

Na koncu dokumenta je dodan komentar M. Lipnik.  
Rumeno podčrtavanje je tudi njeno.

P 1234/2011-I



PREJETO

07 -09- 2015

SKLEP

IN

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Okrožno sodišče v Ljubljani je po okrožni sodnici Vesni Ponikvar,

v pravdni zadevi tožeče stranke: 1. ANDREJA VOJKA SCHULZ, Trebinjska 16, Ljubljana, 2. VOJKO PŠENICA, Maroltova 12, Ljubljana, 3. NADA MARIJA PŠENICA, Maroltova 12, Ljubljana, 4. MAJA BUDIŠIN LUKIN, Reboljeva 2, Ljubljana, 5. MARTINA TISCHER, Trebinjska 13, Ljubljana, 6. EMIL LORBAR, Reboljeva 1, Ljubljana, 7. VALERIJA LORBAR, Reboljeva 1, Ljubljana, 8. VLADIMIR REŠČIČ, Reboljeva 3, Ljubljana, 9. JOŽEF ŠTER, Reboljeva 2, Ljubljana, 10. IRENA TEODOROVIC, Reboljeva 2, Ljubljana, 11. MUHAMED GROMILIČ, Reboljeva 2, Ljubljana, 12. MIRKO PROŠEK, Reboljeva 4, Ljubljana, 13. ANTONIJA LIBERŠAK, Reboljeva 5, Ljubljana, 14. ALOJZ VEŠE, Reboljeva 5, Ljubljana, 15. TONČKA VELŠE, Reboljeva 5, Ljubljana, 16. PETER VELŠE, Reboljeva 5, Ljubljana, 17. ANTON BRINC, Reboljeva 5, Ljubljana, 18. FRANČIŠKA BRINC (GRČAR), Reboljeva 5, Ljubljana, 19. ANA VENTURINI, Reboljeva 6, Ljubljana, 20. MARIJA PAPEŽ, Reboljeva 6, Ljubljana, 21. MAJDA LONČARIČ, Reboljeva 6, Ljubljana, 22. NUŠA TAVČAR, Reboljeva 9, Ljubljana, 23. MARIJA CIGALE, Reboljeva 11, Ljubljana, 24. JOVO SIMIČ, Reboljeva 10, Ljubljana, 25. ANA FARKAŠ, Reboljeva 10, Ljubljana, 26. EMIL LUKANČIČ MORI, Reboljeva 13, Ljubljana, 27. MAJDA MORI LUKANČIČ, Reboljeva 13, Ljubljana, 28. MIRAN GROHAR, Maroltova 4, Ljubljana, 29. MARJETA ZVER CANKAR, Maroltova 8, Ljubljana, 30. ROMAN CANKAR, Maroltova 8, Ljubljana, 31. VINKO BILIČ, Maroltova 9, Ljubljana, 32. KAJA BILIČ, Maroltova 9, Ljubljana,

33. BOJAN LUBEJ, Maroltova 10, Ljubljana, 34. VIKA KOSTIČ, Maroltova 14, Ljubljana, 35. PETER KAVČIČ, Maroltova 16, Ljubljana, 36. STANE FORTUNA, Trebinjska 7, Ljubljana, 37. JERNEJ HOČEVAR, Trebinjska 5, Ljubljana, 38. NATAŠA HOČEVAR, Trebinjska 5, Ljubljana, 39. MARIJA PLEMENITI, Trebinjska 6, Ljubljana, 40. ERIKA KOMŠE, Vojkova 91, Ljubljana, ki jih zastopa upravnik ŽELVA d.o.o., njega pa Rok Koren, odvetnik v Ljubljani, proti toženi stranki: 1. GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o., Stegne 27, Ljubljana, 2. GIPOSS-INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring, d.o.o., Majorja Lavriča ulica 12, Ljubljana, ki ju zastopa Matiček Žumer, odvetnik v Ljubljani in 3. BOJAN GJURA, Vojkova cesta 16, Ljubljana, ki ga zastopa Vasja Jesenko, odvetnik v Ljubljani,

zaradi ugotovitve ničnosti pogodb in neveljavnosti vknjižbe,

po opravljeni javni glavni obravnavi dne 13.5.2015 in pridržani odločbi do 5.6.2015,

istega dne

## ODLOČILO:

### I.

1. Zaradi **delnega umika** tožbenega zahtevka na ugotovitev, da je prodajna pogodba sklenjena **20.9.2002** med drugotoženo stranko GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Majorja Lavriča 12, 1000 Ljubljana kot prodajalcem in tretjetoženo stranko Bojan Gjura, Vojkova cesta 16, 1000 Ljubljana kot kupcem **nična v delu**, ki se nanaša na nepremičnine parc.št, 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, vse k.o. Stožice, se postopek v tem delu **ustavi**.

### II.

1. Ugotovi se, da je prodajna pogodba sklenjena **20.9.2002** med prvotoženo stranko GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana d.o.o., Majorja Lavriča 14/II, 1000 Ljubljana kot prodajalcem in tretjetoženo stranko Bojan Gjura, Vojkova cesta 16, 1000 Ljubljana kot kupcem, katere predmet je prodaja parc. št, 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/2, 470/5, 477/3, 477/2, 475/3 in 478/3, vse k.o. Brinje in 962/2 k.o. Stožice, **nična**.

2. Ugotovi se, da je prodajna pogodba sklenjena **20.9.2002** med drugotoženo stranko GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Majorja Lavriča 12, 1000 Ljubljana kot prodajalcem in tretjetoženo stranko Bojan Gjura, Vojkova cesta 16, 1000 Ljubljana kot kupcem, katere predmet je prodaja parc.št,

969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice, nična.

3. Ugotovi se, da je prodajna pogodba sklenjena dne 14.5.2002 med drugotoženo stranko GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Majorja Lavriča 12, 1000 Ljubljana kot kupcem in prvotoženo stranko GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana d.o.o. kot prodajalcem, katere predmet je prodaja 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice, nična.

4. Vpisi lastninske pravice v korist drugotožene stranke GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Majorja Lavriča 12, 1000 Ljubljana, za nepremičnine z ID znakom 1735-956/2-0, 1735-957/2-0, 1735-959/2-0, se kot nični izbrišejo ter vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje, kot je bilo pred predlaganim vpisom.

5. Tožbeni zahtevek, se v delu, ki se glasi:

„Ugotovi se, da je prodajna pogodba sklenjena 20.9.2002 med prvotoženo stranko GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana d.o.o., Majorja Lavriča 14/II, 1000 Ljubljana kot prodajalcem in tretjetoženo stranko Bojan Gjura, Vojkova cesta 16, 1000 Ljubljana kot kupcem, katere predmet je prodaja parc. št. 471/3, 470/9, 476/3 k.o. Brinje.“

zavrne.

6. Tožbeni zahtevek, ki se glasi:

„Vpisi lastninske pravice v korist drugotožene stranke GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Majorja Lavriča 12, 1000 Ljubljana, za nepremičnine z ID znakom 1735-958/2-0, 1735-595/4-0, 1735-596/4/2-0, 1735-969/2-0, 1735-970/2-0, 1735-971/2-0 in 1735-978/3-0, se kot nični izbrišejo ter vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje, kot je bilo pred predlaganim vpisom.“

zavrne.

### III.

Prvo, drugo in tretjetožena stranka so dolžne tožeči stranki v roku 15 dni, nerazdelno povrniti stroške tega pravnega postopka v znesku 31.764,38 €, v primeru zamude skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po izteku paricijskega roka dalje do plačila.

## OBRAZLOŽITEV:

1. **Tožniki** - upravnik in štirje lastniki stanovanj v naselju BS3 - so dne 14.10.2004 s tožbo od sodišča zahtevali, naj **odloči, da je nična prodajna pogodba**, sklenjena 20.9.2002 med **prvotoženim** podjetjem in **tretjim tožencem** za parcele št. 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/3, 71/2, 470/9, 470/5, 477/3, 476/3, 477/2, 475/3 in 478/3, vse k.o. Brinje in parc. št. 962/2, k.o. Stožice. (op.: kasneje so se prvotnim tožnikom pridružili novi tožniki - sklep naslovnega sodišča z dne 16.11.2009). Zahtevali so, naj sodišče ugotovi, da je **nična tudi prodajna pogodba**, sklenjena 20.9.2002 med **drugotoženim** podjetjem in **tretjim tožencem** za parcelo številka 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice. Zahtevali so tudi izbris zemljiškoknjižnih vpisov na podlagi obeh pogodb in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja. Tožniki so zahtevali, da naj sodišče odloči tudi, da so toženci dolžni izstaviti zemljiškoknjižno listino za vpis skupne lastnine na parcelnih številkah navedenih pod točko 4 in v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov navedenih večstanovanjskih stavb v Ljubljani, na Puhovi ulici, Trebinjski ulici, Maroltovi ulici, Reboljevi ulici in Vojkovi cesti. Glede aktivne legitimacije so tožeče stranke navedle, da za upravnika izhaja iz pogodb po upravljanju ter določil Stanovanjskega zakona in Zakona o graditvi objektov, ostale tožeče stranke pa so etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah na Trebinjski, Maroltovi in Reboljevi ulici v naselju BS3, ki uveljavljajo svojo lastninsko pravico. Tožeča stranka je trdila, da so tožniki z nakupom stanovanj v naselju BS3, kot posameznim delom tam zgrajenih stavb kupili tudi vsa ta zemljišča, z izjemo tistih delov, kjer gre za javno dobro, na njih pridobili pravico uporabe, ta pa se je z uveljavitvijo Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (v nadaljevanju ZLNDL Ur. l. RS št. 44/97), transformirala v lastninsko pravico. Nadalje so tožeče stranke še navedle, da prodajalci stanovanj STANINVEST, Združena gradbena podjetja GIPOSS in drugi, niso izdelali elaborata za vknjižbo etažne lastnine, čeprav so se s pogodbami to zavezali. Zato kupci niso mogli vpisati etažne lastnine in solastnine ter skupne lastnine na skupnih delih posameznih stavb ter na skupnih nepremičninah celotnega naselja. Posamezna zemljišča v naselju so še vedno vpisana kot družbena lastnina s pravico uporabe različnih subjektov: Občina Ljubljana Bežigrad, Združena gradbenega podjetja GIPOSS, fizične osebe, bivši razlaščeni lastniki zemljišč. Zaradi ureditve stanja je Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) kot pravna naslednica Občine Ljubljana Bežigrad, z družbama Gradbena podjetja GIPOSS Ljubljana d.o.o. in SPL d.d., Ljubljana sklenila več pogodb o ugotovitvi dejstev in uskladitvi pravnega stanja z dejanskim, na podlagi katerih so bila zemljišča v soseski BS3 prenesena v last navedenih podjetij, zaradi ureditve zemljiškoknjižnega stanja oziroma vpisa etažne lastnine. Prvo in drugotožena stranka nista izstavili listin, na podlagi katerih bi bila zemljišča prenesena na etažne lastnike, temveč sta del teh zemljišč prodali tretjetoženi stranki. Po trditvah tožeče stranke so bila z obema pogodbama prodana stavbišča oziroma le stavbišče ene hiše, gradbene parcele, deli cest in del vseh ostalih zemljišč v

naselju. Ker je v času sklenitve obeh kupnih pogodb zakonodaja prepovedovala promet tako s funkcionalnim, kot skupnim funkcionalnim zemljiščem, brez sočasnega prometa z delom stavbe, takšni pogodbi nasprotujeta prisilnim predpisom. Ker sta tako prodajalec, kot kupec izvedela, da je predmet prodaje zemljišče, ki je v lasti in posesti tožnikov, pogodbi nasprotujeta moralnim načelom in sta zato nični.

2.Z vlogo z dne 26.5.2008 so tožeče stranke uveljavljale **podredni tožbeni zahtevek**. Navedle so, da je 24.5.2008 začel veljati Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL). Glede na to, da gre v konkretnem primeru pri dajatvenem zahtevku za določitev pripadajočega zemljišča k več stavbam, so tožeče stranke predlagale, da sodišče glede tega dela zahtevka postopek ustavi in v skladu z 21. členom ZPP ta del zahtevka odstopi v reševanje nepravdnemu oddelku Okrajnega sodišča v Ljubljani, odločanje o ostalih zahtevkih pa prekine do odločitve v nepravdnem postopku. Podrejeno pa so predlagale, da naslovno sodišče samo odloči v skladu s pravili ZVETL, vendar mora pritegniti še druge stranke in sicer vse upravnike večstanovanjskih stavb v BS 3, ter ostale v zemljiški knjigi vpisane lastnike zemljišč, ki prav tako predstavljajo zemljišča pripadajoča več stavbam in sicer predvsem MOL in nekatere fizične osebe. Ker so tožeče stranke in ostali etažni lastniki v naselju BS 3 postali lastniki oziroma skupni lastniki zemljišč pripadajočih več stavbam na podlagi zakona, so postavile tožeče stranke še podrejeni tožbeni zahtevek k 4. točki zahtevka na podlagi določil ZVETL.

3.**Prvo in drugotožena stranka** sta v odgovoru na tožbo in nadaljnjih vlogah **prerekali** aktivno legitimacijo tožečih strank. Navajali sta, da prvotožeča stranka ni aktivno legitimirana v predmetnem sporu, saj ni nosilec nobenih pravic in obveznosti v zvezi z izstavitvijo zemljiškoknjžnih listin ali v zvezi z ugotovitvijo ničnosti pogobe, po Stanovanjskem zakonu ima le položaj zastopnika. Drugotožeča stranka je sicer podpisala pooblastilo odvetniku, vendar pa njena aktivna legitimacija ni izkazana, saj ni izkazano, da bi bila lastnica oz.solastnica stanovanja na Trebinjski 16 v Ljubljani in ni izkazan pravo varstveni interes. Tožeči stranki Vojko Pšenica in Budišin Lukin Maja sta za vložitev tožbe pooblastila upravnika (prvotožečo stranko). Prvo in drugotožena stranka **prerekata** tudi navedbe tožečih strank, da **so kupci stanovanj naselju BS (Trebinjska, Marol tova, Reboljeva in Vojkova ulica) poleg stanovanj kupili in plačali tudi zemljišča, ki služijo celotnemu naselju, kot so pešpoti, zelenice, trgi, dvorišča, parkirišča itd.** Tožeče **stranke so prezrle**, da je koordinacijski odbor za izgradnjo soseske odločil, da mora biti **cena stanovanja "očiščena"** torej **neobremenjena s ceno garaž.** V vseh **predloženih aktih** je razvidna **družbena tendenca** po zagotovitvi stanovanjske pravice, ne pa zagotovitvi pravic uporabe na zemljiščih sporne soseske. **Predvideni garažno-parkirni objekti naj bi se torej gradili v kasnejši fazi izgradnje soseske.** Prvotožena stranka je v letu 1987 pridobila dovoljenje za pripravljalna dela za **garažni objekt in tudi plačala prispevek zaradi spremembe namembnosti zemljišča, ker je šlo za kmetijska zemljišča.** Pridobitev spomnih zemljišč **ne izhaja iz kupnih pogodb,**

ki so jih predložile tožeče stranke. Prav nasprotno iz pogodbe med Republiko Slovenijo in Majo Budišin Lukin izhaja, da ima prodajalec solastniški delež na vseh skupnih prostorih, delih, objektih in napravah hiše Reboljeva 12, Ljubljana in da kupec -tožeča stranke ne more uveljavljati večjih pravic, kot jih je imel lastnik. Iz 9. člena pogodbe - vknjižbenega dovoljenja izhaja, da ima tožeča stranka solastniški del oz. pravico uporabe na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše. Tožeča stranka nima prav, ko trdi, da so tožeče stranke pridobile še nezazidane površine soseske BS3 na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Na spornem zemljišču je bil vpisan kot imetnik pravice uporabe pravni prednik prvotožene stranke in v skladu s 3. členom Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini so vpisane nepremičnine postale lastnina pravne osebe - prvotožene stranke. Prvo in drugotožena stranka se tudi ne strinjata s pavšalnimi očitki tožečih strank, da nista izpolnili svoje obveznosti v zvezi z izdelavo elaborata etažne lastnine ter urejanjem zemljiškoknjižnega stanja. Tožene stranke so glede na dane možnosti naredile vse, da bi se po takrat veljavni zakonodaji določila funkcionalna zemljišča. Pravni prednik prvotožene stranke je kupil predmetna zemljišča za gradnjo soseske BS3 od prodajalca "Soseska Občine Bežigrad". Skupaj s kupnino je plačal tudi ureditev, to je odmero stavbišč in vknjižbo objektov, kar pa ni bilo nikoli storjeno in so zato stale parcele kot njive brez vrisanih objektov. Prvotožena stranka ni imela pooblastil, da sama vriše posamezne stanovanjske objekte, saj je nastopal le kot investitor izgradnje, skupaj s člani Poslovnega združenja Giposs. Prvotožena je tretjetoženi stranki sporne parcele prodala že po izdelanem Elaboratu LUZ d.d. iz leta 1999. Z aneksom št. 1 z dne 20.9.2002 k pogodbi pa se je tretjetožena stranka zavezala tudi za ureditev urbanizma na tem področju in se zavezala, da bo dopustila bremen prost odpis parcel - stavbišč in funkcionalnih zemljišč in vpis etažne lastnine posameznih lastnikov stanovanj. Asfaltirane poti okoli objektov pa so objekti javne rabe. Navedba parcel v posameznih kupoprodajnih pogodbah je samo posledica takratnega neurejenega zemljiškoknjižnega stanja. Takšna definicija v uvodnem delu pogodbe je bila nujna za takratno gradnji in prodajo. Tožeče stranke so očitno prezrle, da se od uveljavitve novega Zakona o graditvi objektov postopki, ki so bili začeti pred njegovo uveljavitvijo končajo po določbah 46. člena ZUN. Tožeče stranke pa od uveljavitve Zakona o graditvi objektov niso niti poskušale urediti zemljiškoknjižnega stanja v smeri kot ga določa 217. člen navedenega zakona. Prav tako niso izkazale ničnostnih razlogov. Prvotožena stranka je pridobila zakonito vsa sporna zemljišča in se vpisala v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti v skladu s 3. odst. 3. člena ZLNDL. Ker je imela vpisano lastninsko pravico, jih je povsem zakonito prodala tretjetoženi stranki in sicer tisti del, ki je po prostorski dokumentaciji (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja urejanja BS2,5 Nove stožice (Ur. l. RS, št. 37/2000), namenjen izgradnji garažnih objektov in kar je opredeljeno tudi z aneksom k medsebojni pogodbi, ki izključuje kakršnekoli posege v stavbišča in javne površine. Iz priloge I družbenega dogovora je celo razvidno, da so stanovalci stanovanj nizov III. in IV. skupin A in B ter 426 stanovanj plačali začasno ureditev parkirišč, iz priloge IV. družbenega dogovora pa je razvidno, da 228 stanovanj

nizov I. in II. skupina A in B ter nizov I., II., III. in IV. skupine C in D **niso plačali** niti **začasne ureditve parkirišč**. Iz kupnih pogodb za sporno naselje je razvidno, da je bila **končna cena stanovanj izračunana na podlagi čiste površine stanovanja**, povprečne cene m<sup>2</sup> z uporabo korekcijskih faktorjev določenih z družbenim dogovorom. V prodajni ceni stanovanj **po pogodbah, ki jih je sklepal Staninvest** niso bila zajeta funkcionalna zemljišča in tudi ne v prodajni ceni po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Iz predloženih kupnih pogodb je jasno razvidno, da **v ceni kvadratnega metra stanovanjske enote ni bil zajet strošek ureditve etažne lastnine**, zlasti pa je pomembno, da prvotožena stranka skupnimi pogodbami" ni prenašala pravice uporabe zemljišča na etažne lastnike.

4.V odgovor na tožbo in nadaljnjih vlogah je **tretjetožena stranka ugovarjala** aktivni legitimaciji tožečih strank. Navedla je, da se kot tožeča stranka pojavlja upravnik v določenih objektih v naselju, kjer sploh ni opredeljena niti lastnina, še manj pa delež na njej. Gre za **etažne lastnike, katerih skupni delež ni znan**, zato je pomembno ali gre za posel rednega ali posel izrednega upravljanja. Od tega pa je odvisno ali je za uveljavljanje potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov ali zadošča soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. **Presoja aktivne legitimacije ni mogoča brez ugotovitve solastniških deležev tožnikov**. Tretjetožena stranka je ugovarjala tudi litispedenco. Navedla je, da med istimi strankami **o isti stvari že teče postopek pred naslovnim sodiščem pod opr.št. I P 721/2001**. Ker gre za istovrsten zahtevek, ki glasi na ugotovitev ničnosti in izstavitve vknjižbenega dovoljenja za etažne lastnike **na Puhovi ulici** in ker v pravdi nastopajo iste stranke oz. vsaj del njih, predlaga, da sodišče tožbo zavrne oz. zavrže. Nadalje je tretjetožena stranka navedla, da je od **prvo in drugotožene stranke kupila le zemljišča**, ki so bila v njuni izključni lasti. Prvotožena stranka je namreč ta zemljišča v letu 1978 odkupila od SOB Ljubljana Bežigrad oz. Podjetja za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad \_ Moste "soseska" in za to plačala **pošteno tržno vrednost kupljenih nepremičnin**. V **skladu z zazidalnim načrtom** je bila **prvotožena stranka upravičena na kupljenih zemljiščih izdelati več stanovanjskih blokov in stolpičev, ter garažne hiše ob Vojkovi cesti**. Prvotožena stranka je izdelala glede na zazidalni načrt celotno predvideno naselje, zaradi pomanjkanja interesa za nakup garažnih prostorov pa ni takoj pristopila k izdelavi garažnih hiš. **Po poteku cca deset let je pridobila investitorja, ki je izdelal dve garažni hiši, ki sta bili s težavo prodani, vse pa na zemljiščih, ki so predmet postopka**. Zaradi pomanjkanja interesa prvotožena stranka ni uspela pridobiti investitorja za izdelavo garažnih hiš. **Zaradi takšnih informacij in zagotovil s strani MOL in urbanizma** se je tretjetoženec kot investitor predvidene gradnje odločil za nakup zemljišč. Ob sklenitvi pogodb za nakup predmetnih zemljišč je bilo še povsem neurejeno zemljiškoknjžno stanje približno ene tretjine naselja, kjer ni bila izvedena niti parcelacija in vris objektov, niti vknjižba. Zato se je kot kupec zavezal, da bo dovolil vknjižbo vseh obstoječih objektov in pripadajočih funkcionalnih zemljišč. Ob takšnem stanju je jasno, da je **tretjetoženec kupil le zemljišča**, ki so bila v izključni lasti prvo ali

drugotožene stranke in na katerih ni imel lastninske pravice nihče drug. To je razvidno tudi iz uskladitvenih pogodb med MOL, GP Gipos Ljubljana ni SPL d.d., ki jih je predložila tožeča stranka in kjer je točno navedeno, da je prvotožena stranka ta zemljišča kupila in da je bila zaradi vknjižbe družbene lastnine in pravice uporabe na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini lastnica navedenih nepremičnin. Tožeče stranke s prvotoženo stranko niso sklenile nikakršne pogodbe, na podlagi katere bi kakorkoli kupile ali pridobile kakršnokoli zemljišče, ki bi predstavljalo skupno zemljišče. Prav tako v predloženih pogodbah ni zapisano, da so tožniki ali njihovi pravni predniki pridobili kakršnokoli pravico souporabe na zemljiščih v celotnem naselju BS3. Družbeni dogovor o ceni stanovanj z dne 15.3.1976, dopis Komunalne skupnosti Občine Ljubljana Bežigrad z dne 5.12.1984 in Poročilo o problematiki pri izgradnji soseske BS3 z dne 30.3.1988 pa ne morejo biti podlaga za vknjižbo lastninske pravice. Prvotožena stranka je ta zemljišča kupila in pošteno plačala, tožniki pa so kupili svojo etažno lastnino, ki sestoji iz celotnega stanovanjskega objekta in njemu pripadajočega funkcionalnega zemljišča, vse ostalo pa lahko le uporabljajo za skupne potrebe, pri čemer iz družbenega dogovora jasno izhaja, da so v ceni stanovanja upoštevani stroški za začasno ureditev parkirišč, kar pomeni do realizacije zazidalnega načrta, ki pomeni izgradnjo garažnih hiš. Zahtevek tožnikov je nesklepčen in sam s seboj v nasprotju, saj tožniki zemljiškknjižnega dovolila niso opredelili glede na lastništvo temveč le pavšalno. Tudi zato je treba tožbeni zahtevek zavrniti. Tretjetožena stranka je glede zahtevka na ugotovitev ničnosti dodatno navedla, da iz predložene listinske dokumentacije izhaja, da je bil predmet pogodbe le nakup šestih gradbenih parcel, z opisno opredelitvijo zemljišč, namenjenih pozidavi garažnih hiš. Tretjetožena stranka je še navedla, da je drugotožena stranka pridobila nepremičnine od prvotožene stranke ter, da tožniki niso nikoli zahtevali, da sodišče ugotovitev ničnosti posla med drugo in tretjetoženo stranko, zaradi česar ni izkazan pravni interes za ugotovitev ničnosti posla med drugo in tretjetoženo stranko. Sicer pa je tretjetožena stranka nepremičnine pridobila kot dobrovemni kupec, saj se je zanesla na stanje v zemljiški knjigi, imela je informacijo MOL glede možnosti nakup, neveljavljanja predkupne pravice ter statusa zemljišča. Tretjetožena stranka je še navedla, da so tožeče stranke lastninsko pravico lahko pridobile le na podlagi ZLNDL, ki je bil sprejet v letu 1997 in to le pod pogojem, da bi v času ob uveljavitvi zakona izkazale pravico uporabe nepremičnine. Odlok, ki je bil objavljen v letu 2000 pa ne more obremenjevati lastnikov zemljišč ter bi morale biti proti njim izdane razlastitvene odločbe, ki pa niso bile izdane.

#### **Glede spremembe tožbe:**

5. Naslovno sodišče je s sklepom z dne 4.7.2008 v skladu z 1. odst. 185. člena Zakona o pravnem postopku (Ur. l. RS, št. 73/07 - ZPP - UPB3 in 45/08 - ZPP - D, v nadaljevanju ZPP) dovolilo spremembo tožbe z dne 26.5.2008, s katero so tožeče stranke uveljavljale poredni tožbeni zahtevek k 4. točki zahtevka in sicer na ugotovitev, da so vsakokratni lastniki posameznih delov večstanovanjskih stavb v



Ljubljani na naslovih Puhova ulica, Trebinjska ulica, Maroltova ulica, Reboljeva ulica, Vojkova cesta **skupni lastniki oz. solastniki** v zahtevku navedenih nepremičnin in predlagala, da sodišče odloči, da se na podlagi te sodbe izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri navedenih parc.št. vknjiži skupna lastnina oz. solastnina v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb v Ljubljani na naslovih Puhova ulica, Trebinjska ulica, Maroltova ulica, Reboljeva ulica, Vojkova cesta. Sodišče je namreč ocenilo, da je **dovolitev spremembe tožbe smotno**, da se uredi razmerje med strankami, ki je zapleteno tako v pravnem kot v dejanskem pogledu.

6.Tožeče stranke so **13.7.2009** ponovno **predlagale spremembo tožbe** in pri tem navedle, da se dosedanjim tožnikom **pridružuje 36 novih tožnikov**, ki so vsi etažni **lastniki posameznih stanovanj v naselju BS3**, saj imajo kot skupni lastniki nepremičnin, ki so predmet tega postopka položaj enotnih sospornikov, zaradi česar so izpolnjeni pogoji iz 1. odst. 191. člena ZPP. Dodatno so postavile že zahtevek na ugotovitev, da je **prodajna pogodba sklenjena 14.5.2002 med drugotoženo stranko kot kupcem in prvotoženo stranko kot prodajalcem, katere predmet je prodaja parc. št. 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3 vse ko. Stožice, nična (nova 5. točka zahtevka)** in izbrisni zahtevek povezan z vpisom lastninske pravice po tej pogodbi (tč. 6 tožbenega zahtevka). Ničnost uveljavljajo iz enakih razlogov kot ničnost pogodb sklenjenih 20.9.2002. Prvo in drugotožena stranka sta spremembi tožbe ugovarjali, prav tako sta nasprotovali, da bi se dosedanjim tožnikom pridružili novi. **Naslovno sodišče je s sklepom z dne 16.11.2009 dovolilo razširitev tožbe z vstopom novih tožnikov. Višje sodišče v Ljubljani je s sklepom opr.št. I Cp 4676/2010 dovolilo tudi objektivno spremembe tožbe z dne 13.7.2009 (razširitve z dodatno 5. in 6. točko tožbenega zahtevka),saj je ocenilo da je dovolitev spremembe tožbe smotna, da se uredi razmerje med strankami, ki je zapleteno tako v pravnem kot v dejanskem pogledu. Tožeča stranka je z vlogo z dne 12.12.2014 modificirala tožbeni zahtevek pod tč. 6 zaradi sprememb Zakona o zemljiški knjigi, zaradi česar pa tožbeni zahtevek ni bil spremenjen.**

7.V **predmetni zadevi je sodišče enkrat že odločalo s sklepom in sodbo opr.št. P 3238/2004 z dne 26.1.2010** in odločilo pod točko I glede takrat prvo tožeče stranke-upravnika Želva d.o.o.v **celoti zavrnilo primarni tožbeni zahtevek**, pod točko II/1 je **ugodilo zahtevku preostalih tožečih strank**, to je 2 do 41 tožeče stranke na ugotovitev, da je **prodajna pogodba sklenjena 20.9.2002 med prvo toženo stranko G. G. podjetja L. d.o.o., kot prodajalcem in tretje toženo stranko B. G. kot kupcem**, katere predmet je bila prodaja parcelnih števil 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/3, 471/2, 470/9, 470/5, 477/3, 476/3, 477/2, 475/3, 478/3, vse k.o. B. in 962/2 k.o. S., **nična** in pod točko II/2 nadaljnjemu zahtevku istih tožečih strank na ugotovitev, da je **nična tudi prodajna pogodba**, sklenjena 20.9.2002 med drugo toženo stranko **G.-I.**, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., **kot prodajalcem** in tretje toženo stranko **B. G. kot kupcem**, katere predmet je bila prodaja parc. št. 956/2, 957/2, 959/2, 958/2,

595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2 in 978/3, vse k.o. S.. Pod točko II/3 je sodišče **zavrnilo tožbeni zahtevek** glede 2. do 41. tožeče stranke v delu, kjer so zahtevale, da se kot nični izbrišejo predlagani vpisi tretje tožene stranke B. G. za vknjižbo lastninske pravice pri vl. št. 981 k.o. B. I, vl. št. 105, 914, 1504, 1863, 2090 in 2730, vse k.o. S., ter vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje, kot je bilo pred predlaganim vpisom Dn 9385/2003 in 9373/2003. **Zavrnilo je tudi zahtevek**, da so jim tožene stranke dolžne izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vpis skupne lastnine pri nepremičninah natančno specificiranih v zahtevku, in sicer v korist vsakokratnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb na naslovih navedenih v zahtevku. Glede podrednega tožbenega zahtevka je **sodišče s sklepom** pod točko 1 odločilo, da se **postopek** v tem delu **ustavi** in se po pravnomočnosti sklepa **nadaljuje pred Okrajnim sodiščem** v Ljubljani **v nepravdnem postopku**.

8. Sodišče ugotavlja, da je postala pravnomočna odločitev sodišča prve stopnje z dne 26.1.2010 glede odločitve pod točko I. sodbe (zavrnitev primarnega zahtevka prve tožeče stranke) in II/3 (zavrnitev zahtevka druge do enainštiridesete tožeče stranke za izbris ničnih vpisov in izstavitev zemljiškoknjižnih dovolil), saj teh odločitev stranke niso izpodbijale. Glede preostalih odločitev sodišča pa je **odločalo Višje sodišče** v Ljubljani **s sklepom opr.št. I Cp 4676/2010 z dne 11.5.2011** na podlagi vloženih pritožb strank. Višje sodišče je pritožbam delno ugodilo in sodbo v točki II/1 in 2 **(glede ugotovitve ničnosti dveh kupnih pogodb**, in sicer kupne pogodbe z dne 20.9.2002, ki je bila sklenjena med prvo in tretje toženo stranko (priloga A13) in pogodbe z dne 20.9.2002, ki je bila sklenjena med drugo in tretje toženo stranko (priloga A12) ter v III.točki glede pravnih stroškov reazveljavilo in **vrnilo sodišču prve stopnje** v ponovno sojenje, v preostalem delu pa je sodbo in sklep o ustavitvi pravnega postopka in njegovem nadaljevanju **po pravilih nepravdnega postopka pred pristojnim sodiščem** (točka 1. izreka sklepa z dne 26.1.2010) **potrdilo**.

9. Glede na navedeno je sodišče v ponovljenem sojenju odločalo o utemeljenosti tožbenega zahtevka glede ugotovitve ničnosti dveh kupnih pogodb, in sicer kupne pogodbe z dne 20.9.2002, ki je bila sklenjena med prvo in tretje toženo stranko (priloga A13) in pogodbe z dne 20.9.2002, ki je bila sklenjena med drugo in tretje toženo stranko (priloga A12), glede ugotovitve, da je prodajna pogodba sklenjena 14.5.2002 med drugotoženo stranko kot kupcem in prvotoženo stranko kot prodajalcem, katere predmet je prodaja parc. št. 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3 vse ko. Stožice, nična (nova 5. točka zahtevka) in o izbrisnem zahtevku povezan z vpisom lastninske pravice po tej pogodbi (tč. 6 tožbenega zahtevka) ter o pravnih stroških postopka.

10. **Tožeča stranka je dne 6.10.2011 delno umaknila tožbo glede na odločitev Vrhovnega sodišča RS v zadevi VII Pg 3174/2010, v kateri je bilo pravnomočno odločeno, da je pogodba sklenjena dne 20.9.2002 med Gipos Invest d.o.o. in Bojanom Gjuro, glede parcel št. 959/2, 957/2, 956/2, 958/2, 596/4, 595/4 in 595/2, k.o. Stožice,**

nična ter tožbo umaknilo glede ničnosti tega dela navedene pogodbe, ki je predmet predmetnega postopka, saj gre že za razsojeno stvar. Ker so tožene stranke soglašale z delnim umikom tožbe, je sodišče v tem delu postopek ustavilo (188. čl. ZPP).

11. Na podlagi smiselne uporabe določbe 2. odstavka 291. člena, v zvezi s 3. odstavkom 125. člena ZPP, je sodišče 13.5.2015 obravnavo zaključilo, izdajo odločbe pa pridržalo do izteka 3 - dnevnega roka za podajo ugovora zoper morebitne nepravilnosti prepisa zvočnega posnetka obravnave, tj. do 5.6.2015 (prepis zvočnega posnetka obravnave so pravdne stranke prejele 1.6.2015, ugovorni rok je potekel z dnem 4.6.2015).

### **Dokazni postopek:**

12. V dokaznem postopku je naslovno sodišče vpogledalo in prebralo listine, ki so jih v spis predložile tožeče stranke in sicer: načrt parcel (priloga A3), pogodba o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim z dne 2.11.1998, informacija o namembnosti zemljišča z dne 4.7.1998, informacija o namembnosti zemljišča z dne 21.1.1998 (priloga A4), pogodba o opravljanju storitev upravljanja stanovanjske hiše v Ljubljani, Trebinjska 14-16 z dne 23.12.1996 (A5), pogodba o opravljanju storitev upravljanja stanovanjske hiše v Ljubljani, Maroltova 10-12 z dne 1.12.1996 (priloga A6), pogodba o upravljanju, brez datuma (A7), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 2932/32 k.o. Stožice (priloga A8), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 2942 ko. Stožice (A9), glasovanje o predlogu sklepov z dne 14.9.2004 (A10), pooblastilo (A11), prodajna pogodba, sklenjena med drugo in tretjetoženo stranko dne 20.9.2002 (A12), prodajna pogodba, sklenjena med prvo in tretjetoženo stranko dne 20.9.2002 (A13), Poročilo o problematiki pri izgradnji soseske BS-3 Stožice (odprava pomanjkljivosti na stanovanjskih objektih, problematika mirujočega prometa parkiranje, dokončanje izgradnje prostorov pod ploščadmi stolpnic - skupina E in F) z dne 30.3.1988 (priloga A14), prostorski ureditveni pogoji za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice iz januarja 2000 (priloga A15), prodajna pogodba med Republiko Slovenijo kot prodajalcem in Maro Majo Budašin Lukin z dne 18.11.1991 (A16), Družbeni dogovor o ugotovljeni in oblikovani končni poprečni prodajni ceni 426 stanovanj nizov ITI in IV skupine A in B ter izhodiščni poprečni prodajni ceni 1298 stanovanj nizov I in IT skupin A in B ter nizov I, II, III in IV skupine C in D, ki se gradijo z družbenimi sredstvi v objektih P+4 v soseski BS-3 Ljubljana - Stožice z dne 15.3.1976 (priloga A17), dopis Komunalne skupnosti Občine Ljubljana Bežigrad, naslovljen: Parkirišča v soseski BS-3 z dne 5.12.1984 (priloga A18), pogodba o opravljanju storitev upravljanja stanovanjske hiše v Ljubljani, Puhova 6-8 z dne 1.12.1996 (priloga A19), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 2730 k.o. Stožice (priloga A20), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 1863 k.o. Stožice (priloga A21), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 105 k.o. Stožice (A22), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 1504 k.o. Stožice (priloga A23), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 914 k.o. Stožice (A24), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 2090 k.o. Stožice (priloga A25), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št.

1045, k.o. Stožice (priloga A26), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 321 k.o. Brinje I (A27), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 491 k.o. Brinje I (A28), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 981 k.o. Brinje I (A29), zemljiškoknjižni izpisek za vl. št. 1523 k.o. Stožice (A30), **aproksimativni izračun stroškov za pripravo in ureditev soseske** (priloga A31), **načrt parcel, naročnik MOL, Oddelek za stavb na zemljišča** (A32), **2. delovni predlog razmejitve zemljišč, naročnik: MOL, Oddelek za stavbna zemljišča** - barvni izvod (priloga A33), **kupna pogodba št. BS-3 374/76 z dne 27.10.1976** (priloga A34), **Pogodba o ugotovitvi dejstev in uskladitvi pravnega stanja z dejanskim z dne 8.11.2000** (priloga A35), glasovanje o predlogu sklepov in pooblastilo (vse v prilogi A37), seznam novih tožnikov (priloga A38), prikaz pozicije parkirišč v BS3 ob Vojkovi Ulici (priloga A39), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn št. 18428/2004 - za Martina Tischler (priloga A40), **prodajna pogodba med Republiko Slovenijo** in Emil Lorbar (priloga A41), kupoprodajna pogodba o prodaji stanovanja št. I/91 med Slovenijašport, p.o. in Vladimirjem Reščičem (A42), **prodajna pogodba med Republiko Slovenijo** in Jožef Šter (A43), menjalna pogodba med Ireno Teodorovič in Škof Andrejo (A44), kupoprodajna pogodba o prodaji stanovanja št. 5/57 med Cestno podjetje Ljubljana, p.o. in Muhamedom Gromilič (A45), darilna pogodba med Prošek Francko in Prošek Vinkom (A46), kupna pogodba št. BS-3 11/77 med Združena gradbena podjetja GIPOSS, Ljubljana in Miha Liberšar in Liberšar Istenič Antonija (A47), **kupna pogodba št. BS-3 329/77** med Združena gradbena podjetja GIPOSS, Ljubljana ter Alojz Velše ter Velše Klaidler Tončka (A48), prodajna pogodba med Oskar Pivk in Pivk Marijo Ano ter Petrom Velše (A49), **kupna pogodba št. BS-3 7/77 med Združena gradbena podjetja GIPOSS**, Ljubljana in Brinc Anton in Brinc Gračar Frančiška (A50), **kupna pogodba št. BS-3 344/77 med Združena gradbena podjetja GIPOSS**, Ljubljana in Lojze Venturini in Venturini (Modic) Ana (A51), **kupna pogodba št. BS-3 40/77 med Združena gradbena podjetja GIPOSS**, Ljubljana in Papež Marijo (A52), kupoprodajna pogodba med Ivan Mušič in Gorše Mušič Heleno ter Majdo in Stanetom Lončarič (A53), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. Dn.št. 9359/2001 z dne 28.10.2003** (A54), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. Dn št. 2592/2001 z dne 27.10.2003** (priloga A55), **kupoprodajna pogodba o prodaji stanovanja št. 2195/92 med MOL** in Jovo Simič (priloga A56), kupoprodajna pogodba o prodaji stanovanja med MOL in Ana in Klara Farkaš (A57), Kupoprodajna pogodba med Bojanom Arh in Vilmo Arh - Klanšek ter Emil Lukančič - Mori ter Majdo Mori - Lukančič, dodatek k pogodbi in predlog za vpis (A58), **Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. Dn.št. 1416112004 z dne 1.2.2006** (A59), kupoprodajna pogodba med Marijo Slak in Marjeto Zver - Cankar in Romanom Cankar ter dodatek k kupoprodajni pogodbi (priloga A60), **kupna pogodba št. BS-3 316/78 med Združeno gradbeno podjetje GIPOSS** Ljubljana in Bilič Vinko ter Mišukič Kaja (priloga A61), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn.št. 26309/2006 z dne 23.11.2006** (priloga A62), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn. št. 15610/2004 z dne 15.11.2004** in kupna pogodba (priloga A63), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. Dn. št. 1565112004 z dne 29.11.2004** (A64), **sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn.**

1992/2007 z dne 19.2.2007 (A65), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn 1029/2007 z dne 9.2.2007 (priloga A66), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn 5606/2005 z dne 9.1.2008 (priloga A67), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. Dn. št. 21183/2004 z dne 27.9.2005 (priloga A68), prodajana pogodba med Gradbena podjetja GIPOSS d.o.o., Ljubljana in GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring z dne 14.5.2002, lokacijska informacija za promet z nepremičninami z dne 20.6.2003 (priloga A69), prodajana pogodba med GIPOSS - INVEST, podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o., Ljubljana ter Bojanom Gjura z dne 20.9.2002 (priloga A70), zgodovinski izpisek iz sodnega registra do 31.1.2008 za GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o. (priloga A71) in zgodovinski izpisek iz sodnega registra do 31.1.2008 za GIPOSS-INVEST d.o.o., podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring d.o.o. (priloga A72), sodbo VS RS II Ips 110/2011 z dne 26.5.2011 (priloga A73), sodba in sklep VSL I Cpg 1020/2009 (priloga A74), sodba in sklep VSL VII Pg 240/2004 (priloga A75), sdoča VSL I Cp 4498/2010 (priloga A76).

13. Nadalje je vpogledalo in prebralo listine, ki so jih v spis predložile tožene stranke in sicer: aneks št. 1 k prodajni pogodbi z dne 20.9.2002 sklenjen dne 20.9.2002 med prvo in tretjeoženo stranko (priloga B4, enako B7), dopis MOL: določitev funkcionalnega zemljišča z dne 10.10.1999, vsebino elaborata, tehnično proočilo (priloga B5), aneks št. 2 k prodajni pogodbi z dne 20.9.2002 sklenjen dne 18.1.2005 med prvo in tretjeoženo stranko (priloga B8), izračun površin delov parcel za zeleno območje z dne 17.12.2004 (priloga B9), mapna kopija (priloga B10), grafična priloga k izračunu površin (B11), preglednica zemljišč po parc.št. z dne 12.6.2008 (priloga B12), aneks št. 2 k prodajni pogodbi z dne 20.9.2002 sklenjen dne 18.1.2005 med drugo in tretjeoženo stranko (priloga B3), sklep Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. I Cpg 56/2008 z dne 1. 7.2008 (priloga B 14), zapisnik zbora koordinatorjev naselja BS-3, ki je bil 17.12.2008 (priloga B15), dopis ŽELVA d.o.o.: povrnitev stroškov (priloga B 15), račun št. 673/98 z dne 6.11.1998 (priloga B 16), račun št. 048/2000 z dne 27.3.2000 (priloga B17), račun št. 295/01 z dne 24.8.2001 (priloga B18), račun št.296/01 z dne 24.8.2001 (priloga B19), račun št. 297/01 z dne 24.8.2001 (priloga B20), račun št. 1298/01 z dne 24.8.2001 (priloga B21), račun št. 10217/98 z dne 6.10.1998 (priloga B22), ŽELVA d.o.o.: Obvestilo (priloga B23), sklep Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. I Cp 3170/2009 z dne 115.12.2009 (priloga B24), pritožba zemljiškoknjižnega lastnika v postopku pri Okrajnem sodišču v Ljubljani opr. št. Dn 3890/2001 (B 25), sklep Višjega sodišča v Ljubljani opr.št. II Cp 1671/2009 z dne 21.5.2009 (priloga B26), dopis MNZ: obvestilo o zaključku policijske preiskave suma kaznivega dejanja z dne 26.10.2009 in vloga: prijava suma storitve kaznivega dejanja zlorabe uradnega položaja z dne 18.6.2009 (priloga B27), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn št. 21183/2004 z dne 27.9.2005 (priloga B34), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn št..9359/2001 z dne 28.10.2003 (priloga B35), sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn št..2582/2001 z dne 27.10.2003 (priloga B36).

14. Nadalje je naslovno sodišče vpogledalo in prebralo tudi listine v prilogah C spisa in sicer vsebino tožbe, ki se je v zadevi, ki se je pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani vodila pod opr. št. P 721/2004-1 (C1), dopis MOL : ŽELVA d.o.o. in ostali ca GIPOSS d.o.o. - pravdna zadeva opr. št. P 3238/2004-1 zaradi izstavitve listin (priloga C2), dopis MOL z dne 3.3.2006 (priloga C3), dopis MOL z dne 21.4.2006 (priloga C4), dopis Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 28.4.2006 (priloga C5), dopis Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 21.3.2006 in pogodba o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim stanjem z dne 2.11.1998 ter informacija o namembnosti zemljišča z dne 4.7.1998 ter z dne 21.1.1998 (priloga C6), Območje urejanja BS 2/5 Nove Stožice, 2. delovni predlog razmejitve zemljišč- naročnik: MOL, Oddelek za stavbna zemljišča (priloga C7), tožba v zadevi Okrožnega sodišča v Ljubljani opr. št. P 721/2004-1, nato P 2144/2006-1 (Priloga C8), sklep Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. P 721/2004-1 z dne 9.4.2004 (priloga C9), sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 993/2004 z dne 9.6.2004 v zvezi s sklepom z dne 9.4.2004 (priloga C10), sodba in sklep Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. P 721/2004-1 z dne 17.3.2005 (priloga C11), sklep in sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 4765/2005-1 z dne 24.5.2006 v zvezi s sodbo z dne 17.3.2005 (priloga C12), ponudba 1 (priloga C13), ponudba 2 (priloga C 14), redni izpis iz sodnega/poslovnega registra za družbo GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o. (priloga C15), zgodovinski izpisek iz sodnega registra do 31.1.2008 za GIPOSS INŽENIRING podjetje za gradbeništvo, investicije in inženiring, Ljubljana, d.o.o. (priloga C16), zgodovinski izpisek iz sodnega registra do 31.1.2008 za GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana, d.o.o. (priloga C17), zemljiškoknjižni izpiski glede nepremičnin po parc. št., ki so predmet tega postopka, vpisanih v k.o. Brinje I (priloge C18- C28) in k.o. Stožice (priloge C29-C39), načrt parcel - priloga izvedeniškega mnenja (priloga C40), priloge predloga za vpogled spisa (priloge C41 -C43) ter prilge C44-C54. Opravilo je tudi predlagano poizvedbo pri MOL in odgovor prejelo dne 30.5.2006 (list. št. 177) ter izvedlo dokaz z izvedencem gradbene stroke tako, da je pridobilo pisno izvedeniško mnenje Marjana Jelenca univ. dipl. inž, izvedenca gradbene stroke z dne 21.7.2009 ter izvedenca zaslišalo na naroku 26.1.2010. Sodišče je izvedlo tudi dokaz z novim izvedencem gradbene stroke tako, da je pridobilo pisno izvedeniško mnenje Roberta Gradišarja z dne 22.11.2014 z dopolnitvami ter zaslišalo izvedenca Roberta Gradišarja na naroku dne 13.5.2015. Ostale dokazne predloge je zavrnilo, saj njihova izvedba ne bi mogla vplivati na odločitev, kar bo razvidno iz nadaljevanja te obrazložitve.

### Ugovor litispence

15. Naslovno sodišče je po vpogledu spisa Okrožnega sodišča v Ljubljani opr.št. I P 721/2004 ugotovilo, da prvo do štirideseto tožeča stranka ne nastopajo kot stranke v navedeni pravdi (glej priloge C1 - tožba v zadevi I P 721/2004), zato ugovor litispence, ki ga je podala tretjetožena stranka ni utemeljen. Po določbi 3. odst. 189. člena ZPP se dokler teče pravda, ne more o istem zahtevku začeti nova pravda med istimi strankami. Glede navedenga ugovora se je opredelilo tudi že Višje sodišče v

Ljubljani v svoji odločbi opr.št. I Cp 4676/2010 z dne 11.5.2011 zato sodišče obrazložitev v tem delu povzema: "Tožniki v obeh pravnih zahtevkih utemeljujejo s trditvijo, da je pogodba nična, ker so bile prodane nepremičnine, ki predstavljajo tako stavbišča kot pripadajoča funkcionalna in skupna funkcionalna zemljišča, kar naj bi bilo vse v njihovi skupni lasti oziroma solasti. Ob takšni trditveni podlagi pa ni mogoče zaključiti, da bo sodba nujno enaka za vse tožeče stranke. V kolikor bi se namreč v (enem ali drugem) postopku ugotovilo, da posamezna prodana nepremičnina (ali njen del) predstavlja zgolj stavbišče oziroma funkcionalno zemljišče k posamezni stavbi, bo sodišče zahtevku na ugotovitev ničnosti kupnih pogodb glede te nepremičnine ugodilo le v pogledu tožnikov, ki so lastniki etažnih delov v stavbi, ki ji takšno zemljišče pripada, ne pa zahtevku ostalih, ki so etažni lastniki v objektih, ki jim to zemljišče ne predstavlja ne funkcionalnega in ne skupnega funkcionalnega zemljišča. Izkazalo bi se torej lahko, da ostali tožniki za takšen zahtevek niso stvarno legitimirani. Ob presoji vprašanja litispence je potrebno upoštevati tudi to, da širjenje subjektivnih meja pravnomočnosti nujno posega oziroma omejuje pravico do izjave v postopku, ki je ustavna pravica, zato pride v poštev le v primerih, ko je zaradi narave stvari nujno, da je rezultat pravde enak za vse sospornike. Da ne gre za litispenco izhaja tudi iz obrazložitve sodbe in sklepa Vrhovnega sodišča Republike Slovenije II Ips 3/2010. Ko je odločalo o reviziji, vloženi v zadevi P 2144/2006-I (prej P 721/2004-I), je stališče, da ne gre za litispenco, potrdilo kot pravilno (primerjaj točko 10 obrazložitve)." Glede na zgoraj navedeno je ugovor tretjetožene stranke v tem delu neutemeljen.

### **Glede ugovora aktivne legitimacije**

16. Za obstoj aktivne (in pasivne) procesne legitimacije zadostuje trditev, da je nekdo nosilec upravičenj iz materialnopravnega razmerja oziroma, da je nekdo iz tega razmerja zavezan. V konkretnem primeru sodišče ugotavlja, da so tožeče stranke, glede na njihove trditve, da so solastnice oziroma skupne lastnice funkcionalnih zemljišč, s katerimi so tožene stranke razpolagale in je zato pogodba nična, aktivno procesno legitimirane. Podana pa je tudi pasivna procesna legitimacija toženih strank.

17. Ali je podana tudi (aktivna) stvarna legitimacija tožečih strank, kar dejansko ugovarjajo tožene stranke, ter pasivna stvarna legitimacija toženih strank, ki ji oporeka prvotožena stranka, pa je stvar vsebinske odločitve oziroma stvar materialnega prava. V kolikor sodišče ugotovi, da stvarne legitimacije ni, tožbeni zahtevek zavrne. Od odgovora na vprašanje kaj je tisto, kar je predmet solastnine ali skupne lastnine in kateri od tožnikov je solastnik ali skupni lastnik tega dela, je odvisno ali so tožeče stranke ne le procesno, pač pa tudi stvarno legitimirane v tem postopku. O čemer bo obrazloženo v nadaljevanju obrazložitve. Kot je navedlo že Višje sodišče v Ljubljani v svoji odločbi opr.št. I Cp 4676/2010 z dne 11.5.2011 pa je mogoče, glede na neizpodbijano ugotovitev, da je prvotožena stranka pogodbi, katerih ničnost uveljavljajo tožeče stranke, podpisala kot pogodbeni stranka, zavrniti kot neutemeljeno

oporekanje njeni stvarni pasivni legitimaciji. Ta legitimacija je namreč utemeljena z dejstvom, da je bila ona tista, ki je razpolagala s spornimi nepremičninami.

**Glede ničnosti dveh kupoprodajnih pogodb sklenjenih dne 20.9.2002 in kupoprodajne pogodbe dne 14.5.2002**

18. Tožbeni zahtevek se v II 1., 2. in 3. točki nanaša na ugotovitev ničnosti prodajnih pogodb sklenjenih dne 14.5.2002 med prvo in drugotoženo stranko in dne 20.9.2002 med prvo in tretje ter drugo in tretjetoženo stranko. Tožniki so zatrjevali, da so sporne pogodbe nične, ker so bile prodane nepremičnine, ki predstavljajo tako stavbišča kot pripadajoča funkcionalna in skupna funkcionalna zemljišča, kar naj bi bilo vse v njihovi skupni lasti oziroma solasti.

19. Glede na ugovor toženih strank, da ni podan pravni interes za ugotovitveno tožbo, se je sodišče najprej opredelilo do tega vprašanja. Kot je obrazložilo sodišče že v sodbi opr.št. P 3238/2004 z dne 26.1.2010, sodišče ugotavlja, da tožeče stranke imajo pravni interes za uveljavljanje tožbenega zahtevka na ugotovitev ničnosti spornih pogodb. Ugotovitev, katera v tožbi navedena zemljišča predstavljajo gradbene parcele večstanovanjskih stavb, katera so tista zemljišča, na katerih se nahajajo skupni deli, ki služijo več večstanovanjskim stavbam in katera so tista zemljišča, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev statusa javnega dobra, predstavlja predhodno vprašanje pri odločitvi o utemeljenosti tožbenega zahtevka na ugotovitev ničnosti med toženimi strankami sklenjenih prodajnih pogodb. Navedene pogodbe namreč predstavljajo oviro njihovemu zemljiškooknjižnemu predlogu za vpis pravice, ki ima podlago v sklenjenih pogodbah za stanovanja in zakonu. V situaciji kot je konkretna (upoštevajoč dejstvo, da zahtevki iz lastninske pravice časovno niso omejeni, da so razmerja v zvezi z nepremičninami praviloma dolgotrajna, upoštevajoč kompleksnost primera pa bodo dolgotrajni tudi postopki dokončne ureditve in vpisa pravic v zemljiško knjigo) imajo tožeče stranke pravni interes za ugotovitev ničnosti prodajnih pogodb, ki so jih sklenile tožene stranke. Tudi močno relativiziran pomen načela zaupanja v zemljiško knjigo, ki ga tako teorija kot sodna praksa v primerih tranzicije družbene lastnine v lastninsko pravico razširjata ne samo na poznavanje zemljiškooknjižnega stanja in na poznavanje izvenknjižnega stanja, temveč tudi na dejansko vedenje o uporabi določene nepremičnine in poznavanje predpisov, tudi tistih o lastninjenju, ji namreč ne nudi zadostnega varstva pravic, ki jih je pridobila na funkcionalnem zemljišču in ki jih je prisiljena uveljavljati v ustreznih postopkih (tako odločba Vrhovnega sodišča Republike Slovenije opr.št. II Ips 26272009). Da je podan pravni interes tožečih strank je potrdilo v svoji odločbi tudi Višje sodišče v Ljubljani opr.št. I Cp 4676/2010 (tč.19). Glede na to, da so prav tožeče stranke tisti, katerih lastninska pravica je zaradi sklenjenih prodajnih pogodb prizadeta imajo interes, da se ugotovi ničnost prodajnih pogodb sklenjenih med prvo in drugo ter prvo, drugo in tretjetoženo stranko. Glede na



obrazloženo je ugovor toženih strank, ki oporekajo pravnemu interesu tožeci strank, neutemeljen.

20. Sporne pogodbe so bile sklenjene dne 14.5.2002 in dne 20.9.2002, zato je potrebno uporabiti predpise, ki so veljali v času sklenitev le-teh. Ker so bile sporne pogodbe sklenjene po uveljavitvi Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št. 83/01, 40/07, v nadaljevanju OZ), je za presojo utemeljenosti zahtevka treba uporabiti določbe OZ (prim. 1060. člen OZ). V 86. členu OZ je določeno, da je nična pogodba, ki nasprotuje ustavi prisilnim predpisom ali moralnim načelom, če namen kršenega pravila ne odkazuje na kakšno drugo sankcijo o ali če zakon v posameznem primeru ne predpisuje kaj drugega. Nična je tudi pogodba, s katero stranki razpolagata z nedopustnim predmetom (35. člen OZ). Takšno je tudi razpolaganje z nepremičnino, ki ne more biti samostojen predmet pravnega prometa.

21. Sodišče ugotavlja, da sta dne 14. 5. 2002 prvo tožena stranka kot prodajalec in drugo tožena stranka kot kupec sklenila prodajno pogodbo (priloga A69). Uvodoma sta ugotovili, da je prodajalec dejanski lastnik nepremičnin parc. št. 956/2, parc. št. 957/2, parc. št. 959/2, parc. št. 958/2, parc. št. 595/4, parc. št. 596/4 k.o. Stožice. Nadalje sta ugotovili, da sta parc. št. 956/2, 957/2 in 595/2 že vpisane na prodajalca, da pa sta parc. št. 958/2 in 595/4 vpisani še kot družbena lastnina v upravi Občine Ljubljana - Bežigrad, parc. št. 596/4 pa je vpisana kot zasebna lastnina. Nadalje sta ugotovili, da prodajalec izkazuje lastninsko pravico na vseh nepremičninah s sklenjeno pogodbo št. II-42/78 med izvršnim svetom SOB Ljubljana - Bežigrad oziroma Podjetjem za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad - Moste „soseska“ in GIPO z dne 18.10.1978 oziroma 25.12.1978. Nadalje sta ugotovili, da je prodajalec dejanski lastnik parc. št. 969/2, parc. št. 970/2, parc. št. 971/2, 972 ter parc. št. 978/3 k.o. Stožice, da so parcelne št. 971/2, 972 in 978/3 k.o. Stožice že vpisane na ime prodajalca, da pa sta parc. št. 969/2, 970/2 k.o. Stožice še vpisani kot družbena lastnina v upravi Občine Ljubljana - Bežigrad, ter da prodajalec izkazuje lastninsko pravico na navedenih nepremičninah s sklenjeno pogodbo št. II-42/78 med izvršnim svetom SOB Ljubljana - Bežigrad oziroma Podjetjem za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad - Moste „soseska“ in GIPO z dne 18.10.1978 oziroma 25.12.1978. Nadalje sta pogodbeni stranki ugotovili, da vse parcele, ki so predmet prodaje, predstavljajo zazidano stavbno zemljišče, kar je razvidno iz potrdila MOL - oddelka za stavbna zemljišča, ter da je prodajalec Gradbena podjetja GIPOS d.o.o. pravni naslednik Poslovnega združenja GIPOS Ljubljana, Titova cesta 39.

22. Sodišče nadalje ugotavlja, da sta dne 20.9.2002 prvotožena stranka kot prodajalec in tretjetožena stranka kot kupec sklenila prodajno pogodbo (priloga A13). Uvodoma sta ugotovili, da je prodajalec dejanski lastnik nepremičnin parc.št. 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/3, 471/2, 470/9, 470/5, 477/3, 476/3, 477/2, 475/3, 478/3 vse vl.št. 981 ko. Brinje in parc.št. 962/2 ko. Stožice, da so parc.št. 473/4 in 474/3 in 962/2 vpisane kot zasebna lastnina, prodajalec pa izkazuje lastninsko pravico na vseh navedenih

nepremičninah spogodbo šte.: II - 42/87 z dne 18.10.1978 oz 25.12.1978 in s prodajno pogodbo z dne 14.5.2002. Nadalje sta ugotovili, da vse parcele, ki so predmet prodaje, predstavljajo zazidano stavbno zemljišče ter da je podajalec lastnik vložkov šte. 981 k.o. Brinje in 914 ko. Stožice, ki zajemata tudi ostale parcele kot zazidano stavbno zemljišče (točka I pogodbe). Dne 20.9.2002 sta drugotožena kot prodajalec in tretjetožena stranka kot kupec sklenila prodajno pogodbo s katero uvodoma ugotavljata, da je prodajalec lastnik nepremičnin parc.št. 956/2, 957/2, 959/2 vse vl.št. 914 ko. Stožice, parc.št. 958/2 vl. št. 2730 ko. Stožice, parc.št. 595/4 vl.št. 1836 in parc.št. 596/4, vl.št. 105 ko. Stožice. Da so parcele šte. 956/2, 957/2, 959/2 že vpisane na prodajalca, da sta parc.št. 958/2 in 595/4 vpisani še kot družbena lastnina v upravi Občine Ljubljana Bežigrad, parc.št. 596/4 pa je vpisana kot zasebna lastnina. Da prodajalec izkazuje lastninsko pravico na vseh nepremičninah iz prejšnjih alinej s sklenjeno pogodbo šte.: II - 42/78 z dne 18.10.1978 oz. 25.12.1978 in s prodajno pogodbo z dne 14.5.2002. Nadalje da so parc.št. 971/2, 972 in 978/3 ko. Stožice vpisane na ime prodajalca, da pa sta parc. št. 969/2 in 970/2 ko. Stožice vpisani kot družbena lastnina v upravi Občine Ljubljana- Bežigrad. Da vse parcele, ki so predmet prodaje predstavljajo zazidano stavbno zemljišče, kar je razvidno iz potrdila MOL Oddelek za stavbna zemljišča (točka I pogodbe).

23. Tožeča stranka trdi, da je lastnica posameznih stanovanj v stanovanjskih stavbah v Ljubljani na naslovih Trebinjska 5-7,13 in 16, Maroltova 4,8-10,14 in 16, Reboljeva 1-6,9-11 in 13 ter Vojkova 91, lastninsko pravico pa je pridobila na podlagi prodajnih pogodb, sklenjenih v daljšem časovnem obdobju od leta 1976 dalje.

24. Sodišče ugotavlja, da so tožniki izkazali pridobitev lastninske pravice na posameznih stanovanjih v večstanovanjskih objektih na naslovih Trebinjska 5-7,13 in 16, Maroltova 4,8-10,14 in 16, Reboljeva 1-6,9-11 in 13 ter Vojkova 91 v naselju BS 3 in sicer: Andreja Vojka Schulz in Maja Budašin Lukin (prodajni pogodbi v prilogah A34 in A16), Vojko in Nada Marija Pšenica (A8) Martina Tischer, Trebinjska 13 (sklep v prilogi A40), Emil Lorbar, Reboljeva 1 in Valerija Lorbar, Reboljeva 1 (prodajna pogodba v prilogi A41), Vladimir Reščič, Reboljeva 3 (prodajna pogodba v prilogi A42), Jožef Ster, Reboljeva 2 (prodajna pogodba v prilogi A43), Irena Teodorovič, Reboljeva 2 (menjalna pogodba v prilogi A44), Muhamed Gromilič, Reboljeva 2 (prodajna pogodba v prilogi A45), Mirko Prošek, Reboljeva 4 (darilna pogodba v prilogi A46), Antonija Liberšar, Reboljeva 5 (prodajna pogodba v prilogi A47), Alojz Veše, Reboljeva 5 in Tončka Velše, Reboljeva 5 (prodajna pogodba v prilogi A48), Peter Velše, Reboljeva 5 (prodajna pogodba v prilogi A49), Anton Brinc, Reboljeva 5 in Frančiška (Grčar) Brinc, Reboljeva 5 (prodajana pogodba v prilogi A50), Ana Venturini, Reboljeva 6 (prodajna pogodba v prilogi A51), Marija Papež, Reboljeva 6 (prodajna pogodba v prilogi A52), Majda Lončarič, Reboljeva 6 (prodajna pogodba v prilogi A53), Nuša Tavčar, Reboljeva 9 (sklep v prilogi A54), Marija Cigale, Reboljeva 11 (sklep v prilogi A55), Jovo Simič, Reboljeva 10 (prodajna pogodba v prilogi A56), Ana Farkaš, Reboljeva 10 (prodajna pogodba v prilogi A57),

Emil Lukančič Mori, Reboljeva 13 in Majda Mori Lukančič, Reboljeva 13 (prodajna pogodba v prilogi A58), Miran Grohar, Maroltova 4 (sklep v prilogi A59), Marjeta Zver-Cankar, Maroltova 8 in Roman Cankar, Maroltova 8 (prodajna pogodba v prilogi A60), Vinko Bilič, Maroltova 9 in Kaja Bilič, Maroltova 9 (prodajna pogodba v prilogi A61), Bojan Lubej, Maroltova 10 (sklep v prilogi A62), Vika Kostič, Maroltova 14 (sklep v prilogi A63), Peter Kavčič, Maroltova 16 (sklep v prilogi A 64), Stane Fortuna, Trebinjska 7 (sklep v prilogi A65), Jernej Hočevar, Trebinjska 5 in Nataša Hočevar, Trebinjska 5 (sklep v prilogi A66), Marija Plemeniti, Trebinjska 6 (sklep v prilogi A67), Erika Komše, Vojkova cesta 91 (sklep v prilogi A68).

25. Kot je že ugotovilo tudi Višje sodišče v Ljubljani v odločbi I Cp 4676/2010 so tožeče stranke postale lastnice posameznih stanovanj na podlagi prodajnih pogodb, ki so bile sklenjene od leta 1976, 1977 dalje. Pri tem so nekatere, kot izhaja iz predloženih kupoprodajnih pogodb, kupile stanovanja takoj po izgradnji (npr. Vinko in Kaja Bilič, Marija Papež, Alojz Velše, Liberšar Antonija in drugi), pri ostalih gre za pravne naslednike prvotnih kupcev s tem, da je bil nadaljnji pravni promet v večini primerov posledica lastninjenja nekdanj družbenih stanovanj v času po uveljavitvi SZ v letu 1991, v preostalih primerih pa je šlo za klasičen pravni promet. Ob tem kot prodajalec prvim kupcem ni nastopal DO Staninvest, kot to neutemeljeno trdi prvotožena stranka, ampak Združena gradbena podjetja G. (primerjaj npr. kupne pogodbe pod A47, A48, A50, A51, A52, A61, ki so jih sklenili Liberšar Miha in Antonija, Velše Alojz in Tončka, Brinc Anton in Frančiška, Venturini Lojze in Ana, Papež Marija in Bilič Kaja ter Vinko). DO Staninvest je bil, kot izhaja iz istih pogodb, zgolj pooblaščenec prodajalca.

26. Sodišče ugotavlja, kot je navedlo tudi že Višje sodišče v Ljubljani v odločbi I Cp 4676/2010, da so v času sklepanja prvih kupnih pogodb za novo zgrajena stanovanja v soseski BS3, bila stavbna zemljišča v mestih družbena lastnina, na njem pa lastninske pravice ni bilo mogoče pridobiti, pač pa le pravice, ki jih je določal zakon (5. člen Zakona o prometu z nepremičninami - ZPN, veljal od 31.7.1976 do 24.7.1997). Po 7. členu istega zakona, ki je v nespremenjeni obliki veljal od 31.7.1976 do 18.10.1991 oziroma do uveljavitve SZ/91, se je s prenosom pravice uporabe na stavbi v družbeni lastnini prenesla tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo, s prenosom lastninske pravice na stavbi, ki je stala na zemljišču v družbeni lastnini, pa se je prenesla tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo. Lastninsko pravico, pravico uporabe in druge pravice na posameznih delih stavb in zemljiščih, ki tem stavbam pripadajo, je v tem času urejal Zakon o pravicah na delih stavb (v nadaljevanju ZPDS - veljaven v delu, ki bo citiran v nadaljevanju, v času od 31.7.1976 do 18.10.1991, ko je stopil v veljavo SZ/91). Na posameznem delu stavbe je bila možna lastninska pravica občanov, društev in drugih civilnih pravnih oseb ali družbena lastnina (2. člen). Na skupnih delih stavbe v etažni lastnini (kamor so po 5. členu štela tudi skupna parkirišča, če z njimi ni gospodarila komunalna ali druga organizacija

združenega dela), so imeli etažni lastniki, če je bila stavba v družbeni lastnini, trajno pravico uporabe, sicer pa skupno lastnino (4. člen). Etažni lastniki so imeli po 6. členu na zemljišču, na katerem je stavba stala in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo, skupno trajno pravico uporabe. To zemljišče je bilo (7. člen) nedeljivo povezano s posameznim delom stavbe in so se vse spremembe v pravicah na delu stavbe nanašale tudi na te pravice. Vpis v zemljiško knjigo za nastanek etažne lastnine in s tem pravice uporabe ni bil konstitutiven, še več, običajno je le-ta nastala brez pravne podlage, zgolj na podlagi dejstva, da je v stanovanjski stavbi obstajalo več samostojnih funkcionalnih enot in njihovo prodajo kupcem.

27. V konkretnem primeru so (kot je to ugotovilo že Višje sodišče v Ljubljani v svoji odločbi I Cp 4676/2010), zato upoštevajoč citirano zakonsko ureditev, prvi kupci (bodisi družbene pravne osebe, ki so nato stanovanja v smislu dodelitve stanovanjske pravice prenesle na fizične osebe, bodisi same fizične ali civilne pravne osebe) z nakupom posameznega stanovanja v sklopu naselja BS3 pridobili tudi pravico uporabe na zemljišču in to ne le na stavbišču, ampak tudi zemljišču, ki je bilo po takrat veljavnih predpisih potrebno za redno rabo posameznega objekta. Navedeno velja ne glede na to, da prodajne pogodbe niso konkretnije določale pravic na parcelah, na katerih so stale stanovanjske stavbe in tudi niso imele ustreznih zemljiškoknjžnih dovolil ter zemljišče, potrebno za redno rabo objekta (kasneje funkcionalno zemljišče), ni bilo odmerjeno. O tem je sodna praksa že zavzela stališče ( II Ips 262/2009 in II ips 785/2009). Ker noben kasnejši predpis (razen z lastninskim preoblikovanjem) ni posegel v pridobljene pravice lastnikov stavb na stavbnih zemljiščih v družbeni lastnini in tudi ni omejil njihovih pravic na zemljišču potrebnem za redno rabo objekta, se je tako pridobljena pravica uporabe kasneje, glede na že citirana zakonska določila ZPDS, ZPN in kasneje ZTLR-ja, v enakem obsegu prenašala skupaj s stavbo oziroma njenim delom. To velja tudi za Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe (v nadaljevanju ZPPLPS), ki ga prvotožena stranka izpostavlja, saj je ta zakon zgolj omogočil vpis etažne lastnine z najmanjšim možnim zemljiščem (to je stavbišče, ki je nesporno v lasti etažnih lastnikov), ni pa etažnim lastnikom odvzel že pridobljenih pravic na preostalem zemljišču.<sup>1</sup>

28. Stavbno zemljišče, potrebno za redno rabo objekta, je v letu 1984 sprejeti Zakon o urejanju naselij in drugih posegih v prostor (v nadaljevanju ZUN, Ur. l. SRS, 18/84) poimenoval kot funkcionalno zemljišče (2. odstavek 46. člena ZUN). Funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je nato podrobneje opredelil SZ/91 v 9. členu, ko je določil, da je funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek ipd. Skupno funkcionalno zemljišče pa je bilo zgoraj navedeno zemljišče, kadar je služilo več stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ni sodilo med

<sup>1</sup> glej I Cp 4676/2010

dobrine v splošni rabi. Kot je že bilo poudarjeno, ta zakon, niti kak drug kasnejši zakon, ni v ničemer posegal v že pridobljene pravice pravnih strank na stavbnih zemljiščih v družbeni lastnini in tudi ni omejil že pridobljenih pravic na njem. SZ/91, kar ni sporno, tudi ni bil podlaga za lastninjenje zemljišč, pač pa so se na njegovi podlagi lastninila zgolj stanovanja, ki so bila do tedaj v lasti družbenih pravnih oseb. Zato tisti tožniki, ki so sklenili pogodbo na podlagi SZ/91, niso postali le lastniki stanovanj, ampak se je, kot je že bilo obrazloženo, skupaj s stanovanjem, upoštevajoč takrat veljavni 12. člen ZTLR, prenesla tudi pripadajoča pravica uporabe, in sicer v obsegu kot so jo pred tem pridobili njihovi pravni predniki, to je družbene pravne osebe, ki so stanovanja kupile.<sup>2</sup>

29. Dne 25.7.1997 je stopil v veljavo Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL), ki je transformiral pravico uporabe v lastninsko pravico. Z dnem njegove uveljavitve so etažni lastniki na zemljišču, kjer so imeli pred tem pravico uporabe, pridobili lastninsko pravico, konkretno solastnino. Ker ZLNDL razmerij med etažnimi lastniki ni uredil, je namreč veljala za to vprašanje ureditev takrat še veljavnega SZ/91, ki je v 12. členu določal, da je poleg skupnih prostorov, delov, objektov in naprav v večstanovanjski hiši, v solastnini vseh etažnih lastnikov tudi funkcionalno zemljišče. Sodna praksa je v zvezi s tem enotna, da izostanek odmere funkcionalnega zemljišča in vpisa pravice uporabe v zemljiško knjigo še ni pomenil, da upravičeni imetniki pravice uporabe niso postali (so)lastniki zemljišča na podlagi določb ZLNDL, saj je do lastninjenja prišlo že na podlagi zakona, vknjižba na podlagi ZLNDL pa po stališču sodne prakse ni bila konstitutivna, ampak deklaratorna<sup>3</sup>.

30. ZGO-1 ureja preoblikovanje funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb v etažni lastnini v eno ali več gradbenih parcel. Po točki 6.2. 2. člena ZGO-1 je gradbena parcela zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel in njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Po 217. členu ZGO-1 se glede stavb v etažni lastnini z dnem uveljavitve zakona šteje, da med skupne dele stavbe sodijo zemljiške parcele in njihovi deli, na katerih so imeli na dan uveljavitve ZLNDL pravico uporabe etažni lastniki ne glede na to, ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne. Te parcele ali njihovi deli se štejejo kot gradbena parcela stavbe v etažni lastnini in so v solastnini etažnih lastnikov. V vsakem primeru pa je skupni del stavbe v etažni lastnini tisti del zemljišča znotraj površine gradbene parcele, na katerem stoji stavba.

31. Vsebinsko pojma etažna lastnina sedaj ureja Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002 – v nadaljevanju SPZ). Po 1. odstavku 105. člena SPZ je etažna lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Po tretjem odstavku istega člena SPZ so skupni deli zgradbe drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov,

<sup>2</sup> glej VSL I Cp 4676/2010

<sup>3</sup> Primerjaj odločitve v zadevah II Ips 220/2004, II Ips 664/2001 in II Ips 335/2006

in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine. Po prvem odstavku 5. člena SZ-1 **med skupne dele večstanovanjskih stavb sodijo prostori**, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (med drugim tudi dovozi, klančine in podobno), ter **zemljišče, na katerem stavba stoji**, lahko pa tudi **drugo zemljišče**, na katerem **so izpolnjeni pogoji lastništva**.

32. Glede na tožbene trditve, da so sporne pogodbe nične, ker so bile prodane nepremičnine, ki predstavljajo tako stavbišča kot pripadajoča funkcionalna in skupna funkcionalna zemljišča, ker naj bi bilo vse v njihovi skupni oz. solasti), je v predmetnem postopku potrebno **rešiti najprej predhodno vprašanje, katera od prodanih zemljišč so bila na dan 14.5.2002 in 20.9.2002 funkcionalna oziroma skupna funkcionalna zemljišča k stanovanjskim objektom**, v katerih so posamezni od tožnikov lastniki etažnega dela (gre za objekte na naslovih Trebinjska 5-7,13 in 16, Maroltova 4,8-10,14 in 16, Reboljeva 1-6,9-11 in 13 ter Vojkova 91).

33. Glede na vse obrazloženo je sodišče **ob reševanju predhodnega vprašanja, katera zemljišča so (bila) funkcionalno oziroma skupno funkcionalno zemljišče, na katerih so imeli etažni lastniki na dan uveljavitve ZLNDL pravico uporabe** in posledično ugotovitev, ali so to morda tudi parcele, ki so bile predmet kupnih pogodb, skladno z napotki **Višjega sodišča v Ljubljani v odločbi I Cp 4676/2010 upoštevalo normativno ureditev**, ki je veljala v času **izgradnje naselja in prodaje stanovanj** oziroma takrat veljavnega pojma **"zemljišče potrebno za redno rabo objekta"**, ki se je kasneje poimenovalo v funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče. Sodišče je pri tem upoštevalo določila **190. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur. l. RS, 69/03)**, ki določa, da se pravica uporabe **na dan uveljavitve ZLNDL ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov**, na podlagi katerih je **potekala gradnja večstanovanjske stavbe**, saj gre pri tej določbi ravno **za urejanje zatečenega (neurejenega) stanja**. Podobno določilo je sedaj vsebovano tudi v 30. členu Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi **(v nadaljevanju ZVETL, Ur. l. 45/2008, ki je stopil v veljavo 24.5.2008)**, ki v primerih kot je konkretni, pri ugotavljanju oziroma **določanju pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003, napotuje na prostorske akte ali upravna dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena ali druge upravne akte, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče**, če pa to ne pride v poštev, **na merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe**.

34. Kot izhaja iz **Poročila o problematiki pri izgradnji soseske BS-3 Stožice z dne 30.3.1988** (priloga A14) je bil **glavni nosilec gradnje ZGP GIPOSS Ljubljana**, kot osnovni dokument za izgradnjo soseske BS-3 pa je naveden **Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS 23/71)** in nato **Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS št. 13/74)**. Nadalje sodišče tudi

ugotavlja, da je bila na Združena gradbena podjetja G. L. (ki je bil prodajalec) na zemljiščih, kjer se je gradilo naselje BS3, prenesena tudi pravica uporabe, kar priznava tudi prvotožena stranka (primerjaj navedbe na l. št. 478, 3. odst.), izhaja pa to tudi iz dne 23.11.1998 sklenjene pogodbe o uskladitvi dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim in ugotovitev pogodbenih strank v obeh spornih kupnih pogodbah z dne 20.9.2002 (A 12 in A13).

35. Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS3 - Bežigrad v 1. členu opredeli, da območje zazidalnega otoka BS3 - Bežigrad obsega območje med Titovo cesto, predvidenim podaljškom Vojkove ulice, predvidenim podaljškom Tolstojeve ulice in predvideno obvozno cesto, po projektu, ki gaje v aprilu 1971 izdelal urbanistični inštitut RS Slovenije v Ljubljani. Glede na 4. člen so dopuščeni manjši odmiki od sprejetega zazidalnega načrta. Po spremembi odloka v letu 1974 pa je sprejeta sprememba oziroma dopolnitev odloka za območje med Titovo cesto, podaljškom Vojkove ulice in predvidenim podaljškom Tolstojeve ulice in bodočo obvozno cesto (1. člen spremembe odloka).

36. Da bi lahko sodišče odločilo o predhodnem vprašanju, ali nepremičnine, ki so bile predmet spornih prodajnih pogodb predstavljajo funkcionalno oziroma skupno funkcionalnost zemljišč k stanovanjskim objektom v naselju BS3, v katerih so posamezni od tožnikov lastniki etažnega dela (gre za objekte na naslovih Trebinjska 5-7,13 in 16, Maroltova 4,8-10,14 in 16, Reboljeva 1-6,9-11 in 13 ter Vojkova 91), je sodišče v predmetni zadevi postavilo izvedenca gradbene stroke Marjana Jelenca, ki je tudi izdelal izvedensko mnenje. Ker bi v skladu z napotki Višjega sodišča v Ljubljani v sklepu I Cp 4676/2010 z dne 11.5.2011 moral izvedenec svoje izvedensko mnenje dopolniti, le ta pa je bil s strani Ministrstva za pravosodje med tem razrešen, je sodišče v predmetni zadevi postavilo novega izvedenca gradbene stroke Roberta Gradišarja.

37. Izvedenec Robert Gradišar je izdelal izvedensko mnenje v katerem je odgovoril na zastavljena vprašanja sodišča in sicer, da upoštevajoč katastrsko stanje parcel v času sklenitve spornih pogodb<sup>4</sup>, ugotovi, katere parcele oziroma njihovi deli so bili v času izgradnje soseske (upoštevajoč Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS 23/71) in Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnega otoka BS-3 - Bežigrad (Ur.l. SRS št. 13/74) oz. zazidalni načrt za območje zazidalnega otoka BS-3, ki je bil sprejet v letu 1971 in njegove spremembe v letu 1974) in prodaje stanovanj predvideni kot „zemljišče potrebno za redno rabo objektov“ na zgoraj navedenih naslovih, kasneje poimenovano funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče in posledično, ali so med njimi tudi parcele, ki so bile predmet prodajnih pogodb in katere. Na podlagi pripomb pravnih strank je izvedenec dne 30.1.2015 in dne 2.4.2015 svoje mnenje tudi dopolnil.

4 Med pravnimi strankami ni sporno, da parcelacija kompleksa BS3 (ob vložitvi tožbe) ni bila opravljena.

38. Čeprav sodišče nima strokovnega znanja, lahko izvedensko mnenje presoja z vidika njegove popolnosti, logičnosti in prepričljivosti. Sodišče je izvedensko mnenje in njegove dopolnitve štelo kot prepričljivo, strokovno utemeljeno in celovito obrazloženo, ki ga je ob svojem zaslišanju obrazložil in pojasnil izvedenec. Sodišče ugotavlja, da je izvedenec odgovoril na vsa zastavljena vprašanja. Sodišče ugotavlja, da so navedbe strank v predmetni zadevi zelo različne in nedvomno plod močnega interesa za uspeh v pravdi. Izvedenec pa je na drugi strani povsem nepristranski in je do zaključkov, prišel s pomočjo strokovnega znanja, s katerim sodišče ne razpolaga, argumenti in metode izvedenca pa so sodišče prepričali. Od imenovanja izvedenca gradbene stroke Roberta Gradišarja dalje sta prvo in drugotoženska izražale dvom v nepristranskost izvedenca. Prvo in drugotožena stranka sta v vlogi z dne 11.7.2014 podali tudi predlog za izločitev izvedenca, ker izvedenec sodeluje tudi v pravdi P 1904/2012-I, v kateri se med istimi strankami (MOL proti Giposs d.o.o in Bojan Gjura) rešujejo ista vsebinska vprašanja in v kateri je izvedenec izdelal poročilo, ki je bilo pristransko v korist tožeče stranke in ker si je izvedenec v drugem postopku že izoblikoval stališča do vprašanj, ki so tudi predmet tega spora, v tej pravdi ne more nastopati nepristransko. Vendar ga je sodišče s sklepom zavrnilo kot neutemeljenega. Kot je sodišče že navedlo v sklepu z dne 22.8.2014 zgolj okoliščina, da je izvedenec v nekem drugem postopku izrazil stališče, s katerim tožena stranka ne soglaša, ne more biti razlog za njegovo izločitev, saj ne izkazuje obstoja nevarnosti, da bo izvedenec v predmetnem sporu deloval pristransko. Tožena stranka po oceni sodišča ni izkazala, da je izvedenec deloval pristransko, torej da njegovo ravnanje bodisi kaže na pristranski odnos do strank bodisi izkazuje vnaprejšnje prepričanje o zadevi. Dejstvo, da se tožena stranka z mnenjem izvedenca očitno ne strinja, ne predstavlja podlage za sklepanje o obstoju okoliščin, ki vzbujajo dvom o nepristranskosti izvedenca. Neutemeljene so tudi navedbe prvo in drugotožene stranke, da je izvedenec storil absolutno bistveno kršitev postopka, ker je opravil po njegovih pojasnilih informativni ogled spornih nepremičnin brez vabljenja strank na ta ogled. Zgolj dejstvo, da izvedenec strank ni povabil na ogled, ki ga je opravil, po oceni sodišča ne predstavlja upoštevne procesne kršitve. Nikjer ni predvideno, da mora izvedenec na ogled (pa naj gre za ogled, kot je bil predmetni-informativne narave, ali ogled stvari oziroma pregled ljudi), ki ga opravi, zato da lahko sestavi mnenje oziroma odgovori na zastavljena vprašanja vabiti tudi stranke. Ogled je le predpogoj za to, da mnenje lahko sestavi, strankina pravica pa je v tem, da se lahko do mnenja opredeli, nanj poda pripombe oziroma da lahko zahteva njegovo dopolnitev, kar je prvo in drugotožena stranka tudi storila, s čemer tudi kontradiktornost postopka ni bila kršena.

39. Iz zgoraj navedenih razlogov sodišče tudi ni ugodilo dokaznemu predlogu tožene stranke za postavitev novega izvedenca gradbene stroke, pri tem sodišče poudarja, da nestrinjanje z ugotovitvami izvedenca ni razlog za imenovanje novega izvedenca. Sodišče je zato sledilo ugotovitvam izvedenca, za katere je ocenilo, da temeljijo na njegovih izkušnjah in poglobljenem strokovnem znanju ter, da so skladne s trditveno



podlago. Pri tem sodišče še dodaja, da ne dvomi v strokovnost izvedenca, saj je bil le ta postavljen s strani Ministrstva za pravosodje.

40. Izvedenec je v svojem izvedenskem mnenju navedel, da zazidalni načrt za območje zazidalnega otoka BS3 (v nadaljevanju ZN 1971) iz leta 1971 opredeljuje območje za stanovanjski namen kot celovito območje, ki je po namenu razdeljen na tri cone: 1. javni objekti mestnega pomena, 2. cona spremljajočih objektov in 3. stanovanjska cona. Izvedenec je navedel, da je bila zasnova stanovanjske soseske BS3 izvedena na način, da so bloki združeni v štiri približno enake velike stanovanjske enote. Med posameznimi enotami so trije zeleni pasovi - zelenice z manjšimi športnimi in otroškimi igrišči, namenjeni športni rekreaciji in sprostitvi stanovalcev. Severno in južno zelenico zaključuje skupina stolpnic. Prostor med skupino stolpnic zaseda odprta površina, ki je v času izdelave izvedenskega mnenja namenjena mirujočemu prometu. ZN 1971 je na tem mestu predvidel pozidavo nižjega stanovanjskega bloka.

41. Neutemeljene so navedbe prvo in drugotožene stranke kot je pojasnil tudi že izvedenec, da je bil zazidalni načrt za območje zazidalnega otoka BS3 iz leta 1971 le idejni projekt, saj gre za izvedbeni akt, ki je bil potrjen s strani Skupščine mesta Ljubljana (Ur.l.SRS št. 23/71) z odlokom o zazidalnem načrtu za območje zazidalnega otoka BS3.

42. Na vprašanje sodišča katere parcele ali njihovi deli so bili v času izgradnje sosesk in prodaje stanovanj predvideni kot zemljišče potrebno za redno rabo objekta oziroma funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče je izvedenec navedel, da glede na zasnovo soseske velja, da je ZN 1971 določal funkcionalno zemljišče posameznega objekta, ki ga gre tolmačiti kot zemljišče - površino na kateri stoji stavba in površine vrtov stanovanj v pritličju objekta. Kot skupno funkcionalno zemljišče gre šteti vse ostale nepozidane površine zemljišč v stanovanjskem območju ter površine ločilnega zelenega pasu (ki poteka v smeri sever jug). Izvedenec je navedel, da iste ugotovitve veljajo za modifikacijo zazidalnega načrta soseske BS3, leto izdelavo november 1973 ter za spremembe ZN za območje zazidalnega otoka BS3 marec 1974. Spremembe, ki so opredeljene se nanašajo na višino objektov, višino stolpnic, lokacije parkirnih površin, ki so bile predvidene v kletni etaži in se premakne v pas ob Vojkovi cesti. Izvedenec je tudi navedel, da od dneva podpisa spornih pogodb se je stanje v katastru zemljišč spreminjalo. V času izdelave poročila nekatere parcele obstajajo v stanju kot ob podpise pogodb, posamezne parcele pa so bile predmet delitve in združitve v posameznih geodetskih postopkih. Izvedenec je upošteval v skladu z nalogo sodišča stanje na dan podpisa pogodbe in upošteval vse nastale spremembe, ki jih je uspel pridobiti.

43. Izvedenec je tako ugotovil katere od parcel, ki so bile predmet spornih pogodb predstavljajo stavbišče, funkcionalno zemljišče ali skupno funkcionalno zemljišče.

44. Upošteva je delni umik tožbenega zahtevka in izvedensko mnenje se je sodišče opredelilo le še do preostalih spornih parcel, ki so bile predmet spornih pogodb in so predmet tega postopka in sicer parc. št. 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/3, 471/2, 470/9, 470/5, 477/3, 476/3, 477/2, 475/3 in 478/3, vse k.o. Brinje I, parc. št. 595/4, 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, 962/2 vse k.o. Stožice.

45. Izvedenec je ugotovil, da je med parcelami, ki so bile predmet spornih pogodb tudi nekaj zemljišč, ki se nahajajo pod zgrajenimi objekti. Izvedenec je tako ugotovil, da se parcela 470/9 k.o. Brinje I v celoti nahaja pod objektom na naslovu Puhova ulica 7, Ljubljana. Prav tako se parcela 471/3 k.o. Brinje I nahaja v celoti pod objektom na naslovu Puhova ulica 1 in 3. Parcela 476/3 k.o. Brinje I pa se nahaja pod delom objekta na naslovu Puhova ulica 2 ter v celoti pod objektom na naslovu Puhova ulica 4, Ljubljana. Ker so navedena zemljišča pod objekti, v katerih tožniki niso etažni lastniki, aktivna legitimacija tožnikov ni podana, zato je tožbeni zahtevek na ugotovitev ničnosti v tem delu neutemeljen in ga je sodišče v tem delu zavmilo.

46. Nadalje je izvedenec ugotovil, da parcele v k.o. Brinju parc. št. 470/5, (ki se je nov 2009 razparcelirala v parcelo 470/25 in 470/26), parcela št. 471/2, parcela št. 472/2, parcela št. 474/2 (nov. 2009 se je razparcelirala v parc. št. 474/17 in 474/18), parcela št. 478/3 ter parcela št. 475/3 predstavljajo skupno funkcionalno zemljišče, ki služi več stanovanjskim objektom v soseski BS3, torej tudi objektom, v katerih so tožniki etažni lastniki. Parcela št. 472/3 predstavlja stavbišče, funkcionalno zemljišče in skupno funkcionalno zemljišče. Parcele št. 474/3, 477/3 in 477/2 pa predstavljajo funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče.

47. Izvedenec je nadalje tudi navedel, da parcele št. 472/3, 474/3 in 477/3 k.o. Brinje I mejijo na stavbišče večstanovanjskih stavb na naslovih na katerih tožniki niso etažni lastniki. Izvedenec je navedel, da parcela št. 472/3 tako predstavlja, stavbišče dela objekta na naslovu Puhova ulica 5, Ljubljana, funkcionalno zemljišče in skupno zemljišče. Parceli št. 474/3 in 477/3 pa predstavljata funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče. Izvedenec je pri tem na pripombo prvo in drugotožene stranke pojasnil zakaj navedene parcele predstavljajo tudi skupno funkcionalno zemljišče in sicer, ker predstavljajo nasade, zelenice, otroška igrišča, dostopne poti, parkirišča in površine pod atriji stanovanj.

48. Izvedenec je nadalje ugotovil, da parcele 968/2, 969/2, 970/2 k.o. Stožice predstavljajo skupno funkcionalno zemljišče. Izvedenec je pri tem na pripombo prvo in drugotožene stranke pojasnil zakaj navedene parcele predstavljajo skupno funkcionalno zemljišče in sicer, ker predstavljajo nasade, drevorede, zelenice, dostopne poti, parkirišča in cesto. Parc. št. 971/2, 972, 978/3 k.o. Stožice so bile ukinjene in spremenjene v parc. št. 601/2 (ki se je nov 2002 delila v 601/2 in 601/121 (se nahaja pod objektom na naslovu Vojkova cesta 85) ter januarja 2012 v 601/2, 601/161, 601/162, 601/163, ki predstavljajo funkcionalno zemljišče k Reboljevi 1 in 8

ter danes parcela 601/187, ki predstavlja nasade, zelenico, javne parke, drevorede, otroško igrišče, parkirišča, dostopne poti, športno igrišče- gre zas skupno funkcionalno zemljišče soseske) in so predstavljale stavbišče, funkcionalno zemljišče in skupno funkcionalno zemljišče. Tudi parc.št. 962/2 k.o. Stožice (danes 962/7, 962/8, 962/9) je predstavljala stavbišče (parc.št. 962/7 se nahaja po delom objekta na naslovu Vojkova cesta 89), funkcionalno zemljišče in skupno funkcionalno zemljišče (parceli mejita na stavbišče stavbe na naslovu Vojkova vesta 85). Izvedenec je pri tem pojasnil na pripombo prvo in drugotožene stranke, da parceli res mejita na stavbišče stavbe v kateri tožniki niso etažni lastniki, vendar predstavljata in predstavljata zelenice in dostopne poti zaradi česar gre za skupno funkcionalno zemljišče.

49. Izvedenec je ugotovil, da parc. št. 594/2 predstavlja skupno funkcionalno zemljišče, prav tako parc. št. 595/4, 596/4 k.o. Stožice. Iz parc. št. 601/2 k.o. Stožice je nastalo pet parcel, in sicer 601/21, ki je stavbišče, 601/161, ki je funkcionalno zemljišče, 601/62 funkcionalno zemljišče, 601/163 funkcionalno zemljišče in 601/187, ki predstavlja funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče. Iz parcele 956/2 so nastale nove parcele 956/10, 956/11 in 956/12, ki so vse funkcionalno zemljišče. Iz parcele 957/2 je nastala nova parcela 957/4, ki predstavlja funkcionalno zemljišče. Iz parcele 958/2 so nastale nove parcele in sicer 958/7, ki predstavlja funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče, parcela 958/8, ki predstavlja skupno funkcionalno, 958/9, ki predstavlja skupno funkcionalno zemljišče, parcela 958/10, ki predstavlja skupno funkcionalno zemljišče, parcela 958/11, ki predstavlja skupno funkcionalno zemljišče. Parc. št. 959/2 k.o. Stožice predstavlja funkcionalno in skupno funkcionalno zemljišče.

50. Izvedenec je na vprašanje na katerih zemljiščih je bila po omenjenem zazidalnem načrtu predvidena gradnja osmih garažnih ter ali so bile med njimi tudi parcele ali deli parcel, ki so bili predmet spornih prodajnih pogodb, navedel, da zazidalni načrt iz leta 1971, ne predvideva gradnje osmih garažnih hiš temveč skupinske garaže (parkirna mesta ob posameznih uvoznih cestah, ki so pravokotne na Vojkovo cesto ter štiri garaže v neposredni bližini Vojkove ceste. Garaže so zaradi odloka mestnega sveta Ljubljana (pri kolektivni stanovanjski gradnji ni dovoljena gradnja posameznih boksov ampak skupinske garaže) zasnovane na način, da so nadzidane s stanovanjsko zgradbo. V osnovi so garaže predvidene v kletni etaži, parkirišča za obiskovalce so na terenu. Lokacija parkirnih površin je bila tudi grafično prikazana v ZN1971. Modifikacija zazidalnega načrta soseske BS3, leto izdelave november 1973 ter za spremembe ZN za območje zazidalnega otoka BS3, marec 1974 ima za spremembo lokacijo parkirnih površin. Lokacija parkirnih površin, ki so bile predvidene v kletni etaži posameznih objektov se premakne v pas ob Vojkovi cesti in iz načrta izhaja podzemna gradnja parkirnih objektov. Izvedenec je navedel, da gre navedeni dokument šteti za dokument, ki opredeljuje gradnjo osmih garažnih hiš za potrebe stanovanjske cone naselje BS3. Spremembe so bile potrjene v spremembah ZN za območje zazidalnega otoka BS3, marec 1974. Navedeno naj bi izhajalo tudi iz planskih dokumentov Mestne občine Ljubljana v izdelavo poročila.

51. Izvedenec je upošteval zazidalni načrt 1971 in zazidalni načrt 1974 ugotovil na podlagi primerjav planskih dokumentov z lokacijo posamezne parcele, da v sklop predvidenih lokacij za gradnjo garažnih hiš sodijo parcele 470/25, 471/2, 472/2, 474/18, 486/2 k.o. Brinje ter parcele 594/2, 595/4, 596/4, 601/187, 956/2, 957/2, 958/8, 958/9, 958/10, 958/11, 959/2, 969/2, 970/2, 986/2, vse k.o. Stožice. Pri tem je navedel, da je bila navedba posamezne parcele izvedena, ko je posamezni del parcele padel na predvideno lokacijo gradnje. Izvedenec je tudi navedel, da površino za gradnjo parkirnih površin in gradnjo garaž zazidalni načrt opredeljuje kot funkcionalna zemljišča soseske. Da zazidalni načrt ni bil realiziran za gradnjo šestih garaž med pravnimi strankami ni sporno. Izgrajena sta bila le dva. Zemljišča so danes v naravi odprte površine, ki so zasedene z vozili - mirujoči promet. Po ugotovitvah izvedenca glede na standarde časa v katerih je bil izdelan zazidalni načrt ter kasnejših modifikacij izhaja, da soseska brez površin za mirujoči promet ne more normalno funkcionirati. Izvedenec je tudi pojasnil, da so bila funkcionalna zemljišča soseske BS3 ob izgradnji določena in obsegajo celotno površino soseske. Funkcionalna zemljišča soseske so bila razvidna pred njeno gradnjo kot tudi v času podpisa pogodb. Izvedenec je tudi pojasnil, da je dostop do objekta funkcionalno zemljišče, ki pripada posameznemu objektu, ostali dostopi pa so skupno funkcionalno zemljišče. Skupno funkcionalno zemljišče za več objektov je tisto zemljišče, ki služi neposredno ali posredno več objektom znotraj soseske. Skupno funkcionalna zemljišča je potrebno obravnavati kot celoto. Soseska je zaključena celota, ki jo sestavljajo vsa zemljišča znotraj območja zazidalnega načrta.

52. Sodišče ugotavlja glede spomih parcel št. 470/5, 471/2, 472/2, 474/2, 475/3, 477/2 vse k.o. Brinje I ter parcele 596/4, 595/4, 956/2, 957/2, 959/2, 969/2 in 958/2 vse k.o. Stožice naj bi te parcele zajemale površine v skupni rabi, ki sodijo v območje zazidalnega otoka območja BS3 Bežigrad po odloku iz leta 1971 in so bile vse od takrat dalje predvidene reševanju mirujočega prometa v naselju BS3, saj naj bi na njih zgradili garažne objekte. Navedene površine so dejansko uporabljali uporabniki v soseski. Sodišče nadalje ugotavlja, da gre za površine, ki so jih tudi glede na dopis v prilogi A18 "kot skupni del stanovanjskih stavb dejansko uporabljali le uporabniki v soseski". Iz predloženih listinskih dokazov zlasti Poročila o problematiki pri izgradnji soseske BS-3 z dne 30.3.1988 (AI4) in družbenega dogovora o ugotovljeni in oblikovani končni poprečni prodajni ceni stanovanj (15.3.1976) izhaja, da je bil v ceno vsaj nekaterih stanovanj vključen tudi strošek začasne ureditve parkirišč. Tožene stranke so zatrjevale, da tožeče stranke na zemljiščih, ki so bile predvidena za gradnjo garažnih hiš pravice uporabe niso pridobile in so do realizacije zazidalnega načrta ta zemljišča lahko le začasno uporabljale. Vendar so navedbe toženih strank neutemeljene. Sodišče namreč upošteva izvedensko mnenje izvedenca, ugotavlja, da so po zazidalnem načrtu iz leta 1971 kljub temu ta zemljišča, ki predstavljajo bistvo predmetnega spora (parcele po sprejetem zazidalnem načrtu predvidene za izgradnjo parkirnogaražnih objektov) vsaj v delu zemljišča potrebna za redno rabo stanovanjskih objektov oz. skupna funkcionalna zemljišča, to so tista zemljišča, ki

služijo neposredno ali posredno več objektom znotraj soseske in brez katerih ta ne more funkcionirati (prim. 9. člen *SZ/91*, ki je še veljal v času sklepanja spornih prodajnih pogodb).

53. Glede na navedeno sodišče zaključuje, da so tožniki ob nakupu svojih stanovanj pridobili pravico uporabe in kasneje lastninsko pravico (ZLNDL) tudi na zemljiških parcel št. 470/5, 471/2, 472/2, 474/2, 475/3, 477/2 vse k.o. Brinje I ter parcele 596/4, 595/4, 956/2, 957/2, 959/2, 969/2 in 958/2 vse k.o. Stožice, na katerih zazidalni načrt iz leta 1971 ni bil realiziran. Ker je parcela najmanjša enota zemeljske površine, ki je lahko objekt lastninske pravice in s tem predmet (samostojnega) prometa, za aktivno legitimacijo etažnih lastnikov v zvezi s posamezno parcelo zato zadostuje, da parcela vsaj delno predstavlja skupno funkcionalno zemljišče k objektom, ki ga uporabljajo/zasedajo etažni lastniki-tožniki. Glede na navedeno upošteva ugotovitve izvedenca, so tožniki nedvomno aktivno legitimirani glede navedenih parcel v tem postopku.

54. Prav tako glede na navedeno ter upošteva ugotovitve izvedenca sodišče ugotavlja, da so tožniki ob nakupu svojih stanovanj pridobili pravico uporabe in kasneje lastninsko pravico (ZLNDL) tudi na zemljiških parc.št. 474/3, 472/3, 477/3 in 478/3 k.o. Brinje I in parc.št. 962/2, 970/2, 971/2 in 978/3 k.o. Stožice, ki predstavljajo v celoti ali vsaj delno skupno funkcionalno zemljišče k stanovanjskim objektom v naselju BS3, v katerih so posamezni od tožnikov lastniki etažnega dela (gre za objekte na naslovih Trebinjska 5-7, 13 in 16, Maroltova 4, 8-10, 14 in 16, Reboljeva 1-6, 9-11 in 13 ter Vojkova 91). Zato so tudi glede navedenih nepremičnin tožniki v predmetni zadevi aktivno legitimirani.

55. Res je, da je pri dvojnih prodajah (za kar gre tudi v obravnavanem primeru), zaradi načela zaupanja v zemljiško knjigo, pri vseh zahtevkih zoper pridobitelja lastninske pravice praviloma treba izkazati njegovo slabovernost. Vendar pa je drugače v primeru, ko se izkaže, da je šlo za razpolaganje s predmetom, ki sploh ni v samostojnem pravnem prometu. Na to je že opozorilo Vrhovno sodišče v zadevah II Ips 262/2009, II Ips 110/2011 in II Ips 420/2011. Pravica na zemljišču potrebnem za redno rabo stanovanjskih objektov, ki služijo neposredno ali posredno več objektom znotraj soseske in brez katerih ta ne more funkcionirati, že po predpisih, ki so veljali v času sklepanja kupnih pogodb za stanovanja v naselju BS3, se je lahko prenašala (le) skupaj s pravico na stavbi oziroma njenem posameznem delu (drugi odstavek 7. člena Zakona o pravicah na delih stavb, 7. člen Zakona o prometu z nepremičninami in kasneje 12. člen ZTLR). Iz predpisov, ki so urejali stanovanjska razmerja in iz zemljiškoknjžnih predpisov je izhajalo načelo akcesornosti - glavno stvar predstavlja stanovanje kot del stavbe, akcesorij pa je pravica uporabe zemljišča oziroma solastninska pravica na skupnem funkcionalnem zemljišču in ustrezna pravica na skupnih delih. Tudi potem, ko je prišlo do lastninjenja, stanovanja kot posebnega dela

stavbe nikoli ni bilo mogoče prodati brez ustreznih upravičenj na skupnih prostorih, delih, napravah in zemljišču (112. člen SPZ). Razpolaganje s predmetom, ki ni v samostojnem pravnem prometu, ni dopustno, pogodba s takšnim predmetom pa je nična (35.OZ).

56. Vse zapisano velja tudi za sporne prodajne pogodbe sklenjene med prvo in drugo ter drugo in tretjetoženo stranko. Tudi predmet teh pogodb so bile namreč nepremičnine, ki so bile skupaj s stanovanji že prodane in prenešene na etažne lastnike večstanovanjskih stavb v naselju BS 3.

57. Glede na navedeno sodišče zaključuje, da je tožbeni zahtevek na ugotovitev ničnosti pogodbe sklenjene dne 20.9.2002 med prvotoženo stranko in tretjetoženo stranko utemeljen v delu, ki se nanaša na nepremičnine parc. št. 474/3, 474/2, 472/3, 472/2, 471/2, 470/5, 477/3, 477/2, 475/3 in 478/3, vse k.o. Brinje in 962/2 k.o. Stožice. V preostalem delu pa je sodišče tožbeni zahtevek glede nepremičnin parc. št. 471/3, 470/9, 476/3 k.o. Brinje I zavrnilo iz zgoraj že navedenih razlogov (točka 45). Nadalje sodišče zaključuje, da je utemeljen tožbeni zahtevek na ugotovitev ničnosti pogodbe sklenjene dne 20.9.2002 med drugotoženo in tretjetoženo stranko v delu, ki se nanaša na nepremičnine parc. št. 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice ter tožbeni zahtevek na ugotovitev ničnosti pogodbe sklenjene dne 14.5.2002 med prvotoženo in drugotoženo stranko, ki se nanaša na nepremičnine 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice.

#### **Glede zahtevka na izbris lastninske pravice ter vzpostavitve zemljiškoknjižnega stanja**

58. Tožeče stranke so na podlagi zatrjevane ničnosti pogodbe sklenjene 14.5.2002 med prvo in drugotoženo stranko utemeljevale tudi zahtevek na ugotovitev ničnosti vpisov v zemljiško knjigo za nepremičnine 956/2, 957/2, 959/2, 958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja. Po 1. odst. 243. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003, v nadaljevanju ZZK-1 takrat, kadar je vknjižba določene pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna in če so zaradi te vknjižbe kršene pravice določene osebe na nepremičnini, sodišče na podlagi tožbe te osebe ugotovi neveljavnost vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov. Po 2. odst. 244. člena ZZK-1 se zahtevek na izbris izpodbijane vknjižbe lahko uveljavlja tudi proti osebam, v korist katerih je bila glede na izpodbijano vknjižbo vknjižena oziroma predznamenovana pridobitev ali izbris pravice. Sodišče je pri odločanju o zahtevku za ugotovitev ničnosti sporne pogodbe že ugotovilo, da je nična oz. v katerem delu oz. glede katerih nepremičnin. Kljub ugotovljeni ničnosti spornih prodajnih pogodb pa ni v celoti utemeljen zahtevek na ugotovitev ničnosti vpisov v zemljiško knjigo in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja.

59. **Zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe** se lahko uveljavlja proti tistemu, v čigar korist je z izpodbijano vknjižbo vknjižena pridobitev ali izbris pravice (1.odst.244.čl.ZZK-1). **Sodišče** je po vpogledu v zemljiškoknjižne izpiske pod prilogami C (C15-39) ter upošteva aktualno zemljiško stanje **ugotovilo**, da je drugotožena stranka Giposs-Invest d.o.o. na podlagi prodajne pogodbe z dne 14.5.2002 vknjižila lastninsko pravico le glede treh parcel št. **956/2, 957/2 in 959/2 k.o. Stožice** sedaj nepremičnine z ID znakom 1735-956/2-0, 1735-957/2-0, 1735-959/2-0. 3.odst.244 ZZK-1 določa, **da izbrisna tožba ni dopustna proti dobrovernim osebam, v korist katerih je bila pridobitev ali izbris pravice vknjižen. Vendar dobra vera pogodbenikov glede na določbo 35. člena OZ, ko je šlo za razpolaganje s predmetom, ki sploh ni v samostojnem pravnem prometu, nima vpliva na presojo veljavnosti oziroma neveljavnost (ničnost) sklenjenih pravnih poslov.** Glede na navedeno **sodišče zaključuje**, da je **utemeljen tudi tožbeni zahtevek tožeče stranke na izbris vknjižb in vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja glede nepremičnin z ID znakom 1735-956/2-0, 1735-957/2-0, 1735-959/2-0.** Zato je sodišče odločilo kot izhaja iz izreka sodbe.

60. Glede preostalih parcel št. **958/2, 595/4, 596/4, 969/2, 970/2, 971/2, 978/3, vse k.o. Stožice** pa **sodišče ugotavlja**, da drugotožena stranka na podlagi prodajne pogodbe z dne 14.5.2002 ni vknjižila lastninske pravice niti ni predznamenovana pridobitev le-te v korist drugotožene stranke. Ker se zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe lahko uveljavlja proti tistemu, v čigar korist je z izpodbijano vknjižbo vknjižena pridobitev ali izbris pravice, je sodišče zahtevek na ugotovitev ničnosti vpisov v zemljiško knjigo in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja glede navedenih parcel že iz tega razloga **zavnilo**.

### **Stroški postopka**

61. Sodišče je pravdne stroške odmerilo v skladu z določbo 158.čl.ZPP, 2. odstavka 154. člena, v zvezi s 155. členom ZPP. Glede na to, da so tožeče stranke razen v prvotnem postopku prvotožeče stranke-Želve d.o.o. **uspele** s 75 % tožbenega zahtevka (glede zahtevka na izbris in na izstavitvev zemljiškoknjižne listine ter podrednega tožbenega zahtevka ter zahtevka glede prvotožeče stranke pa posebni stroški niti niso nastali) je sodišče na podlagi 2. odst. 154. člena ZPP odločilo, da so **tožene stranke dolžne tožeči stranki nerazdelno povrniti 75 % nastalih pravnih stroškov.** Pri čemer je pri uspehu tožeče stranke sodišče upoštevalo tudi delni umik tožbe v skladu z določbo 158.čl. ZPP, ki določa, da mora tožnik, ki umakne tožbo, nasprotni stranki povrniti vse pravdne stroške. Razlog, zaradi katerega se je tožeča stranka odločila za delni umik tožbe, ni pomemben. Edino izjemo predstavlja umik tožbe po izpolnitvi zahtevka, za kar v konkretnem primeru ne gre. Sodišče je pravnim strankam na podlagi 1. odstavka 41. člena Zakona o odvetniški tarifi (Ur. l. RS, št. 67/2008), 19. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o odvetništvu

(Ur. l. RS, št. 35/2009) in Odvetniške tarife (Ur. l. RS, št. 67/2003, v nadaljevanju OT) ter v skladu s stroškovnimi zahtevki, priznalo naslednje pravdne stroške:

▪ tožeči stranki: (1) po stroškovniku z dne 26.1.2010: 2080 odv. točk za tožbo z dne 12.10.2004, 1040 odv. točk za predlog za izdajo začasne odredbe, 1625 odv. točk za pritožbo z dne 2.11.2004 zoper sklep o začasni odredbi, 1040 odv. točk za narok 10.1.2005, 1950 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 10.1.2005, 1625 odv. točk za pritožbo z dne 28.1.2005 zoper sklep o začasni odredbi, 1040 odv. točk za odgovor na ugovor z dne 17.5.2005, 1500 odv. točk za odgovor na pritožbo z dne 19.7.2005, 1560 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 20.1.2006, 1040 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 25.5.2008, 1300 odv. točk za zastopanje na naroku 13.6.2008 in 150 odv. točk urnine, 1120 odv. točk za zastopanje na naroku 20.3.2009 in 200 odv. točk urnine, 2400 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 10.7.2009, 2400 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 9.9.2009, 2400 odv. točk za pritožbo z dne 4.12.2009 zoper sklep z dne 16.11.2009, 2400 odv. točk za zastopanje na naroku 26.1.2010 in 100 odv. točk urnine, skupaj 26.970 odvetniških točk, kar ob upoštevanju vrednosti odvetniške točke v višini 0,459 €, znaša 12.379,23 €, kar povečano za priglašene materialne stroške (1% od stroškov zastopanja) v višini 123,79 €, 20 % DDV, in plačano sodno takso za tožbo (1.585,71 €), znaša 16.589,33 €; (2) po stroškovniku z dne 13.5.2015: 2000 odv. točk za odgovor na pritožbo z dne 27.10.2010, 1600 (2 x 800) odv. točk za pripravljalo vlog z dne 6.10.2011 in 24.11.2011, 800 odv. točk za zastopanje na naroku 2.12.2011, 800 odv. točk za pripravljalo vlogo z dne 12.12.2011, 50 odv. točk za vlogo z dne 29.3.2013, 2400 (3 x 800) odv. točk za pripravljalo vloge z dne 15.1.2014, 12.12.2014 in 16.2.2015, 800 odv. točk za zastopanje na naroku 9.6.2014, 1600 (2 x 800) odv. točk za zastopanje na naroku 8.4.2015 in 13.5.2015, skupaj 10.050, oziroma povečano za 200 % zaradi zastopanja več kot 30 oseb (prim. 9. člen OT), 30.150 odvetniških točk, oziroma 13.838,85 €, in povečano za 22 %, 16.883,40 €. Temu znesku je sodišče pristelo še sodno takso za sodbo (1.585,71 €) in stroške za izvedenca (Marijana Jelenca in Roberta Gradišarja) v skupnem znesku 7.294,07 € (4.000,00 € po sklepu z dne 31.8.2009, 132,50 € po sklepu z dne 28.1.2010, 473,50 € po sklepu z dne 15.5.2013, 1.900,75 € po sklepu z dne 1.12.2014, 249,06 € po sklepu z dne 3.3.2015, 249,06 € po sklepu z dne 5.5.2015 in 289,20 € za ustno podajanje mnenja na naroku 13.5.2015). Pravdni stroški tožeče stranke znašajo 42.352,51 €, pri čemer je tožeča stranka glede na uspeh v pravdi upravičena do povrnitve stroškov v višini 31.764,38 € (75 % od 42.352,51 €).

62. Upoštevajoč vrednost spornega predmeta 158.571,19 € (prej 38.000.000,00 SIT) sodišče tožeči stranki ni priznalo višje priglašeni točk za posamezne storitve, saj niso v skladu z OT. Sodišče je odmerjene stroške naložilo v nerazdelno plačilo toženim strankam. V primeru zamude s plačilom dolgujejo tožeči stranki tudi zakonske zamudne obresti od odmerjenega zneska pravnih stroškov, in sicer od prvega dne po izteku paricijskega roka dalje.



## PRAVNI POUK:

Zoper sodbo je dopustno vložiti pritožbo v roku 15 dni od dneva njenega prejema pisnega odpravka. Pritožba se vloži pisno v dveh izvodih pri tem sodišču, o njej pa bo odločalo Višje sodišče v Ljubljani. Pritožba mora obsegati navedbo sodbe, zoper katero se vlaga, izjavo, da se sodba izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (355. čl. ZPP). Če je pritožba nerazumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni (336. čl. ZPP). Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (3. odst. 105 a. čl. ZPP). Če ob vložitvi pritožbe pooblaščenec stranke, ki je odvetnik ne predloži pooblastila, mu sodišče ne dovoli, da začasno opravlja pravdna dejanja za stranko, ampak pritožbo zavrže (5.odst. 98. čl. ZPP).

V primeru, da stranka vloži pritožbo po pooblaščenju, mora biti ta odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit. Pritožbo, vloženo po pooblaščenju, ki ni odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit, bo sodišče kot nedovoljeno zavržno.

Ljubljana, 5.junij 2015

Okrožna sodnica:  
Vesna Ponikvar



Ta prepis je soglasen z izvirnikom

Podpis pristojne  
sodbe opravil

## Lipnik:

Iz sklepa in sodbe P 1234/2011-1 izhaja stališče sodnega izvedenca, da je »**skupno funkcionalno zemljišče**« soseske sestavljajo tudi ceste znotraj funkcionalnega zemljišča. Taka ureditev postavlja cel kup vprašanj, ki jih bo treba v praksi reševati.

1. Le kako bodo etažni lastniki, ki komaj zmorejo plačevati stroške stanovanja, vzdrževali vse skupaj – tako ogromno sosesko in vse te zunanje površine?
2. Kako se bodo dogovorili upravniki posameznih stavb v etažni lastnini?
3. Kdo bo skrbel za prometni režim, za zimsko službo, za urejanje otroških igrišč?

Sodni izvedenec je bil očitno »zaveden« z oznako območja urejanja po ZN in definicijo »parcelne meje« območja.

Vse to se je opredelilo pri vsakem zazidalnem načrtu, znotraj teh mej se je pa potem razdelalo »stroške« komunalnega opremljanja ter zasebnih investicij po »gradnji za trg«.

Vsega tega sodni izvedenec sploh ni preverjal!

Sodni izvedenec s pozicije moči **zanemarja še cel kup stvari**.

4. Med drugim **sploh ne navaja "načrta gradbenih parcel" iz Zazidalnega načrta (tega sem ga videla na lastne oči!** – bil je tudi predhodnik PUPa z (napačno) parcelacijo »funkcionalnih » zemljišč in pripadajočih izvedbenih dokumentacij. Ne navaja niti "lokacijskih dokumentacij" in »lokacijskih odločb", niti »načina financiranja« s komunalnim prispevkom in vsebine obračunavanja teh prispevkov (stroški komunalnega opremljanja).
5. **Nadalje** ne upošteva določil Zakona o Gospodarskih javnih službah, 76. Člen:

76. člen (lastninjenje objektov in naprav)

»Z dnem uveljavitve tega zakona **postanejo lastnina republike, občine oziroma Mesta Ljubljana** infrastrukturni objekti, naprave oziroma omrežja ter mobilna in druga sredstva, ki so v skladu s predpisi **namenjena izvajanju dejavnosti oziroma zadev iz 68. člena in prvega odstavka 72. člena tega zakona, vključno s sredstvi, ki so:**

- **bila financirana iz sredstev prispevkov ali povračil, iz sredstev samoprispevka ali iz sredstev, ki so se obvezno združevala na podlagi zakona, samoupravnega sporazuma ali drugega samoupravnega splošnega akta (sredstva solidarnosti in vzajemnosti), ali**
- **bila neodplačno prenesena v podjetja oziroma organizacije za izvajanje dejavnosti iz 68. člena in prvega odstavka 72. člena tega zakona.**

Na objektih in napravah oziroma omrežjih in drugih sredstvih iz prejšnjega odstavka z dnem prenosa v javno lastnino, ugasnejo vse terjatve do republike, občine, skupnosti občin ali Mesta Ljubljane.

Predlogu za zemljiškoknjižni vpis lastništva infrastrukturnih objektov in naprav oziroma omrežij iz prvega odstavka tega člena novi lastnik priloži pisno izjavo o pridobitvi lastninske pravice po tem zakonu.

Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za objekte in naprave oziroma omrežja in druga sredstva, ki so bila zgrajena ali pridobljena s sredstvi pravnih ali fizičnih oseb na način, ki ni vsebovan v prvem odstavku tega člena.

Če so bila v objekte in naprave oziroma omrežja in druga sredstva iz prejšnjega odstavka vložena tudi sredstva solidarnosti ali vzajemnosti oziroma sredstva iz sistema financiranja dejavnosti posebnega družbenega pomena, se razmerja glede teh sredstev uredijo s pogodbo med osebami iz prejšnjega odstavka in republiko, občino, skupnostjo občin ali Mestom Ljubljana.«

6. **Nadalje:** popolnoma spregleda določila "stanovanjskega zakona" (Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1)), da "skupnih funkcionalnih zemljišč" ni, če so namenjene "javni rabi":

**9. člen** – preneha veljati s Stanovanjskim zakonom, Uradni list RS, št. 69/2003

**Funkcionalno zemljišče** stanovanjske hiše je po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi

in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za

igro, počitek in podobno.

**Skupno funkcionalno zemljišče** je po tem zakonu zemljišče iz prejšnjega odstavka, kadar služi več stanovanjskim hišam

neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine v splošni rabi.

7. Na koncu iz sklepa in sodbe P 1234/2011-1 izhaja, da so tudi CESTE »skupno funkcionalno zemljišče« - torej lahko »lastniki« stanovanj v soseski vse skupaj zgradijo – zakaj le neki ne??

**Ne nazadnje se lahko vprašamo, ali je urejanja (javnega) prostora v škodo občine in javnega interesa?...**