



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET  
*Komisija za državno ureditev*

Številka: 720-01/17-6/  
Ljubljana, 4. 6. 2017

EPA 1926-VII

Komisija Državnega sveta za državno ureditev je, na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - uradno prečiščeno besedilo, 95/09 – odl. US, 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15), sprejela naslednje

**M n e n j e**

**k Predlogu Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1) – druga obravnava**

Komisija za državno ureditev (v nadaljevanju: komisija) je na 89. seji 24. 5. 2017 obravnavala Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1) – druga obravnava (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada RS (v nadaljevanju: predlagatelj).

Komisija predlog zakona **podpira**.

\* \* \*

Predlagatelj Ministrstvo za pravosodje (v nadaljevanju: MP) je predstavilo predlog zakona, ki je bil zaradi obsega sprememb pripravljen na novo in tako je bilo mogoče tudi lažje urediti celotno sistematiko novega zakona. Z njim se nadomešča Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Predlagatelj je izpostavil, da gre za ključni zakon za učinkovito uresničevanje in razpolaganje z lastnino posameznika. V predlog zakona so vgrajene rešitve, ki so nastale na podlagi spremljanja sodne prakse in težav sodnikov pri reševanju problematike, s katerimi so se soočali že vse od 2008 naprej. Predlog zakona izhaja iz obstoječih izhodišč, vendar jih bolj jasno zamejuje in ureja postopkovna pravila, ko gre za ugotavljanje lastnine in ko so posamezniki lastninsko pravico že pridobili, vendar ta, zaradi najrazličnejših razlogov, še ni bila vpisana v zemljiško knjigo. Predlog zakona je sestavljen zelo sistematično, najprej so predstavljene skupne določbe, potem so razdelane določbe za vzpostavitev etažne lastnine in na koncu določbe za ugotavljanje pripadajočega zemljišča. V postopkih gre za specifike, zato je zdaj narejena jasna razmejitev, ki bo prvostopenjskim sodnikom omogočila hitrejše sprejemanje odločitev. Predlog zakona vsebuje tudi določene procesne rešitve, na katere so opozarjala predvsem sodišča, kot npr. primeri obravnav skupnosti etažnih lastnikov, pri čemer je njihova glavna značilnost, da nastopa veliko število lastnikov in veliko število udeležencev, vendar je glavnina udeležencev pasivnih. Zato bo z vidika sodišča dobrodošla sprememba, da ne bo treba v vsak sklep pisati vseh udeležencev, ampak bo zadostovalo, da se pove, da gre za skupnost etažnih lastnikov. MP s predlogom zakona želi zaključiti obdobje, ko lastninska pravica etažne lastnine ni bila vpisana v zemljiško knjigo. Zato je razširjena aktivna legitimacija za začetek tega postopka, dodani so tudi drugi instrumenti, ki posredno spodbujajo nevpisane etažne lastnike, da sprožijo postopke vpisa lastnine tako na posameznih delih kot tudi na drugem elementu, to je na

pripadajočem zemljišču. Predlagatelj je zagotovil, da je bil predlog zakona široko usklajevan, pri pripravi so sodelovali z Notarsko zbornico Slovenije, Odvetniško zbornico Slovenije, sodišči in drugimi, ki se praktično ukvarjajo s problematiko. Od njih so prejeli mnoge pripombe, od katerih so jih večino upoštevali, med drugim tudi mnoge pripombe Skupnosti občin Slovenije (v nadaljevanju: SOS).

\* \* \*

Komisija je uvodoma pozdravila način priprave predloga zakona, ki je bil široko usklajevan s strokovno javnostjo, ki se srečuje s praktičnimi problemi lastnikov pri vpisovanju etažne lastnine in pripadajočih zemljišč v zemljiško knjigo. Prav tako je bil pohvaljen način, da se je pri pripravi nove zakonodaje upoštevalo dolgoletne izkušnje sodišč in da se odpravlja praktične zapreke v zakonodaji, kot so videti pri postopkih na sodiščih. Predlagatelj je poudaril, da so bile delovne skupine sestavljene iz strokovnjakov, specializiranih za te postopke. Na ta način je predlog zakona oblikovan tako, da odgovarja tudi na t. i. slovenske posebnosti, kot so javno dobro, črne gradnje, denacionalizacija, gradnja različnih pomožnih objektov in vsebuje orodja, ki bodo omogočala reševanje teh težav.

Predlagatelj je v zvezi z vodenjem zapletenih postopkov, kjer je največja teža reševanja na poglobljenem znanju specializiranega sodnika, izrazil skrb, da je večina usposobljenih sodnikov v Ljubljani, medtem ko sodniki drugje še niso opremljeni z zadostnim znanjem o problematiki in reševanju le-te. Komisija je zato podprla prizadevanja MP, da na različne načine (izobraževanja, sodniške šole) čim prej usposobi sodnike tudi drugje po državi, da bi problematiko vpisov v zemljiško knjigo končno uredili ter da bi bili podatki, vpisani v zemljiški knjigi, realni in resnični, kar zdaj žal še niso.

Člani komisije so izpostavili nekatere dileme in vprašanja lokalnih skupnosti, med drugim so bile v proceduro posredovane pripombe SOS. Tako so opozorili na rešitve v 54. členu predloga zakona, ki govori o razglasitvi javnega dobra na pripadajočem zemljišču, in na 56. člen predloga zakona, ki se nanaša na negativni ugotovitveni zahtevek. Komisijo je zanimalo, v kolikšni meri so bila upoštevana stališča lokalnih skupnosti in njihovi predlogi oziroma zakaj MP predlaganim rešitvam ni prisluhnil. Predlagatelj je člane komisije opozoril, da gre v primeru 54. člena za razglašeno javno dobro na določenih zemljiščih, ko se v postopkih ugotovitve za pripadajoče zemljišče ugotovi, da to zemljišče ni last občine, ampak last posameznih etažnih lastnikov. O teh primerih je bilo v strokovnih krogih veliko razprave, predvsem so se ukvarjali z vprašanjem, kako uskladiti ta dva nasprotujoča si cilja. Odločitev MP je bila, da se ne krati pristojnosti občin in menijo, da ne gre za poseg v pristojnosti lokalne samouprave. MP meni, da mora tisti, ki je izdal akt o razglasitvi javnega dobra, preveriti tudi morebitne nove okoliščine glede zemljišča. Določba se tako glasi, da lahko občina javno dobro, ki ga je razglasila, tudi razveljavi, če ga ni mogoče razglasiti, ker na pripadajočem zemljišču v resnici sama ni lastnik. Če pa želi občina ali država z vidika javnega interesa poseči na zasebno lastnino, je to seveda mogoče, vendar mora v skladu z Ustavo izpeljati razlastitvene postopke lastnikov.

Glede 56. člena, ki govori o negativnem ugotovitvenem zahtevku, pri čemer SOS meni, da bi moral imeti enako veljavo kot odločba o ugotovitvi, da zemljišče ni pripadajoče zemljišče k stavbi, tudi sporazum, pa je predlagatelj člane komisije opozoril, da gre po mnenju MP za »prepogumno« odločitev, ki je ministrstvo ne more sprejeti. Predlagatelj je člane komisije opozoril, da gre za vprašanje, kako bi bili vsi etažni lastniki seznanjeni, da občina sklepa takšno pogodbo oziroma sporazum, sklenitev takšne pogodbe pa za posamezne lastnike prinaša posledice in lahko pomeni tudi izgubo spornega pripadajočega zemljišča. Zato se je MP odločilo, da takšno odločitev prepusti sodišču.

Drugi sklop vprašanj na komisiji se je nanašal na problematiko črnih gradenj, na katero opozarja tudi SOS. 1. člen predloga zakona govori o vsebini predloga zakona in SOS

predlaga, da se ga dopolni tako, da bo jasno zapisano, da se postopek za vzpostavitev etažne lastnine in za določitev pripadajočega zemljišča lahko vodi samo v primeru legalno zgrajenih stavb. Komisija je želela pojasniti predlagatelja, kakšen je razlog, da tako logična zahteva ni bila upoštevana. Predlagatelj je članom komisije pojasnil, da gre v primeru nelegalnih oziroma črnih gradenj za zelo kompleksno vprašanje in gre bolj za materialno-pravno kot procesno-pravno vprašanje. Predlog zakona je tisti predpis, s katerim morajo sodišča vsa materialna vprašanja razčistiti v sodnem postopku. Če je posledica gradnje na črno za posameznika, da izgubi lastninske pravice, mora sodnik pogledati relevantno zakonodajo, ali je to dejstvo povzročilo izgubo lastninske pravice ali ne. Če je ni povzročilo in je nekdo postal lastnik, ga sodišče z odločbo ugotovi kot lastnika. V primeru posledic za posameznika, da zaradi prejšnjih predpisov ni postal lastnik, pa so v okviru predloga zakona podani nastavki za rešitev in v takšnih primerih sodišče lahko ustanovi stavbno pravico, ki pa je le začasna. Predlagatelj je tudi poudaril, da črna gradnja, torej stavbe, ki so bile brez dovoljenja zgrajene na družbenem zemljišču, nimajo enakega položaja, kot velja za zakonite gradnje. Gradnja, ki je bila zgrajena na družbenem zemljišču na nedovoljen način, ne potegne nase pripadajočega zemljišča in pomeni, da tega zemljišča po določenem času ni mogoče lastniniti, ampak je še naprej družbena lastnina in zato se mora v postopku ugotoviti, v kakšnem obsegu se na njem vzpostavi stavbna pravica.

Predlagatelj je na komisiji izpostavil, da so bile pripombe SOS v veliki meri upoštrevane, da pa se občine morda niso dovolj vsebinsko poglobile v predlog zakona, predvsem pa pogosto izhajajo iz preteklosti in iz postopkov, v katerih so bile udeležene tudi same (npr., prodaja pripadajočih zemljišč etažnim lastnikom), vendar zakonodajalec ne more reševati vsake posamezne situacije, prav tako ne more poseči v pridobljene pravice.

\* \* \*

Za poročevalko je bila določena državna svetnica Bojana Potočan.

Rajko Fajt, l.r.  
predsednik