



ŽUPAN

Številka: 464-7/1997

Datum: 15.6.2014

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE TRŽIČ**

**ZADEVA: INFORMACIJA O PRAVNOMOČNO KONČANEM POSTOPKU
ZARADI PLAČILA ODMENE ZA NEUPORABO VILE BISTRICA**

V skladu z 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/2013) vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**INFORMACIJA O PRAVNOMOČNO KONČANEM POSTOPKU ZARADI PLAČILA
ODMENE ZA NEUPORABO VILE BISTRICA**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič bo kot poročevalka na seji Sveta sodelovala:

- Metka Keršmanc, podsekretarka za pravne zadeve

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Tržič se seznani s pravnomočno končanim postopkom zaradi plačila odmene za neuporabo Vile Bistrice.

**mag. Borut Sajovic
ŽUPAN**

OBRAZLOŽITEV:

Pred Okrožnim sodiščem v Kranju je (pod opr. št. I P 258/2009, prej pod opr. št. I P 591/2005) tekel pravdni **postopek na podlagi tožbe tožeče stranke Guy-a Musquere-a, ob sodelovanju intervenienta Aleksandra Jereba, proti toženi stranki Občini Tržič, zaradi plačila 304.026,27 EUR s pp.** Tožnik Guy Musquere je pravni naslednik Leona Gassnerja, kateremu je bilo s sodbama vojaškega sodišča iz leta 1945 in 1946 odvzeto celotno zasebno premoženje na ozemlju Jugoslavije, tudi Vila Bistrica z okoliškim zemljiščem. Ti sodbi vojaškega sodišča sta bili razveljavljeni z odločbo Okrožnega sodišča v Ljubljani, ki je postala pravnomočna 5.10.2000, na podlagi česar je pravni naslednik Leona Gassnerja, Guy Musquere, vložil zahtevo za vračilo nepremičnin, med drugim tudi Vile Bistrica z okoliškim zemljiščem. O vračilu je bilo pravnomočno odločeno v postopku, ki je tekel pred Okrajnim sodiščem v Kranju pod opr. št. N 56/2000 in sicer je bilo zahtevku ugodeno, nato je isto sodišče odločilo še o dedovanju tega premoženja, tj. o tem, da je dedič Leona Gassnerja Guy Musquere, v postopku, ki je tekel pod opr. št. D 468/2004.

Na podlagi opisanega je tožnik Guy Musquere dne 16.8.2005 vložil tožbo proti Občini Tržič, zaradi plačila 72.856.857,00 SIT s pp (sedaj 304.026,28 EUR s pp). Pravni temelj njegovega zahtevka je v 145.c členu Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij (ZIKS) oz. v 2. odst. 72. člena Zakona o denacionalizaciji (ZDen), pri čemer gre za nadomestilo (odmeno), povračilo oz. odškodovanje za izgubo tiste koristi, ki bi jo upravičenec dosegel, če bi nepremičnino sam uporabljal oziroma upravljal. Položaj upravičenca mora biti takšen, kot če ne bi bilo zaplembe premoženja.

V zadevi je sedaj pravnomočno odločilo Višje sodišče v Ljubljani s sodbo opr. št. II Cp 3278/2013 z dne 21.5.2014, v kateri je potrdilo sodbo prvostopenjskega sodišča - tj. sodbo Okrožnega sodišča v Kranju, opr. št. I P 258/2009 z dne 12.7.2013. Obe sodišči v svojih sodbah navajata naslednja pravnorelevantna dejstva o zadevi, na podlagi katerih sta sprejeli svojo odločitev:

- da je Občina Tržič Vila Bistrica z okoliškim zemljiščem (parc. št. 309/1, 309/2, 310 in 311/3 k.o. Bistrica) oddala v najem najemniku Vila Bistrica, d.o.o.,
- da je v obdobju, na katerega se nanaša tožba (od 1.10.2000 do 1.2.2005) Občina Tržič na račun najemnin prejela 63.578,70 EUR,
- da je med Občino Tržič in najemnikom Vila Bistrica d.o.o. obstajal pogodbeni dogovor, da najemnik ni upravičen do povrnitve vlaganj v nepremičnine, razen v primeru, če bi prišlo do prenehanja pogodbe po krivdi Občine Tržič,
- da bi tržna bruto najemnina za Vila Bistrica z okoliškim zemljiščem (parc. št. 309/1, 309/2, 310 in 311/3 k.o. Bistrica) v obravnavanem obdobju znašala 260.445,00 EUR,
- da nepremičnine ne bi bilo možno oddajati za takšno najemnino, ne da bi bila izvršena vlaganja vanjo,
- da je bilo za oddajo nepremičnine v najem potrebno najprej opraviti določena vlaganja, kar je Občina Tržič prevalila na najemnika, temu ustrezno pa je bila oblikovana višina najemnine,
- da so bile nepremičnine primerno vzdrževane in tudi izboljševane,
- da tržna najemnina ne more biti podlaga za določitev odmene, saj takšna najemnina lahko velja le ob stanju nepremičnin, kakršno je bilo po vlaganjih najemnika,
- da so bili stroški vlaganj oziroma vzdrževanja najemnika takšni, da so pokrili razliko od pogodbeno določene najemnine do ugotovljene tržne.

Na podlagi tako ugotovljenih dejstev sta sodišči ob zgoraj navedeni pravni podlagi pravnomočno odločili, da je Občina Tržič dolžna plačati prevzemniku terjatve Aleksandru Jerebu **63.578,70 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vložitve tožbe dalje (16.8.2005) do dne plačila**, v presežku, to je za plačilo 240.447,58 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vložitve tožbe dalje, pa je zahtevek tožnika zavrnilo. Sodišče je zavrnilo tudi pobotni ugovor Občine Tržič, katerega je občina uveljavljala iz naslova vlaganj v nepremičnine, pri čemer sta sodišči kot razlog med drugim navedli, da ne gre za vlaganja občine, pač pa za vlaganja Vile Bistrica d.o.o. in tudi, da so se ta vlaganja odrazila pri višini najemnine.

Občina Tržič je dosegla pravkar opisano pravnomočno odločitev sodišč v ponovljenem postopku, do katerega je prišlo po tem, ko je Občina Tržič z vložitvijo pritožbe dosegla, da je Višje sodišče v Ljubljani s sklepom opr. št. II Cp 3828/2008 z dne 1.4.2009 razveljavilo prvostopenjsko sodbo Okrožnega sodišča v Kranju, opr. št. I P 591/2005 z dne 20.6.2008 ter zadevo vrnilo sodišču prve stopnje v novo sojenje. V tem prvem postopku je Okrožno sodišče v Kranju, v sodbi opr. št. I P 591/2005 z dne 20.6.2008 sprejelo precej bolj neugodno odločitev za Občino Tržič in sicer, da je Občina Tržič dolžna plačati prevzemniku terjatve Aleksandru Jerebu **221.378,25 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vložitve tožbe dalje (16.8.2005) do dne plačila**, v presežku, to je za plačilo 82.648,03 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vložitve tožbe dalje, pa je zahtevek tožnika zavrnilo, prav tako pa je zavrnilo tudi pobotni ugovor Občine Tržič.

Ob opisanih odločitvah sodišč velja pojasniti, da je v prvem postopku, v sodbi iz leta 2008, prvostopenjsko sodišče zavzelo stališče, da je občina dolžna plačati **neto tržno najemnino v višini 221.378,25 EUR** (260.445,00 EUR – 39.066,75 EUR), dočim je v ponovljenem postopku, po pritožbi Občine Tržič, zavzelo stališče (ob upoštevanju zgoraj navedenih pravnorelevantnih dejstev), da pravično odmeno zaradi nemožnosti uporabe v obravnavanem obdobju, predstavlja **dejansko dosežena najemnina, tj. 63.578,70 EUR** za celotno obdobje. Z vložitvijo pritožbe je tako Občina Tržič dosegla bistveno ugodnejšo odločitev za Občino Tržič, ugodnejša pa je tudi odločitev o stroških postopka: po sodbi v prvem postopku naj bi Občina Tržič prevzemniku terjatve Aleksandru Jerebu plačala še 6.434,98 EUR stroškov postopka, po sedaj pravnomočni odločitvi sodišč, doseženi v ponovljenem postopku, pa je tožnik Guy Musquere dolžan povrniti Občini Tržič 5.752,12 EUR stroškov postopka, Občina Tržič pa je dolžna povrniti Aleksandru Jerebu 993,08 EUR pravnih stroškov.

Pripravila:
Metka Keršmanc, univ. dipl. prav.,
podsekretarka za pravne zadeve

Drago Zadnikar, spec.,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE