

# POROČILO O DELU MESTNEGA JAVNEGA PRAVOBRANILSTVA V LJUBLJANI ZA LETO 1976

## I. Delovno področje

Mestno javno pravobranilstvo v Ljubljani je v letu 1976 delovalo pri pravnem varstvu družbenega premoženja v primerih, ki so navedeni v posebnih zakonih, pri zakonitem zastopanju družbenopolitičnih skupnosti v Ljubljani, njih organov, organizacij in skladov, ki so pravne osebe ter krajevnih skupnosti pred sodišči in drugimi organi v vseh postopkih, ko gre za premoženjsko pravne zahteve teh subjektov, pri dejanju pravnih mnenj in pravne pomoči v premoženjsko pravnih zadevah teh subjektov ter pri zastopanju drugih družbeno pravnih oseb v premoženjsko pravnih zadevah, če je bilo za to pooblaščen.

Iz tega torej izhaja, da je Mestno javno pravobranilstvo delovalo predvsem pri varovanju pravnega varstva pravic in premoženjskih koristi občin Ljubljane in mesta Ljubljane, njih organov, organizacij, skladov in krajevnih skupnosti, ter družbene skupnosti z ukrepi in pravnimi sredstvi, ki so določeni v vrsti republiških zakonov o prometu z nepremičninami, ki nalagajo javnemu pravobranilstvu pomembne naloge v zvezi z varstvom družbenega premoženja predvsem, ko gre za prehod družbene lastnine v zasebno in obratno.

Naloge Mestnega javnega pravobranilstva v letu 1976 je izvrševalo deset delavcev — od katerih ima pet delavcev pravno fakulteto in pravosodni izpit in trije delavci s srednje šolsko izobrazbo ter dva z nepopolno srednješolsko izobrazbo. Od pravnikov so štirje člani Zveze komunistov.

Poleg opravljanja strokovnih nalog so strokovni delavci tudi družbenopolitično zelo angažirani. Tako ima vsak po več nalog v posameznih organih kot: pravna komisija pri IS skupščine mesta Ljubljane, statutarna komisija pri Mestnem komiteju Zveze komunistov, komisija za izvajanje družbenega dogovora o kadrovski politiki občine Ljubljana-Center, statutarna komisija občine Ljubljana Vič-Rudnik, komisija za imenovanje vodilnih delavcev občine Ljubljana Center, komisija za družbeni nadzor občine Ljubljana Center, mestna koordinacijska komisija za odstranjevanje barakar-skih naselij, itd.

Tudi v letu 1976 je mestno javno pravobranilstvo opravljalo svoje naloge po programu dela ter po akcijskem programu. Temeljne naloge javnega pravobranilstva so določene v republiškem zakonu o javnem pravobranilstvu, medtem ko so posebne naloge določene v drugih republiških predpisih ter v navodilih skupščin občin Ljubljane in Skupščine mesta Ljubljane ter od njih pooblaščenih organov.

Tudi v letu 1976 je Mestno javno pravobranilstvo neposredno in učinkovito sodelovalo z Mestom Ljubljana in z ljubljanskimi občinami. To sodelovanje se odraža predvsem v tem, da so organizirani v določenih dnevih prvega tedna v mesecu delovni sestanki pri predsednikih oz. podpredsednikih Izvršnega sveta ob navzočnosti načelnikov in posameznih referentov. Na navedenih sestankih rešujemo konkretna pravna vprašanja z raznih področij ter jih skušamo urediti že v preventivnem postopku ter se s tem izogniti določenim premoženjskim pravnim posledicam za občino oz. mesto. Mestno javno pravobranilstvo tudi stalno sodeluje s pristojnimi službami ljubljanskih občin in mesta Ljubljane v vseh pravnih in premoženjsko pravnih vprašanjih.

Tudi z drugimi strankami, ki jih zastopamo, tako po zakonu, kakor tudi s pooblastilom, smo sodelovanje v letu 1976 nadaljevali bodisi individualno ali pa na sestankih.

## II. Delo mestnega javnega pravobranilstva

Preventivna dejavnost je ena od temeljnih nalog javnega pravobranilstva. V izvajanju te naloge je javno pravobranilstvo dolžno, preden začne pravdni ali kakšen drug postopek, ukrepati vse potrebno, da bi se dosegla sporazumna rešitev spornega razmerja seveda če nujnost stvari to dopušča. V tem letu smo dali številna ustna, telefonska ter pismena pravna mnenja. Sodelovali smo na sestankih, kjer so se reševale sporne zadeve in s tem marsikatero pravdo preprečili. Pri tem naj omenimo, da so se te prevencije nanašale na zadeve z različnih pravnih področij.

V zadevah, v katerih zaradi nujnosti ni bila mogoča prevencija ali v katerih prevencija ni bila uspešna, je to pravobranilstvo vodilo pravde oz. druge ustrezne postopke.

Tako je v letu 1976 Mestno javno pravobranilstvo vodilo 546 pravnih v skupni sporni vrednosti 22.147.543,40 din. Od teh pravnih je bilo dobljenih skupaj 302 v sporni vrednosti 15.977.611,75 din, dočim je bilo 28 pravnih izgubljenih v vrednosti 626.199,00 din. Nerešenih je ostalo 216 pravnih v skupni sporni vrednosti 5.543.732,55 din.

Poleg navedenih pravnih je Mestno javno pravobranilstvo v Ljubljani v preteklem letu vložilo 252 mandatnih tožb v skupni sporni vrednosti 5.736.029,40 din, dočim so drugi upniki vložili zoper stranke, ki jih Mestno javno pravobranilstvo zastopa skupaj osem mandatnih tožb v skupni sporni vrednosti 140.032,00 din. Zoper plačilne naloge izdane proti strankam, ki jih zastopa Mestno javno pravobranilstvo, je bilo vloženi 16 ugovorov, dočim so nasprotne stranke ugovarjale proti enemu plačilnemu nalogu.

Če pravnomočno prisojene obveznosti niso bile pravočasno poravnane, so upniki predlagali izvršbo. V letu 1976 je Mestno javno pravobranilstvo vodilo skupaj 1113 izvršilnih zadev v skupni izvršilni vrednosti 5.668.666,30 din. V imenu svojih strank smo predlagali izvršbo v 1107 izvršilnih zadevah v skupni izvršilni vrednosti 5.628.663,85 din, dočim so drugi upniki predlagali izvršbo zoper stranke, ki jih zastopamo skupaj v šestih izvršilnih zadevah, v izvršilni vrednosti 40.002,45 din. Od vseh izvršilnih zadev je bilo končanih 537 v vrednosti 4.658.006,90 din.

Poleg zgoraj navedenih zadev smo v letu 1976 obravnavali še 858 zadev, pri katerih pravobranilstvo daje mnenje o pravni veljavnosti pogodb ter pismena in ustna pravna mnenja strankam. Nadalje smo obravnavali 2042 nepravdnih zadev in 88 ostalih zadev.

Od obravnavanih zadev odpade na posamezne občine njih organe, organizacije in sklade ter druge pravne osebe z njihovega območja naslednje število in sicer:

Za občino Ljubljana Bežigrad smo obravnavali 87 pravnih zadev, 268 plačilnih nalogov, 223 izvršilnih zadev, 450 nepravdnih zadev in 157 pravnih mnenj — skupaj 1176 zadev.

Za občino Ljubljana Center smo obravnavali 206 pravnih zadev, 66 plačilnih nalogov, 261 izvršilnih zadev, 380 nepravdnih zadev in 137 pravnih mnenj — skupaj 1050 zadev.

Za občino Ljubljana Moste-Polje smo obravnavali 29 pravnih zadev, 11 plačilnih nalogov, 99 izvršilnih zadev, 390 nepravdnih zadev in 110 pravnih mnenj — skupaj 639 zadev.

Za občino Ljubljana Šiška smo obravnavali 160 pravnih zadev, 26 plačilnih nalogov, 458 izvršilnih zadev, 462 nepravdnih zadev in 341 pravnih mnenj — skupaj 1447 zadev.

Za občino Ljubljana Vič-Rudnik smo obravnavali 73 pravnih zadev, 38 plačilnih nalogov, 72 izvršilnih zadev, 360 nepravdnih zadev in 107 pravnih mnenj — skupaj 650 zadev.

Iz zgoraj navedenega torej izhaja, da smo v letu 1976 obravnavali 4962 zadev in sicer nerešene zadeve iz leta 1975 in pripad v letu 1976. To število se razlikuje od števila, navedenega v statističnem poročilu (4102 zadeve) zaradi tega, ker

se v nekaterih statističnih obrazcih ne prikazujejo nerešene zadeve iz prejšnjih let, pa čeprav smo jih obravnavali tudi v letu 1976.

K temu je treba dodati še 550 opravljenih obravnav pri sodiščih in drugih državnih organih, pri katerih pravobranilstvo zastopa stranke. Naj še pojasnimo, da nam vsaka obravnava v poprečju vzame ca. dve uri časa, zaradi česar so delavci pravobranilstva dejansko prisiljeni večkrat opravljati svoje delo izven rednega delovnega časa. Pri tem je pomniti, da v tem številu ni upoštevano sodelovanje predstavnikov pravobranilstva na seji skupščin kolegijev pri Republiškem javnem pravobranilstvu in navzočnost na sestankih pri naših strankah, kot tudi ne sprejem strank v pravobranilstvu in podobno, kar nam ravno tako vzame precej delovnega časa.

V pravadah, v katerih je zastopalo Mestno javno pravobranilstvo družbenopolitične skupnosti in druge družbeno pravne osebe, so tudi v letu 1976 prevladovali odškodninski zahtevki, zahtevki iz pogodb za plačilo storitev, zahtevki zaradi motenja posesti, zahtevki zaradi odpovedi stanovanjskih pogodb poslovnih prostorov in zaradi izpraznitve stanovanja: zahtevki na sklenitev kupoprodajne pogodbe za stavbna zemljišča po zakonu o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem ter zahtevki na razveljavitev nezakonitih in družbeni lastnini škodljivih pogodb.

Nadalje moramo povedati, da Mestno javno pravobranilstvo daje mnogim uporabnikom družbenega premoženja pravna mnenja in nasvete. Število družbeno pravnih oseb, ki jih zastopa Mestno javno pravobranilstvo po zakonu, je veliko, ravno tako je veliko oseb, ki jih zastopa po pooblastilu, glede na določbe 28. člena Zakona o prometu z nepremičninami, ki jih po 10. členu zakona o prometu z nepremičninami (Ur. l. SRS št. 19-76) posredujejo družbeno pravne osebe vedno, ko je pri prodaji oz. zamenjavi nepremičnine ena od pogodbenih strank družbeno pravna oseba.

Ta določba prinaša namreč novost, da od uveljavitve cit. zakona pregleduje pravobranilstvo vse pogodbe, v katerih je ena od pogodbenih strank družbeno pravna oseba. Po dosedaj veljavnih predpisih so družbene pravne osebe bile dolžne pošiljati pogodbe pravobranilstvu le v primerih, ko je družbeno lastnina prešla v last fizičnih ali civilnopravnih oseb. Ob pregledovanju in dajanju pravnih mnenj ugotavljamo, da družbeno pravne osebe v pogodbah, s katerimi kupujejo nepremičnino od fizične ali civilnopravne osebe, ponavadi prevzamejo poleg kupnine še obveznost plačila davka in drugih stroškov, ki so v zvezi s tem prometom. Družbeno pravne osebe torej v teh primerih nadaljujejo s prakso iz obdobja, ko teh pogodb niso bile dolžne posredovati javnemu pravobranilstvu. Javno pravobranilstvo jih opozarja na te in druge pomanjkljivosti in nepravilnosti ter jim s konkretnimi pripombami in napotki svetuje, kako naj napake odpravijo. Večina družbenih pravnih oseb napotke upoštevajo in tako prispevajo k utrjevanju zakonitosti, le v izjemnih primerih nekatere družbeno pravne osebe niso voljne upoštevati pripomb in priporočil, tako da v teh primerih, kolikor smo pooblašteni po zakonu, vlagamo tožbe oz. sporočamo opaženi pojav družbenemu pravobranilcu samoupravljanja (dveh primerih) zaradi morebitnega njegovega ukrepanja.

Omeniti je treba še drugo vrsto pravne pomoči — substitucije, to je medsebojno nadomeščanje javnih pravobranilcev pred sodišči. Ta pravna pomoč ne velja samo na območju SRS, temveč gre za že ustaljeno prakso na vsem območju SFRJ. Značilno je, da velika večina javnih pravobranilcev v Jugoslaviji opravlja to nadomeščanje s stališča solidarnosti in vzajemnosti, tako da običajno ne terjajo povračila stroškov.

### III. Posebna problematika

Z uveljavitvijo zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem je bil promet s temi zemljišči delno sproščen. Ta zakon je v 12. členu določil, da mora tisti, ki namerava prodati nezazidano stavbno zemljišče, ponuditi to

zemljišče v prednostni nakup občini, na katere območju zemljišče leži. Šele če občina ponudbo odkloni, lahko ponudeno zemljišče po isti ali višji ceni proda drugemu. Tudi v letu 1976 so ljubljanske občine prejele več ponudb za odkup nezazidanih stavbnih zemljišč. Ko so pozvale ponudnike k podpisu kupoprodajnih pogodb pa so ti ponudbe umaknili. Mestno javno pravobranilstvo Ljubljane je v takšnih primerih tudi v tem letu vlagalo tožbe na sklenitev pogodbe. Ugotovilo je namreč, da so ponudniki zemljišče ponudili občanom v odkup po nižjih cenah, kot so ga dejansko nameravali prodati drugim, običajno že izbranim kupcem, z namenom, da bi v kupoprodajni pogodbi navedli nižjo ceno od dejanske in se s tem izognili plačilu prometnega davka od dejanske kupnine.

Razen prenosa nezazidanega stavbnega zemljišča iz zasebne lastnine v družbeno s pogodbo, je možen tak prenos tudi z individualno ali kompleksno razlastitvijo, ki jo ureja zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču. V vseh primerih, ko je razlastitveni upravičenec občina, zlasti pri kompleksnih razlastitvah, je Mestno javno pravobranilstvo predlagalo razlastitev ter sodelovalo pri postopkih za določitev odškodnine za ta zemljišča in za druge razlaščene nepremičnine.

Tako smo sodelovali pri postopkih za določitev odškodnine za zemljišča in stavbe v 642 zadevah, v skupni vrednosti 18.791.930,90 din. Ob tej priliki želimo pripomniti, da je vloga tuk. pravobranilstva v postopkih za določitev odškodnine za navedene nepremičnine zelo pomembna, ker se srečuje z različnimi, včasih nerealno visokimi zahtevki strank ter pomanjkljivimi in nezanesljivimi cenitvami, kot je to prikazano v prej navedenem poročilu Javnega pravobranilstva SR Slovenije o pomanjkljivosti v zvezi s cenitvami nepremičnin.

Znano je že, da je po zakonu o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (iz leta 1971 in 1974) javno pravobranilstvo pooblaščen, da v vseh primerih, ko so bila prodana družbena stanovanja oz. hiše civilno pravnim osebam v nasprotju z zakonom, pozove stranke na usklajitev pogodb oz. vlaga tožbe za razveljavitev pogodbe in na vrnitev stanovanjske hiše oz. stanovanja v družbeno lastnino.

Ker smo to področje obdelovali že od leta 1972 v vsakoletnem poročilu, tega v tem poročilu ne nameravamo storiti. Želimo povedati le to, da so vse zadeve že obravnavane na sodišču prve stopnje, ter da vse še niso pravnomočne, ker so nekatere v tem letu končane tako, da bomo lahko podali izčrпно poročilo o teh zadevah ali v rednem letnem poročilu za naslednje leto, ali pa v posebnem poročilu.

Glede na poudarjeno družbeno skrb pri reševanju stanovanjske problematike bi omenili svoja opažanja tudi s tega področja. V imenu ljubljanskih občin oz. samoupravnih interesnih skupnosti — stanovanjskih — vlaga Mestno javno pravobranilstvo Ljubljana tožbe za izpraznitev stanovanj proti osebam, ki v stanovanjih stanujejo brez pravnega naslova. Večina toženih stanovalcev se je v sporna stanovanja vselila zakonito, s privoljenjem imetnikov stanovanjske pravice najpogosteje kot njihovi podnajemniki.

Po smrti ali izselitvi imetnika stanovanjske pravice ti stanovalci nimajo več pravnega naslova za bivanje v stanovanju. Pravdni postopki v teh zadevah se pretežno končajo tako, da so toženci dolžni po sodbi v 15 dneh izprazniti stanovanjsko enoto. V vseh teh primerih sodišče tudi dovoli izvršbo, vendar so postopki za deložacijo, z redkimi izjemami, neuspešni. Zahtevajoča stranka sicer ni dolžna nezakonito vseljenim občanom v izvršilnem postopku nuditi nadomestnega stanovanja in prav tako tudi ne najpotrebnejših prostorov, dolžna pa je ponuditi prostor za vskladiščenje pohištva in drugih premičnin, kar pa ovira izvršbo. Izvršbo ovirajo tudi druge okoliščine kot so nedl. otroci, nosečnost žena, bolezen itd. Poseben problem so barakarska naselja, kjer se takoj, ko v izvršbi uspemo izseliti nezakonito vseljeno družino, v isti zapečateni objekt nasilno vseli druga družina. Problema barakarskih naselij pa verjetno ni mogoče reševati parcialno in upamo, da bo podpis družbenega dogovora o postopnem

odstranjevanju barakarskih naselij ta problem kompleksno uredil. Kot začasno rešitev pa priporočamo takojšnje rušenje posameznih izpraznjenih barak.

Po mnenju Mestnega javnega pravobranilstva bi glede na opisani neuspeh v izvršilnih postopkih bilo umestno, da bi občine oz. samoupravne interesne stanovanjske skupnosti po svojih službah, organih ali posebej imenovanih komisijah, pred vložitvijo tožbe presojele, ali je glede na konkretne socialne in druge razmere stanovalcev sploh utemeljeno začeti pravdni postopek.

Če se kljub vsemu odločimo za vložitev tožbe proti osebi, ki se je vselila v stanovanje brez pravnega naslova, pa želimo opozoriti na določbo 56. člena Zakona o stanovanjskih razmerjih, po katerem se mora vložiti tožba v enem letu od vselitve v stanovanje. Če je namreč poteklo eno leto od vselitve v stanovanje, ni več možno vložiti tožbe, ker gre v tem primeru za prekluzivni rok enega leta. Iz tega torej izhaja, da v primeru, če upravni organ v enem letu ni izdal odločbe, ali če ni bila vložena tožba na izpraznitev, nezakonito vseljenega ni več mogoče izseliti. Zaradi tega je nujno potrebna aktivnost pristojnih organov, da bi pravočasno odkrili nezakonito vseljene občane v stanovanja in nam to pravočasno sporočili zaradi pravočasnega vlaganja tožb. V nasprotnem primeru bo nezakonito vseljeni pridobil stanovanjsko pravico in se tako njegova vselitev s potekom enoletnega roka dejansko legalizirala.

Na stanovanjskem področju naj omenimo še, da se je odkrilo več primerov ko občani zasedajo družbena stanovanja, čeprav imajo tudi svoje lastno stanovanje. Med tokratnimi pravdami, ki jih vodimo po pooblastilu samoupravnih stanovanjskih skupnosti, je celo primer, ko je delavec s kreditom delovne organizacije kupil etažno stanovanje, ki ga oddaja podnajemnikom, sam pa še nadalje uporablja kot imetnik stanovanjske pravice stanovanje v družbeni lastnini.

Če je zaradi kaznivega dejanja oškodovano družbeno premoženje lahko po določbi 98. člena zakona o kazenskem postopku organizacije združenega dela in druge družbeno pravne osebe pooblastijo javno pravobranilstvo, da v kazenskem postopku uveljavlja njihove premoženjsko pravne zahteve. V vseh primerih, v katerih je bilo pravobranilstvo pooblaščen, smo uspešno ukrepali in pripomogli, da se je zmanjšala škoda, storjena družbi s kaznivim dejanjem. Ob tem pa ugotavljamo, da se navedene možnosti premalo poslužujejo zlasti manjše organizacije združenega dela, čeprav bi ravno te najbolj potrebovale pomoč javnega pravobranilstva.

#### Zastopanje nekaterih samoupravnih interesnih skupnosti

Zakon o javnem pravobranilstvu (Ur. list SRS 19-76) določa v 28. členu, da lahko javna pravobranilstva po pooblastilu zastopajo pred sodišči v premoženjsko-pravnih zadevah samoupravne interesne skupnosti na področju vzgoje in izobraževanja, raziskovalne dejavnosti, kulture, zdravstva in socialnega varstva ter organizacije, ki imajo v navedenih skupnostih status izvajalcev.

Da bi bilo to zastopanje čimbolj učinkovito, je tuk. pravobranilstvo o tej možnosti obvestilo vse navedene samoupravne interesne skupnosti v Ljubljani ter od organizacij, ki imajo v skupnostih status izvajalcev, le šole in vrte (VVZ), ker smo menili, da je prav tem izvajalcem nujno potrebna pomoč tuk. pravobranilstva.

V zelo kratkem času veljavnosti navedenega zakona (pet mesecev) se je odločitev zakonodajalca, da javna pravobranilstva zastopajo navedene družbeno pravne osebe, izkazala kot zelo koristna in pravilna. Navedene družbeno-pravne osebe se vsakodnevno obračajo na tuk. pravobranilstvo za nasvete in nejasna vprašanja z različnih pravnih področij ter prosijo za zastopanja na sodiščih.

Ob tem sodelovanju smo tudi ugotovili, da te organizacije (šole in VVZ) potrebujejo aktivno pomoč družbe, če želimo, da bodo pravilno in zakonito samoupravno delovale. Tukaj je predvsem mišljena pomoč v izdelovanju in usklajevanju njihovih samoupravnih splošnih aktov glede na zakon o

združenem delu. Te organizacije se namreč obračajo na tuk. pravobranilstvo, da bi jim tudi na tem področju pomagalo oz. svetovalo, kdo bi jim lahko pri tem pomagal. Verjetno bi bilo umestno razmisliti o obliki družbene pomoči tem organizacijam tudi na navedenem področju.

#### Cenitev nepremičnin

Glede cenitve nepremičnin po sodnih cenilcih se dogajajo pomanjkljivosti in nepravilnosti, ki so v tem, da so cenitve nerazumljive, netočne, strokovno nesolidne in včasih tudi v kar očitnem nasprotju s predpisi. Takega problema posebej ne obdelujemo, ker ga je obdelalo Javno pravobranilstvo SR Slovenije ob sodelovanju ostalih javnih pravobranilcev v SRS. To problematiko je javno pravobranilstvo SR Slovenije posredovalo Skupščini SRS ter nekaterim pristojnim republiškim organom in vsem javnim pravobranilstvom v SRS.

Glede na dejstvo, da je ta problematika pomembna tudi za ljubljanske občine in mesto Ljubljana, jo priključujemo k našemu poročilu in bi jo skupaj obravnavali kot celoto.

#### Zakon o dedovanju

Zakon o dedovanju je v 128. členu prinesel bistveno novost v korist družbene skupnosti. Po tem členu se namreč dedovanje premoženja osebe, ki je uživala socialno ali drugo pomoč družbene skupnosti omeji do višine vrednosti prejete pomoči. Kmalu po uveljavitvi zakona pa smo v praksi zasledili, da dediči obidejo navedeno zakonsko določilo s tem, da sklenejo pred smrtjo zapustnika darilno pogodbo, s katero jim uživalec družbene pomoči podari svoje premoženje. V takšnih primerih je tuk. pravobranilstvo pozvalo obdarjence na povrnitev vrednosti dane pomoči, kolikor pa tega ne bodo prostovoljno izpolnili, bomo vložili zoper nje pred sodišči ustrezne tožbe. Teh primerov sicer ni veliko, povedo pa nam, da je zakon možno obiti in bi bilo razmisliti o morebitnih preventivnih ukrepih, ki bi to onemogočili. Mogoče bi prišla v poštev pogodba, s katero bi oseba, ki ima premoženje in ki uživa socialno ali drugo pomoč družbene skupnosti izročila svoje premoženje do višine prejete pomoči tisti družbeni pravni osebi, ki to pomoč daje.

Glede normativne dejavnosti ugotavljamo, da je bilo Mestno javno pravobranilstvo tudi v letu 1976 zelo aktivno in je posredovalo pristojnim organom pripombe k zakonu s področja prometa z nepremičninami.

Tudi v letu 1976 smo predlagali pripombe k 1. odstavku 50. člena Zakona o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe, preden stavbo podre, zagotoviti prejšnjemu lastniku... drugo ustrezno stanovanje. (V praksi se namreč dogajajo primeri, da so nekatere občine v Ljubljani po sklepu sodišča dolžne ponuditi prejšnjemu lastniku drugo ustrezno stanovanje, čeprav je ta zgradil družinsko stanovanjsko hišo, v katero se je skupaj z družino tudi preselil. Po vselitvi je ta upravičenec sporočil občini, da odstopa od nadomestnega stanovanja, če se mu izplača določeni denarni znesek.) Ker se takih primerov lahko pojavi več, smo predlagali, da se v zadnji vrsti 1. odst. 50. člena cit. zakona za besedami: ... drugo ustrezno stanovanje dodajo besede: »če ga za vselitev sebe in svoje družine potrebuje« ...

Ker ta predlog iz leta 1975 ni bil sprejet in ker smatramo, da je nujno, da do te dopolnitve pride, smo še naprej vztrajali pri tem predlogu in če bo ta sprejet, potem bodo dobili drugo ustrezno stanovanje le tisti prejšnji lastniki, ki tako stanovanje dejansko tudi potrebujejo, za preselitev sebe in svoje družine. Nadalje menimo, da je ta dopolnitev nujno potrebna, čeprav je pristojno sodišče v zgoraj navedenem, torej v konkretnem primeru odločilo, da razlastitveni upravičenec ni dolžan prejšnjemu lastniku stavbe nuditi drugega stanovanja, ker si je ta, že pred rušenjem razlašene hiše zgradil novo hišo in se je v to hišo tudi vselil.

Na koncu naj zaključimo z ugotovitvijo, da je civilno pravno varstvo družbene lastnine zelo pomembna naloga javnega pravobranilstva. Obenem pa ugotavljamo, da je

uspešno civilno pravno varstvo družbene lastnine mogoče le, če obstajajo precizni zakoniti predpisi. Ugotoviti moramo, da žal vedno ni tako in vrzeli v zakonitih predpisih ovirajo organe, ki skrbijo za zakonitost in za varstvo družbene lastnine, da bi svojo družbeno funkcijo opravljali tako, kot bi jo morali in želeli.

Predpisi s področja varstva družbene lastnine bi morali predvsem povezovati v enoten postopek delo vseh organov in organizacij, ki so za to varstvo zadolžene (od samoupravne delavske kontrole v OZD preko inšpekcijskih služb in službe družbenega knjigovodstva do pravosodnih organov) ter zagotavljati nadzor in sankcije za izvrševanje obveznosti do družbene lastnine v vseh fazah postopka za varstvo družbene lastnine, kar je žal v predpisih večinoma izpuščeno.

## **POROČILO JAVNEGA PRAVOBRANILSTVA SR SLOVENIJE O POMANJKLJIVOSTIH V ZVEZI S CENITVAMI NEPREMIČNIN**

### **I. Predmet poročila**

Javni pravobranilec je zakoniti zastopnik družbenopolitične skupnosti, njenih organov, organizacij in skladov ter krajevnih skupnosti glede njihovih premoženjskih pravic in koristi; razen tega opravlja tudi druge naloge, določene z zakonom (čl. 2 zakona o javnem pravobranilstvu — Ur. l. SRS, št. 19-76).

Med te »druge pravice in dolžnosti, določene z zakonom«, spadajo tudi posebne naloge pri pravnem varstvu družbene lastnine, kadar gre za promet z nepremičninami med t. i. družbenim in zasebnim sektorjem. Nadzor in varstvo javnega pravobranilca nad tem prometom se omejuje — v glavnem — na izpodbijanje tistih pogodb o kupoprodaji nepremičnin, na podlagi katerih je družbena pravna oseba plačala za kupljeno nepremičnino preveč oziroma je za prodano nepremičnino prejela premalo. Promet z nepremičninami, ki teče med samimi družbenimi pravnimi osebami oziroma med samimi fizičnimi in civilnimi pravnimi osebami pa — razen redkih izjem — ni pod tem nadzorstvom.

Posebne naloge pri nadzoru nad prostim prometom z nepremičninami med družbenim in zasebnim sektorjem je naložil javnim pravobranilcem že **zvezni zakon o prometu z zemljišči in stavbami** (prečiščeno besedilo Ur. l. SFRJ, št. 43-65 in nasl.). V zadnjih petih letih pa so bili izdani še posebni republiški zakoni o prometu z določenimi vrstami nepremičnin. S temi republiški zakoni so bile naložene javnim pravobranilcem dodatne naloge za varstvo družbenega premoženja. Tako so izšli:

1. 1971 — zakon o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Ur. l. SRS, št. 20-71)

1. 1972 — zakon o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS št. 27-72)

1. 1973 — zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. SRS št. 26-73)

1. 1974 — zakon o gozdovih (Ur. l. SRS, št. 16-74 in — zakon o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Ur. l. SRS, št. 13-74), s katerim je bil nadomeščen zakon z enakim nazivom iz l. 1971.

Leta 1976 je bil sprejet še republiški zakon o prometu z nepremičninami (Ur. l. SRS 19-76), ki je kot splošen predpis nadomestil navedeni zvezni zakon o prometu z zemljišči in stavbami iz l. 1965. Ta novi republiški splošni predpis uporabljamo vselej, kadar ne gre za promet s posebnimi vrstami nepremičnin, ki so pod posebnim pravnim režimom.

Omenjeni zvezni zakon iz l. 1965 še uporabljamo kot zvezni predpis (glede zveznih organov, tujcev in prometa s tujino).

Vsi navedeni predpisi urejajo **prosti promet** z nepremičninami; javni pravobranilci pa imajo posebne naloge tudi v postopkih za nacionalizacijo najemnih stavb in gradbenih zemljišč (po zakonu iz leta 1958) in v razlastitvenih postopkih za vse vrste nepremičnin (zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe Ur. l. SRS št. 27-72).

V **razlastitvenih postopkih** nastopajo javni pravobranilci po eni strani kot zakoniti zastopniki družbenopolitičnih skupnosti, kadar so le-te razlastitveni upravičenci, po drugi strani pa nastopajo javni pravobranilci tudi takrat, kadar je treba preveriti sporazume, ki jih sklepajo vsi razlastitveni upravičenci (družbene pravne osebe) z občani, društvi in drugimi civilnimi pravnimi osebami glede višine odškodnine za razlašeno nepremičnino. Zakon o razlastitvi iz l. 1972 namreč predvideva, da se lahko stranki sami dogovorita o višini odškodnine za razlašeno nepremičnino; sodna praksa je pri tem vprašanju zavzela stališče, da tudi tak sporazum ne more iti v škodo družbeni lastnini, enako kot to velja tudi za pogodbo v prostem prometu.

Člen 15 zakona o javnem pravobranilstvu (Ur. l. SRS, št. 19-76) določa, da javni pravobranilec poroča skupščini družbenopolitične skupnosti, njenim organizacijam in organom, pa tudi družbenopolitičnim organizacijam, o družbenih odnosih in pojavih, ki so pomembni za uresničevanje njegovih nalog; daje jim predloge za preprečevanje družbi nevarnih in škodljivih pojavov in za utrjevanje zakonitosti, družbene odgovornosti in socialistične morale. Javni pravobranilec obvešča skupščino družbenopolitične skupnosti tudi o pojavih, ki imajo poseben pomen za pravno varstvo družbenega premoženja, in o svojem delu.

Javno pravobranilstvo SR Slovenije je poročalo v letih 1974, 1975 in 1976 Skupščini SR Slovenije v letnih poročilih o delu javnih pravobranilcev v SR Sloveniji — med drugim — tudi o vprašanih, ki so se pojavljala pri nadzoru prometa z nepremičninami, o vzrokih, zaradi katerih prihaja na omejenem področju do oškodovanja družbene lastnine, o neustreznih predpisih ter o nezakonitem in nepravilnem ravnanju oseb, ki nastopajo v navedenem prometu. Tokrat pa se bomo v poročilu omejili samo na tiste pojave, ki so v neposredni zvezi s cenitvami nepremičnin in so škodljivi za interese družbene skupnosti in družbeno lastnino.

Navedeni zakonski predpisi namreč določajo pogoje, pod katerimi se lahko opravi promet z nepremičninami med družbenim in zasebnim sektorjem, da se to še ne šteje za oškodovanje družbene lastnine; ti predpisi določajo, kdaj mora javni pravobranilec izpodbijati pogodbo, s katero je oškodovana družbena lastnina ali interes širše družbene skupnosti. **Družbena pravna oseba ne sme prodati občanu ali civilni pravni osebi nepremičnine pod določeno vrednostjo, je pa tudi ne sme kupiti od občana za ceno, ki presega določeno vrednost.**

**Pri določanju odškodnine za razlašeno nepremičnino** uporabljamo posebna merila iz zakona o razlastitvi in zakona o kmetijskih zemljiščih. Če se stranki ne sporazumeta sami o višini odškodnine, odloči sodišče o tem v nepravdnem postopku na podlagi cenitve sodnega cenilca.

Od cenitve nepremičnin je končno odvisna tudi odmera davka na promet nepremičnin.

Iz povedanega izhaja, kako pomembno je, da je cenitev v skladu z dejanskimi razmerami in s predpisi, da je strokovno pravilna in zanesljiva. Na to pravilnost se morajo zanašati pri svojem delu sodišča, javni pravobranilci samoupravljanja, premoženjskopravne službe ter davčne uprave in — ne nazadnje — tudi stranke same.