrednostni način	Ocena nedokončanih del za m ²
Jožef Murko	1.080.000,00	537.640,00	300,00
Jure Kern	911.223,00	-	-
<i>Milenka Špenger Benko</i>	<i>1.043.722,08</i>	-	<i>136,91</i>

- b) **Za prodajno to je tržno vrednost** predmetnih nepremičnin izberem vrednost, ko jo je ocenila izvedenka Milenka Špenger Benko, to je v višini 1.043.722,08 EUR po stanju na dan 31.12.2007. Prodajna cena za enoto tako znaša 260.930,52 EUR, to je znesek, ki bi ga bili dobro obveščeni kupci pripravljene plačati za predmetne stanovanjske enote, ki ne vsebuje obveznosti za davek na dodano vrednost, ki nastane kot obveznost prodajalca do države v primeru realizirane prodaje.

- c) **Odhodki** to je izvirna nabavna vrednost stanovanjskih enot, realizirani v postopku prodaje nepremičnin obsegajo:
- nabavno vrednost zemljišča ter morebitni plačan davek na promet nepremičnin
 - stroške projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja -PGD, stroške projektov za izvedbo gradbenih del-PZI,
 - odmerjen komunalni prispevek,
 - stroške izvedenih gradbenih del, na podlagi prejetih situacij izvajalca-ev, stroške obrtniških ter instalacijskih del na podlagi prejetih računov
 - stroške urejanja okolice ter
 - druge neposredne in posredne stroške (sodne in upravne takse odvetniške in notarske storitve ipd.)

2. OPIS POSTOPKA IZRAČUNA NABAVNE VREDNOSTI

V spisu ni najti ustrezne dokumentarne podlage za izvirne vrednosti nastalih stroškov izgradnje predmetnih nepremičnin, zato je potrebno te stroške oceniti.

Ocene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu prav tako ni zaslediti v oceni sodne izvedenke Milenke Špenger Benko, zato pri oceni nabavne vrednosti upoštevam pridobljene javno dostopne podatke in informacije.

Kot podlage za oceno stroškov izgradnje za obravnavano obdobje (2007) uporabim Priročnik za vrednotenje gradbenih objektov, ki vsebuje javno objavljene povprečne gradbene cene po vrstah stavb ter Katalog vzorčnih gradbenih objektov. Prav tako pri izračunu upoštevam inflacijska gibanja za obravnavano obdobje ter stopnjo dokončanosti.

Stanovanjski objekti so razvrščeni po različnih vrstah s dodano oznako šifro oz kodo objekta od 04-01-1 do 04-33-1. Obravnavane stanovanjske enote se uvrstijo pod kodo 04-17-1 Stanovanjska hiša – dvojček.

Po stanju na dan 1.6.2004 je bila določena povprečna gradbena cena za enoto mere m² za tovrstni objekt v višini 184.406 SIT. Ker pa so bile povprečne gradbene cene objavljene šele v letu 2005 in ker so se spremenili izhodiščni elementi po občinah in zaradi spremembe republiškega povprečja gradbene cene za m² koristne površine objektov so bili izračunani novi regijski faktorji, ki so veljali že za leto 2006 in so veljali tudi v letu 2007. Regijski faktor za Osrednje slovensko regijo, kamor so se uvrstile občine Domžale, Grosuplje, Kamnik, Kočevje Litija, Ljubljana, Lukovica Mengeš, Moravče Dobropolje, Osilnica, Horjul, Ivančna Gorica, Loški Potok, Medvode, Dol pri Ljubljani, Vodice, Brezovica, Dobrova/Polhov Gradec, Škofljica, Ig, Velike Lašče, Logatec, Ribnica, Borovnica, Vrhnika, Komenda, Kostel, Sodražica in Trzin na dan 1.1.2006 znaša 1,055. Regijski faktor okvirno sovпада z rastjo indeksa rasti življenjskih potrebščin za obdobje 1.6.2004 do 31.12.2006, ki je znašal 1,059. Upošteva se določen regijski faktor za osrednje slovensko regijo 1,055, kamor se vštevata tudi občina Brezovica, znaša preračunana vrednost povprečne gradbene cene za m² koristne stanovanjske površine 194.548,33 SIT oz. 811,83 EUR.

Povprečna gradbena cena se nanaša na m² stanovanjske površine za dokončan stanovanjski objekt, kar po opisu pomeni objekt sodobne zasnove z solidno finalno obdelavo s kompletnimi instalacijami ter boljšo fasado.

Ker je izvedenka Milenka Špenger Benko v svojem izvedenskem mnenju podrobno opisala manjkajoča (še neizvedena) dela in sicer: *”notranji finalni in zaključni tlaki v prostorih in notranjem stopnišču, ograja ob stopnišču finalna zaključna nadometna elektroična instalacija, notranja vrata, zaključna finalizacija kopalnic (sanitarna oprema, finalizacija zaključne površine- tlaka, stene stropa) ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin)”* (str.914) ter na dan 31.12.2007 ocenila vrednost nedokončanih del v višini 136,91 EUR za m², navedeno višino upoštevam pri določitvi povprečne gradbene cene za m² glede na stopnjo dokončanosti stanovanjskih enot.

Upošteva se vrednost nedokončanih oz. neizvedenih del v višini 136,91 EUR za m² znaša vrednost povprečne gradbene cene za m² stanovanjske površine 719,85 EUR.

Gradbeno vrednost stanovanjske enote, v izmeri 218,50 m² korigirano za za 20,8 m² kar predstavlja zaokroženo 198 m², izračunam z uporabo povprečne gradbene cene za m² stanovanjske površine v izračunani višini 719,85 EUR, kar znaša 142.530,30 EUR oz. 570.121,20 EUR za vse štiri stanovanjske enote skupaj.

Tako izračunana gradbena vrednost zajema vse stroške izdelave objekta od priprave projekta, pripravljanih del do zaključka gradnje.

Iz dokumentacije v spisu izhaja, da tožeča stranka ni imela stroškov z vsemi postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja, saj je vse postopke urejal in financiral prvotni investitor Franci Boštjančič na katerega se je kot investitorja glasilo Gradbeno dovoljenje z dne 18.7.2007, ki ga je izdala UE Ljubljana pod št. 351-1369/2007-5, kot tudi Odločba o odmeri komunalnega prispevka, ki jo je dne 6.7.2007 izdala Občina brezovica pod številko 44/2007, s katero je bil investitorju Franciju Boštjančiču odmerjen komunalni prispevek v višini 30.127,86 EUR. Prav tako je investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja kril tudi stroške za izdelavo projektne dokumentacije, kot tudi pridobil samo zemljišče za gradnjo.

Zaradi gornje ugotovitve se izračunana gradbena vrednost vseh stanovanjskih enot sme povečati le za nabavno vrednost zemljišča, saj so stroški komunalnega prispevka ter stroški za izdelavo projektne dokumentacije že vključeni v povprečno gradbeno ceno za m² stanovanjske površine.

Prodajne cene gradbenih parcel so se v obravnavanem obdobju (2007) gibale v razponu 150 do 180 EUR za m², vendar je nabavno vrednost potrebno oceniti v odvisnosti od pravne podlage, zato nabavno ceno za zemljišče ocenim na 100,00 EUR za m². Kot je razvidno iz zgodovinskega izpiska zk je prvotni investitor Franci Boštjančič prenesel lastninsko pravico v korist končnega investitorja to je tožeče stranke AVETINA d.o.o. na podlagi pogodbe o vlaganju z dne 19.9.2007, s katero je bila prenešana lastninska pravica na parceli 593/30 po zemljiškem katastru pot ter parcela 593/29.

Iz parcele št. 593/29 pod zaporedno 5; so kasneje nastale parcelne številke 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36 vse k.o. Brezovica v skupni izmeri 975 m² (GURS).

Rekapitulacija izračuna nabavne vrednosti (EUR)

	EM	Cena	Količina	Vrednost
Zemljišče*	m ²	100,00	975,00	97.500,00
Povprečna grad. Vrednost	m ²	719,85		
Neto uporabna površina	m ²		198	
Gradbena vrednost	kos	142.530,30	4	570.121,20
SKUPAJ			4	667.621,20

* nabavna vrednost zemljišča bi bila bolj natančno definirana v kolikor bi imel vpogled pravne podlage s katerimi je Franci Boštjančič pridobil zemljišče oz. ga kasneje prenesel v last in posest tožeči stranki, vendar ocenjujem, da odstopanja ne bi bila materialno pomembna

3. OPIS POSTOPKA IZRAČUNA DOBIČKA PRI PRODAJI

Kot izhaja iz izvedenskega mnenja z dne 26.10.2020, ki ga je izdelala Milenka Špenger Benko, univ.dipl.inž.grad. s podnaslovom – Razlika v vrednosti obravnavanih objektov, kot bi bilo danes v primerjavi z decembrom 2007, v katerem je z metodo tržnih primerjav, ki je sicer najbolj realističen način ocenjevanja za predvideni namen, ocenila vrednost ene enote v višini 260.930,52 EUR oz. skupaj 1.043.722,08 EUR za vse štiri enote skupaj, bi bili v primeru uspešne prodaje na dan 31.12.2007 realizirani prihodki od prodaje v višini 1.043.722,08 EUR. Na to vrednost bi sicer ob prodaji nastala obveznost prodajalca za obračunani DDV po predpisani davčni stopnji, vendar ta obveznost ne vpliva na višino čistih prihodkov od prodaje, potrjuje pa višino končne višine kupnine za kupce fizične osebe kot je razvidno iz izjav vloženih v spis.

Iz dokumentacije v spisu je razvidno, da je prodaja potekala preko nepremičninskih posrednikov, ki v primeru uspešne prodaje običajno zaračunajo provizijo za posredovanje in sicer 2% od prodajne vrednosti kupcu in 2% od prodajne vrednosti prodajalca.

Ocenjujem, da bi v primeru prodaje s pomočjo nepremičninskih posrednikov nastal strošek prodaje v višini 2% za prodajalca, kar pomeni strošek v višini 21.787,10 EUR.

V kolikor bi bile prodaje vseh 4 stanovanjskih enot realizirane po stanju na dan 31.12.2007 bi bilo od dobička pri prodaji obračunati tudi davek na dobiček, na podlagi 60. in 97. čl. Zakona o davku na dohodek pravnih oseb (korporacijski davek) v višini 23% od ugotovljenega dobička od prodaje, ki bi zapadel v plačilo 10.4.2008.

Rekapitulacija izračuna dobička pri prodaji in čistega dobička

	EUR	
Prihodki od prodaje	1.043.722,08	
Stroški prodaje – provizija posrednika	21.787,10	
Nabavna vrednost prodanih stanovanj	667.621,20	
DOBIČEK PRI PRODAJI	354.313,78	
Davek na dobiček	81.492,16	
Čisti dobiček po obdavčitvi	272.821,62	

4. ZAKLJUČEK

V kolikor bi bile vtoževane nepremičnine prodane na dan 31.12.2007 bi tožeča stranka realizirala dobiček pri prodaji v višini 354.313,78 EUR.

Po plačilu davka od dohodka pravnih oseb bi tožeča stranka od maja 2008 dalje prosto razpolagala čistim dobičkom v višini 272.821,62 EUR.

Ne da bi posebej izrazil mnenje sem za lažjo presojo realnosti izračunanih vrednosti opravil primerjavo med navedbami tožeče stranke izražene v Poročilu o oceni razlike v tržni vrednosti (A14), z dne 9.12.2009, ki ga je izdelal Jožef Murko, univ.dipl.inž.gradb ter oceno izvedenca za vse štiri enote skupaj z namenom primerjave izračunanega dobička pri prodaji v kolikor bi bile vse 4 enote prodane 31.12.2007:

	EUR	
Kategorija	Tožeča stranka	Izvedenec**
Prodajna vrednost	1.080.000	1.043.000
Stroški gradnje za m2 stan.površine	850	812
Nedokončana dela za m2 stan.površine	300	137
Vrednost zemljišča za enoto	52.409*	24.375
Gradbena vrednost za enoto	134.410	142.530
Nabavna vrednost za enoto	186.819	166.905
Nabavna vrednost 4 enote	744.000	667.620
Dobiček pri prodaji za 4 enote skupaj	336.000	354.000

* pripisana ocenjena vrednost
** zaokroženo

Brane Podboršek





REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKROŽNO
SODIŠČE
LJUBLJANA

VIII Pg 3164/2020

ZAPISNIK
o naroku za glavno obravnavo
pri Okrožnem sodišču v Ljubljani
22. 11. 2022

NAVZOČE SODNE OSEBE

Okrožna sodnica:
Maja Letonja

Zapisnikarica:
Jasmina Pašagić

GOSPODARSKA ZADEVA

Tožeča stranka: AVETINA d. o. o., Ljubljana

Tožena stranka: OBČINA BREZOVICA, Brezovica pri Ljubljani
zaradi plačila 928.228,19 EUR spp

Pri razglasitvi predmeta obravnavanja ob 9.30 uri se zglasijo:

1. Za tožečo stranko: odv. mag. Bogomir Horvat, pooblastilo je v spisu
2. Za toženo stranko: odv. mag. Janez Tekavec, pooblastilo je v spisu

Ob oklicu zadeve se ugotovi, da sta pristopili obe pravdni stranki.

Sodišče sprejme

SKLEP

Glavna obravnava se nadaljuje.

Sodišče sprejme

SKLEP

Sprememba tožbe se dovoli.

Tožeča stranka vztraja kot do sedaj.

Tožena stranka vztraja kot do sedaj in glede na zadnjo prip. vlogo tožeče stranke vloži v spis v spis novo prip. vlogo s prilogami, in sicer sodbo, ki je bila v tej zadevi že sprejeta pred Upravnim sodiščem ter izpisi iz katastra, ki se nanašajo na to sodbo. Sodnica ugotovi, da je datum odločbe 15. 9. 2016, opr. št. I U 1601/2015.

Na vpr. sodišča pojasni, da je vložena sodba že večkrat omenjena tudi s strani tožeče stranke, gre za obnovo postopka pridobitve gradbenega dovoljenja in v njej je izrecno navedeno, da tožeči stranki objektov ni treba odstraniti.

Tožeča stranka prereka danes prejeto prip. vlogo in pove, da je na to že vse odgovorjeno v zadnji prip. vlogi.

Na izrecno vpr. sodišča, zakaj zahteva tožeča stranka zakonske zamudne obresti od 29. 3. 2020, tožeča str. pojasni, da gre za lapsus in da vztraja od 29. 3. 2010 tako kot v tožbenem zahtevku v zadnji prip. vlogi z dne 31. 12. 2021.

Sodišče sprejme

DOKAZNI SKLEP

Vpogledajo se listine v spisu, vpogleda se v izvedensko mnenje izvedenca gradbene stroke in ekonomske, upošteva se do sedaj izvedene dokaze, ostali dokazni predlogi se kot nepotrebni zavrnejo.

Tožeča stranka vloži stroškovnik.

Tožena stranka graja relativno kršitev, ker sodišče ni povedalo katero izvedensko mnenje izvedenca bo upoštevalo.

Na kar sodnica pojasni, da se upošteva izvedensko mnenje izvedenke gradbene stroke Milenke Špenger Benko in izvedenca ekonomske stroke Braneta Podgorška.

Tožena stranka graja procesno kršitev, ker sodišče ne bo upoštevalo mnenje izvedenca Kerna in ker ne bo izvedlo ostalih dokazov, predvsem teh, ki so bili predloženi zadnji priprav. vlogi, predvsem sodba Upravnega sodišča I U 1601/2015 zaradi pravilne uporabe materialnega prava odločbe Ustavnega sodišča v zadevi Up 95/2016.

Tožena stranka vloži stroškovnik.

GO je končana.

Pravdni stranki povesta, da med njima potekajo razgovori mirne rešitve tega spora, zato predlagata, da se odločitev sodišča odloži za rok 30 dni, v katerem se zavežeta sporočiti sodišču, ali sta dosegli dogovor ali ne.

Odločba izide pisno in se zadrži do prejema obvestila pravnih strank o morebitnem dogovoru.

Končano ob 9.43 uri.

Zapisnikarica:
Jasmina Pašagić

Okrožna sodnica:
Maja Letonja

AVETINA, družba za poslovne storitve, d.o.o., Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana, matična številka: 1839764000, DŠ: SI95351434, ki jo zastopa odvetnik mag. Bogomir Horvat iz Kopra

(v nadaljevanju: »*tožeča stranka*«)

in

OBČINA BREZOVICA, Tržaška cesta 390, 1351 Brezovica pri Ljubljani, matična številka: 5874971000, davčna številka: SI10773703
ki jo zastopa Odvetniška pisarna Tekavc d.o.o. iz Ljubljane

(v nadaljevanju: »*tožena stranka*«)

skupaj imenovani tudi pravdni stranki

skleneta naslednjo

SODNO PORAVNAVO

1. člen

Stranki te sodne poravnave uvodoma ugotavljata:

- da je naslovno sodišče v predmetni zadevi izdalo vmesno sodbo in sklep, opr. št. VIII Pg 3164/2010 z dne 28.10.2014, s katerim je sodišče odločilo, da je tožbeni zahtevek, s katerim tožeča stranka od tožene stranke zahteva plačilo škode z zakonskimi zamudnimi obrestmi, po podlagi utemeljen;
- da sta vmesna sodba in sklep z dne 28.10.2014 pravnomočna, saj je Višje sodišče v Ljubljani s sodbo, opr. št. I Cp 410/2015 z dne 15.4.2015 pritožbo tožene stranke zavrnilo;
- da je bila dne 25.7.2017 zavrnjena revizija tožene stranke zoper vmesno sodbo in sklep tega sodišča, opr. št. VIII Pg 3164/2010 z dne 28.10.2014;
- da je tožeča stranka izključna lastnica nepremičnin: ID znak parcela 1724 593/33 površine 268 m², na kateri stoji stavba z naslovom Podpeška cesta 49 C, Brezovica pri Ljubljani (št. stavbe po GURSU: 4027 v k. o. 1724 Brezovica), ID znak parcela 1724 593/34 površine 223 m², na kateri stoji stavba z naslovom Podpeška cesta 49 D, Brezovica pri Ljubljani (št. stavbe po GURSU: 4028 v k. o. 1724 Brezovica), ID znak parcela 1724 593/35 površine 227 m², na kateri stoji stavba z naslovom Podpeška cesta 49 E, Brezovica pri Ljubljani (št. stavbe po GURSU: 4029 v k. o. 1724 Brezovica) in ID znak parcela 1724 593/36 površine 257 m², na kateri stoji stavba z naslovom Podpeška cesta 49 F, Brezovica pri Ljubljani (št. stavbe po GURSU: 4030 v k. o. 1724 Brezovica);
- da so vse stavbe, ki so navedene v prejšnji alineji te sodne poravnave neto tlorisne površine 218,5 m²;

- da stavbe iz prejšnje alineje niso dokončane niti vseljene, saj še ni izvedeno: finalizacija elektro instalacij, izdelava kopalnic s sanitarno opremo, keramika, notranja vrata, tlaki, obdelave stopnic in stopniščna ograja, ogrevalna telesa (radiatorji in peč na plin- strojne instalacije), zaključne površine (tlaki, stene, stropovi);
- sta na nepremičninah ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 vpisani omejitvi: ID pravice/ zaznambe 18698745 - vknjižen užitek na podlagi notarskega zapisa Pogodbe o ustanovitvi osebne služnosti- užitka z dne 11.5.2017, opr. št. SV 393/17 v korist Marte in Francija Boštjančiča in ID pravice/ zaznambe 18739986- hipoteka na podlagi Posojilne pogodbe z dogovorom o obročnem poplačilu posojila in z ustanovitvijo hipoteke, z dne 7.6.2017, za zavarovanje posojilne terjatve do višine glavnice 391.485,80 EUR, ki zapade v plačilo v obrokih, dogovorjenih v II. členu navedene pogodbe, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo dne 15.2.2031, v primeru zamude vsakega posameznega obroka z zakonskimi zamudnimi obrestmi oz. v primeru zamude s plačilom posameznega obroka skladno s III. členom navedene pogodbe z odpoklicem celotnega posojila, v imetnika Francija Boštjančiča,
- da je Franci Boštjančič pokojen,
- da je na podlagi sklepa o dedovanju Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I D 2097/2019 z dne 15.6.2020 dedinja hipoteke ID 18739986 zapustnikova hči Tina Boštjančič Mlinarič, Topniška 27, 1000 Ljubljana,
- da je za stavbo št. 4027 k. o. 1724 Brezovica izdano pravnomočno uporabno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič- Rudnik, št. 351-397/2008-6 z dne 25.3.2008;
- da je za stavbo št. 4028 k. o. 1724 Brezovica izdano pravnomočno uporabno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič- Rudnik, št. 351-396/2008-6 z dne 25.3.2008;
- da je za stavbo št. 4029 k. o. 1724 Brezovica izdano pravnomočno uporabno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič- Rudnik, št. 351-395 /2008-6 z dne 25.3.2008;
- da je za stavbo št. 4030 k. o. 1724 Brezovica izdano pravnomočno uporabno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostava Vič- Rudnik, št. 351-394 /2008-6 z dne 25.3.2008;
- da je bilo pravnomočno gradbeno dovoljenje, št. 351-1369/2007-5, ki ga je dne 18.7.2007 pravnemu predniku tožeče stranke Franciju Boštjančiču izdala Upravna enota Ljubljana, Izpostava Vič- Rudnik za stavbe 4027, 4028, 4029 in 4030, vse k. o. 1724 Brezovica, z odločbo Upravne enote Ljubljana, št. 351-1369/2007-67 z dne 1.6.2015 v zvezi z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35108-127/2015-3-1065-07 z dne 30.9.2015 in sodbo Upravnega sodišča RS, opr. št. I U 1601/2015-9 z dne 15.9.2016 pravnomočno razveljavljeno,
- da je tožeča stranka izključna lastnica nepremičnine ID znak parcela 1724 593/30, ki predstavlja del dostopne poti do stavb 4027, 4028, 4029 in 4030, vse k. o. 1724 Brezovica in gre v naravi za asfaltirano, t. j. pozidano stavbno zemljišče površine 75 m²,

- so na nepremičnini ID znak parcela 1724 593/30 vpisane omejitve: ID: pravice/ zaznambe 12618441- vknjižena stvarna služnost, ID: 12618443 pravice/ zaznambe: vknjižena stvarna služnost, ID pravice/ zaznambe: 12618442- vknjižena stvarna služnost, ID pravice/ zaznambe: 12618444- vknjižena stvarna služnost, ID pravice/ zaznambe: 18698745 - vknjižen užitek (kot podrobneje definiran v prejšnjih alinejah), ID pravice/ zaznambe: 18739986- vknjižena hipoteka (kot podrobneje definiran v prejšnjih alinejah), da so bile stvarne služnosti iz prejšnje alineje vknjižene na podlagi služnostne pogodbe z dne 27.2.2008, in sicer gre za služnostno pravico poti za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, pravico trasiranja, prekopa in položitve vseh komunalnih vodov, zlasti pa elektrike, kanalizacije, plina, vodovoda, CTV, telefonskega omrežja, njihovega obratovanja, dostopa do njih, nadzor, vzdrževanja, obnavljanje položenih komunalnih vodov ter priključitev nanj, kakor tudi asfaltiranje, vzdrževanje poti in čiščenje na služni parceli št. 593/30 k. o. 1724 Brezovica, in sicer pri ID pravice/ zaznambe 12618441 v korist vsakokratnega lastnika parcele št. 593/27 k. o. 1724 Brezovica, pri ID pravice/ zaznambe: 12618442 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32, vse k. o. 1724 Brezovica, pri ID pravice/ zaznambe: 12618443 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32, vse k. o. 1724 Brezovica in ID pravice/ zaznambe: 12618444 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 593/28, 593/31 in 593/32, vse k. o. 1724 Brezovica,
- da iz zemljiške knjige za nepremičnine ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 ter ID znak parcela 1724 593/30 ne izhaja nobena ovira za sklenitev te sodne poravnave,
- da je sodno postavljena izvedenka gradbene stroke Milenka Špenger Benko v tem postopku škodo zaradi manjvrednosti stavb, ki je nastala tožeči stranki, ocenila v višini 1.043.722,08 EUR, izvedenec ekonomske stroke Brane Podboršek pa je škodo iz naslova izgubljenega dobička v tem postopku ocenil v višini 272.821,62 EUR, kar pomeni, da skupaj ocenjena škoda, ki je tožeči stranki nastala v posledici ravnanj tožene stranke, znaša najmanj 1.316.543,70 EUR, brez obresti
- da je tožena stranka Občina Brezovica zainteresirana za nakup stavb 4027, 4028, 4029 in 4030, vse k.o. 1724 Brezovica, ki so v lasti tožeče stranke,
- da je sodno postavljeni izvedenec- cenilec gradbene stroke Jure Kern v tem gospodarskem sporu stavbe v lasti tožeče stranke ocenil na vrednost 951.637,00 EUR na dan 19.1.2020 brez predpostavk brezplačne osebne služnosti v korist Marte Boštjančič,
- da tožena stranka kupuje nepremičnine za zagotavljanje stanovanjskih in socialnih nalog občine

2. člen

Stranki te poravnave sklepata to sodno poravnavo z namenom mirne rešitve spora, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. VIII Pg 3164/2010.

Stranki te sodne poravnave uredita sporno razmerje tako, da tožena stranka od tožeče stranke odkupi nepremičnine ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35, ID znak parcela 1724 593/36 in ID znak parcela 1724 593/30 (v nadaljevanju skupaj imenovane kot: »Nepremičnine«), kot je določeno v nadaljevanju te poravnave.

3. člen

Tožeča stranka Avetina, poslovne storitve, d.o.o. proda, tožena stranka Občina Brezovica pa kupi nepremičnine ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36, s stavbami, ki so zgrajene na teh parcelah in brez bremen ter nepremičnino ID znak parcela 1724 593/30 z vknjiženimi stvarnimi služnostmi ID omejitve 12618441, 12618443, 12618442 in 12618444.

Tožeča stranka je dolžna zaznamovati vrstni red za prenos lastninske pravice na nepremičninah ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 ter ID znak parcela 1724 593/30 ter tega prenesti v korist tožene stranke.

4. člen

Tožena stranka Občina Brezovica se zaveže za nepremičnine, ki so navedene v 3.členu te sodne poravnave, plačati tožeči stranki Avetina, družba za poslovne storitve, d.o.o. skupno kupnino v višini 1.273.485,00 EUR (z besedo: milijondvestotriinsedemdesettisočštiristopetinosedsettisoč EUR), in sicer:

- a) za nepremičnine ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 skupno kupnino v višini 1.272.465,00 EUR, kar predstavlja:
- neto kupnino v višini 1.162.068,49 EUR (z besedo: milijonstodvainšestdesettisoč EUR in devetinštirideset centov) plus
 - 9,5 % DDV, kar predstavlja 110.396,51 EUR (z besedo: stodesettisočtristošestindevetdeset EUR in enainpetdeset centov) in
- b) za nepremičnino ID znak parcela 1724 593/30 skupno kupnino v višini 1.020,00 EUR, kar predstavlja:
- neto kupnino v višini 1.000, 00 EUR (z besedo: tisoč EUR) plus
 - 2% davek na promet nepremičnin, kar predstavlja 20 EUR (z besedo: dvajset EUR).

V izogib nejasnostim to pomeni, da neto kupnina za vsako od parcel 593/33, 593/34, 593/35 in 593/36, vse k.o. 1724 Brezovica znaša 290.517,12 EUR + 9,5% DDV (slednji

v višini 27.599,13 EUR), kar pomeni, da skupna kupnina za vsako parcelo znaša 318.116,25 EUR.

V primeru, da bi bil s pravnomočno odločbo FURS-a odmerjen davek drugačni od obračunanega v tej sodni poravnavi, je tožena stranka dolžna poravnati morebitno razliko v DDV-ju in DPN-ju v obsegu in v rokih, kot jih določi FURS.

5. člen

Tožena stranka Občina Brezovica se zaveže celotno kupnino, dogovorjeno v 4. členu te sodne poravnave, plačati tožeči stranki Avetina, družba za poslovne storitve, d.o.o. na račun tožeče stranke št. SI56 0400 1004 9251 933, odprt pri NOVA KBM d.d., in sicer po sledeči časovnici:

- prvi del kupnine v višini 110.485,00 EUR v roku 30 dni od dneva sklenitve te sodne poravnave,
- preostanek kupnine v višini 1.163.000,00 EUR pa najkasneje do 30.6.2023, pod pogojem, da je pred tem pri notarki Ireni Cirman Florjančič deponirano:

- zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na vseh nepremičninah, ki so predmet te poravnave, v korist Občine Brezovica;
- izbrisna pobotnica za izbris hipoteke ID pravice / zaznambe 18739986 na vseh nepremičninah, ki so predmet te poravnave, v korist Občine Brezovica;
- izbrisna pobotnica za izbris užitka ID pravice / zaznambe 18698745 na vseh nepremičninah, ki so predmet te poravnave, v korist Občine Brezovica

z nalogom notarki, da jih izroči Občini Brezovica po tem, ko ji tožena stranka izroči originalno bančno potrdilo z žigom banke o pravočasnem plačilu celotne kupnine iz tega člena sodne poravnave in po potrditvi tožeče stranke o prejemu kupnine ter ob dodatnem pogoju za plačilo kupnine:

- da nepremičnine niso obremenjene z drugimi stvarnimi pravicami,
- da je zaznamovan vrstni red v korist Občine Brezovica, ki omogoča Občini Brezovica vpis bremen proste lastninske pravice na nepremičninah ID znak parcela 1724 593/33, ID znak parcela 1724 593/34, ID znak parcela 1724 593/35 in ID znak parcela 1724 593/36 in vpis lastninske pravice na nepremičnini ID znak parcela 1724 593/30, slednji obremenjeni le s stvarnimi služnostmi, kot so opredeljene v 1.členu te sodne poravnave.

Tožeča stranka se zaveže o deponiranju izbrisnih pobotnic in dovolil pisno obvestiti toženo stranko na elektronski naslov njenega pooblaščenca janez.tekavc@tekavc.com.

Tožena stranka se zaveže o plačilu kupnine obvestiti tožečo stranko na elektronski naslov pooblaščenca bogomir.horvat@odvetnikhorvat.si.

V primeru zamude s plačilom kateregakoli obroka tožena stranka tožeči stranki dolguje še zakonske zamudne obresti od prvega dne zamude dalje do plačila.

Rok za plačilo kupnine se avtomatično podaljša, v kolikor tožeča stranka zamudi z izpolnitvijo svojih obveznosti in sicer za vsak dan zamude tožeče stranke se rok za plačilo kupnine podaljša za en dan.

Ta sodna poravnava velja kot račun.

6. člen

Tožena stranka je seznanjena z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnin, ki so navedene v 3.členu te sodne poravnave, saj jih že dlje časa spremlja, in jih kupuje po načelu videno – kupljeno ter se odpoveduje vsem zahtevkom iz naslova stvarnih in pravnih napak teh nepremičnin.

Pravdni stranki še soglašata, da morebitno odstopanje med pogodbeno ugotovljeno - dogovorjeno površino, kot izhaja iz prvega člena te pogodbe in dejansko površino nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Tožena stranka bo sama, na lastne stroške in v svojem imenu, pridobivala potrebna upravna dovoljenja za kupljene nepremičnine.

7. člen

Pravdni stranki izjavljata, da imata poravnane vse javne dajatve, tako da ne bo iz tega naslova nobene ovire za izvedbo prodaje nepremičnin, ki so predmet te sodne poravnave.

8. člen

Tožeča stranka se zavezuje, da nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, ne bo obremenjevala, niti ne bo odtujila in potrjuje, da na nepremičninah ne obstajajo nobene obligacijskopravne niti stvarnopravne pravice, ki ne bi bile definirane v tej poravnavi.

9.člen

Tožena stranka Občina Brezovica postane z dnem plačila kupnine po tej sodni poravnavi zavezanka za plačilo vseh davkov in drugih javnih dajatev ter vseh stroškov v zvezi z nepremičninami iz 1. člena te sodne poravnave.

10.člen

Pravdni stranki bosta v roku 3 delovnih dni po plačilu kupnine izvedli primopredajo stavb, v katerem bosta stavbe št. 4027, 4028, 4029 in 4030, vse k.o. 1724 Brezovica

fotografirali in popisali stanje števecov, tožeča stranka pa bo toženi stranki izročila vse izvode ključev objektov in projektno dokumentacijo, s katero razpolaga.

O primopredaji bosta stranki sestavili zapisnik in ga podpisali.

Tožena stranka se zaveže v roku 3 delovnih dni po izvedbi primopredaje na svoje stroške o spremembi lastništva obvestiti vse distributerje oz. dobavitelje.

11. člen

Tožena stranka Občina Brezovica se zaveže izvesti vse potrebne zemljiškoknjižne vpise in izbrise v roku 15 dni od dneva prejema izbrisnih dovoljenj, izbrisnih pobotnic in vknjižbenih dovoljenj s strani notarke Irene Cirman Florjančič. V kolikor v roku tega ne stori, lahko tožeča stranka izvede vse potrebne vknjižbe in izbrise, na stroške tožene stranke.

Tožena stranka nosi stroške deponiranja zgoraj navedenih dovoljenj, pobotnic in vknjižb oz. izbrisov.

12. člen

Tožeča in tožena stranka v celoti in dokončno urejata medsebojna razmerja iz naslova spora, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. VIII Pg 3164/2010 in soglašata, da druga do druge po realizaciji obveznosti, ki sta jih dogovorili po tej sodni poravnavi, nimata iz nobenega naslova nobenih zahtevkov več.

13. člen

Vsaka stranka krije svoje stroške tega gospodarske spora.

14. člen

Stranki te sodne poravnave ugotavljata, da je Občina Brezovica kot pravna oseba javnega prava zavezana ravnati v skladu s poudarjenim načelom zakonitosti in izključno v javnem interesu. Zato nobenega določila te sodne poravnave ni dopustno razlagati ali izvrševati tako, da bi bilo v nasprotju z navedenim.

V primeru, da je pri sklenitvi te sodne poravnave kdo v imenu ali na račun tožeče stranke predstavniku, posredniku ali zastopniku tožene stranke, uslužbencu občinske uprave ali funkcionarju, obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev te sodne poravnave ali za njeno sklenitev pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad njenim izvajanjem ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je toženi stranki povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, posredniku ali zastopniku tožene stranke, uslužbencu občinske uprave ali funkcionarju, je ta sodna poravnava nična.

Ljubljana, _____

Tožeča stranka
Avetina, družba za poslovne storitve, d.o.o.
Zanjo odvetnik mag. Bogomir Horvat

Tožena stranka
Občina Brezovica
Zanjo odvetnik Janez Tekavc
iz odvetniške pisarne Tekavc d.o.o.
