

Razlaščene parcele v Ljubljani

Tokrat objavljamo odgovor na zanimivo vprašanje, ki nam ga je poslal tovariš Stane Novak. Iz njegovega vprašanja žal ni razvidno, na katerem območju leži parcela o kateri sprašuje, vendar smo z oddelkov za urbanizem in gradbene zadeve skupščin občin Ljubljana Bežigrad, Ljubljana Vič-Rudnik in Moste-Polje kljub temu prejeli odgovore, za katere smo zaprosili. Ob tem se načelnikom teh oddelkov zahvalujemo. UREDNISTVO

Vprašanje smo nekoliko skrajšali, vendar vsebinsko ni okrnjeno in se glasi:

1. V zvezi s predlogom zakona o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic za kompleksno graditev, objavljenem v Dogovorih, me zanima, v čem je razlika med tem predlaganim in še veljavnim starim zakonom, saj menda že ta jemlje lastninsko pravico.
2. V Ljubljani imamo, nekoliko proti obrobju mesta parcelo, ki so nam jo darovali starši. Znanec, ki ima parcelo v bližini, nam je dejal, da so mu na občini povedali, da ni več lastnik in je zato ne more več prodati, razen občini to le za simbolični znesek.

To ga je začudilo, in tudi nas, saj ni bil nihče od nas obveščen o prenehanju lastninske pravice in nacionalizaciji. Ker ne starša ne mi ne kanimo na parceli graditi, me zanima, ali je kakšna zakonska pot, da jo prodamo komu drugemu kot občini za realno tržno ceno zemljišč. Poleg tega me zanima, ali je možno prodati zemljišče z delno zgrajeno hišo, oz. ali na njej lahko gradi bodoči lastnik (ev. na naše ime) ali kaj drugega.

Ker preko malih oglasov prodajajo svoje parcele tudi drugi, mislim, da boste z odgovorom ustregli mnogim občanom.

STANE NOVAK

ODGOVOR NA VPRAŠANJE

I. Postopek za nacionalizacijo nezazidanega stavbnega zemljišča je bil izveden na podlagi uredbe o postopku za izvedbo nacionalizacije najemnih zgradb in gradbenih zemljišč (Ur. l. FLRJ, št. 4/59 in 53/60). Po 32. členu te uredbe je občinski upravni organ, pristojen za finance, izdal posebno ugotovitveno odločbo o nacionalizaciji stavbnega zemljišča razen za zemljišča, ki so se nacionalizirala skupaj s stavbo, na podlagi odloka Okrajnega ljudskega odbora o določitvi ožjega gradbenega okolišča, ki ga je potrdil Rep. izvršni svet. Ta odločba je bila lahko skupinska (zajemala je n. pr. vsa nacionalizirana zemljišča na območju ene katastrske občine), lahko pa je po potrebi isti organ izdal tudi odločbe za posamezne parcele. Po 34. čl. te uredbe je občinski upravni organ za finance tako skupinsko odločbo objavil na oglasni deski občinskega ljudskega odbora in na drug običajni način, da je izdana taka odločba (n. pr. z objavo v dnevnem časopisju). Vsaka stranka ali druga zainteresirana oseba je v pisarni občinskega ljudskega odbora lahko vpogledala tako odločbo ter je v 30 dneh od objave o razglasitvi odločbe lahko vložila zoper to odločbo pritožbo na organ za finance okrajnega ljudskega odbora, v kolikor se je odločba nanašala na pritožitelja. Zoper to odločbo o pritožbi je bil dovoljen upravni spor s tožbo na Rep. vrhovno sodišče. Pritožba ni zadržala izvršitve odločbe. Po izteku 30-dnevnega roka za pritožbo je občinski upravni organ za finance dostavil odločbo o nacionalizaciji pristojnemu okrajnemu sodišču zaradi vpisa družbene lastnine na zemljiščih, označenih na tej odločbi.

Okrajno sodišče je izdalo sklep, s katerim je odredilo zemljiškoknjžni vpis družbene lastnine na vseh zemljiščih, navedenih v tej odločbi, razen za tista zemljišča, za katera bi ugotovilo, da ne ležijo v ožjem gradbenem okolišju. Sklep je bil nabit na oglasni deski sodišča ter je vsaka stranka in druga zainteresirana oseba lahko zoper sklep vložila pritožbo

na pristojno okrajno sodišče v 15 dneh od nabitja sklepa.

Iz navedenega je razvidno, da se tako v upravnem kot v zemljiškoknjžnem postopku ni vročala strankam nobena listina ter je morala vsaka stranka oz. druga zainteresirana oseba skrbeti za zaščito svojih morebitnih kršenih pravic z zasledovanjem objav časopisju oz. na oglasnih deskah.

II. Prejšnji lastnik nezazidanega nacionaliziranega stavbnega zemljišča ima sedaj po 2. čl. 18. čl. zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS, št. 27/72) pravico uporabe takega zemljišča v namene, za katere ga je doslej uporabljal, in to do dneva, ko ga mora po odločbi občinskega upravnega organa, pristojnega za premoženjsko pravne zadeve, izročiti novemu uporabniku za gradnjo objekta, ki je na tem zemljišču predvidene. Lahko pa prejšnji lastnik tako zemljišče že preje izroči občini, na območju katere zemljišče leži in ki ga je dolžna prevzeti. V obeh primerih pripada prejšnjemu lastniku odškodnina po zakonu o razlastitvi in o prisilnem prenosu pravice uporabe (Ur. l. SRS, št. 27/72). Le v ilustraciji naj navedemo, da znaša danes odškodnina za tako zemljišče, ki je po zakonu opredeljeno kot stavbno zemljišče, na ožjem območju ljubljanskih občin 49,95 dinarjev za 1 m² če pa se smatra kot kmetijsko pa za nekmeto okrog 30,00 dinarjev za kvadratni meter oz. za kmeta okrog 40,00 dinarjev za 1 m². Od odškodnine se v vseh primerih ne plača davek na promet nepremičnin.

Prejšnji lastnik nezazidanega nacionaliziranega stavbnega zemljišča lahko tudi ob smiselni uporabi dosedanjih določb 7. poglavja zakona o razlastitvi in o prisilnem prenosu pravice uporabe uveljavlja na takem zemljišču prednostno pravico uporabe za gradnjo stanovanjske hiše ali poslovne stavbe, na katerih mora imeti lastninsko pravico in za njeno normalno rabo, če sme po zazidalnem načrtu na tisti parceli sezidati takšno stavbo. Tako pravico lahko uveljavlja samo na eni parceli, nastali po veljavni sprejetem zazidalnem

načrtu v okviru zakonitega lastninskega maksimuma na stavbah pod pogojem, da površina njemu odvzete zemljišča dosega površino novo nastale parcele in da ta novo nastala parcela leži vsaj s površino dveh tretjin na zemljišču, ki mu je bilo odvzeto. Prejšnji lastnik uveljavlja prednostno pravico z zahtevo pri občinskem upravnem organu za premoženjsko pravne zadeve in mora v petih letih po vročitvi odločbe o dodelitvi zemljišča v uporabo za gradnjo zgraditi stavbo do tretje gradbene faze (hiša, zgrajena v grobem stanju s streho), sicer prednostno pravico uporabe izgubi, o čemer isti organ izda ustrezno odločbo.

Tako začasno uporabo zemljišča kot tudi prednostno pravico uporabe lahko prejšnji lastnik s pravnim poslom (pogodbo) prenese le na zakonca, potomce, posvojence, starše in posvojitelje, ki pa te pravice ne morejo prenesti naprej. Obe pravici sta podedljivi. Vendar pa tudi glede teh oseb velja preje navedeni petletni rok za zgraditev objekta od dneva, ko je bila prejšnjemu lastniku vročena odločba o dodelitvi zemljišča v uporabo za gradnjo.

Po sedaj veljavni praksi na območju Okrajnega sodišča v Ljubljani ni mogoče v zemljiški knjigi izvesti prepisa nacionaliziranega stavbnega zemljišča, tudi če se prodaja nedograjena stavba (n. pr. do tretje gradbene faze) skupaj z zemljiščem, na katerem taka stavba stoji in ki služi za njeno normalno rabo. Iz tega bi lahko sklepali, da tudi taka prodaja ni dopustna, vendar bo z uveljavitvijo novega zakona o prenehanju lastninske pravice in drugih pravic na zemljiščih, namenjenih za kompleksno graditev, zelo verjetno prišlo do spremembe, saj vsebuje osnutek zakona, ki ga bo 10. 3. 1976 sprejela Skupščina SR Slovenije, določbo, da sme prejšnji lastnik, ki je uveljavil prednostno pravico uporabe za gradnjo, prenesti s pravnim poslom (to je s pogodbo) nedokončano stavbo oz. dokončano stavbo pred potekom petih let od dneva, ko mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje, samo osebam, ki smo jih navedli v prejšnjem odstavku. Pogodba, sklenjena v nasprotju s tako odločbo, ne bi imela pravne učinka. Vendar pa je iz tega mogoče sklepati, da bo po poteku tega petletnega roka nužna prodaja tudi nedokončane stavbe, zgrajene do tretje gradbene faze.

III. Nikakor ni dopustno, da bi stavbo gradil kdo drug in ne prejšnji lastnik, ki mu je bila priznana prednostna pravica za gradnjo in kateremu je bilo tudi izdano lokacijsko in gradbeno dovoljenje. Pravice iz izdanega dovoljenja namreč ni mogoče odstopati komu drugemu, ker mora investitor za pridobitev lokacijskega oz. gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem ter bi zato investitor, ki tega dokaza (izpiska iz zemljiške knjige) ne bi mogel predložiti, ne mogel pridobiti nobenega dovoljenja. Kršenje določil zakona o urbanističnem planiranju oz. zakona o graditvi objektov ima za takega občana lahko zelo hude posledice (denarne in zaporne kazni).

IV. V kolikor ima občan v zasebni lastnini nezazidano stavbno zemljišče, ko je zemljišče, ki je po urbanističnem ali zazidalnem načrtu namenjeno za graditev, pa na njem ni zgrajen noben objekt ali pa je zgrajen pomožni objekt oz. so na njem izvršena gradbena dela, ki niso dosegla tretje grad-

bene faze, ali pa presega zemljišče, namenjeno za normalno uporabo že zgrajenega objekta, mora tako zemljišče po 12. čl. zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS, št. 27/72) ponuditi v prednostni nakup občini, na katere območju je to zemljišče. Ponudba mora vsebovati ceno zemljišča ter druge pogoje za prodajo. Ponudbo je treba vložiti pri Občinskem sodišču, na katerega območju leži zemljišče, v dveh izvodih, priložiti pa ji je treba zemljiškoknjžni izpisek, delilni načrt (če se parcela deli, delitev pa še ni poodčitena v zemljiški knjigi) ter sodni kolek za 10,00 dinarjev. Če občina v 60 dneh od dneva, ko ji je bila vročena ponudba, ponudbe ne sprejme, lahko lastnik proda zemlji-

šče komu drugemu, vendar le ob enakih ali zanj ugodnejših pogojih. Lastnik mora ponudbo ponoviti (seveda pa so lahko pogoji za prodajo spremenjeni), če zemljišča ne proda v enem letu od dneva, ko je občina ponudbo odklonila. V primeru kršenja teh predpisov ima občina pravico, da vložiti tožbo ta razveljavitev sklenjene pogodbe tudi v primeru, če je bila z zamenjavo, darilom ali na drugačen način prikrita prodaja. Tožba se lahko vložiti v enem letu od dneva, ko je bil izvršen zemljiškoknjžni prenos. Brez dokaza o ponudbi zemljišča občini v nakup po teh določbah ni mogoče overiti podpisov na pogodbi o prenosu zemljišča niti ni mogoče zemljiškoknjžni prenos na novega lastnika.

Pravne novitete

O cestah in davkih

ZAKON o skupnostih za ceste

Republiška skupščina bo kmalu obravnavala predlog, o izdaji zakona o skupnostih za ceste, ki ga je podal Izvršni svet Skupščine SR Slovenije. Skupnosti za ceste so sicer že sedaj urejene z zakonom iz leta 1971, ki pa je predvideval samo republiško skupnost za ceste. Skupnosti za ceste sodijo med samoupravne interesne skupnosti na področju materialne proizvodnje, zato jih je treba na novo urediti v skladu z novo ustavo.

Z bodočim zakonom je predvideno obvezno članstvo v interesni skupnosti za ceste. Vanje se včlanijo delavci prek svojih temeljnih organizacij združenega dela ter delovni ljudje in občani prek svojih krajevnih skupnosti, pri čemer se združujejo z delavci temeljnih organizacij združenega dela, ki opravljajo svojo dejavnost v cestnem gospodarstvu. Članstvo v teh skupnostih zajema praktično vse delavce, druge delovne ljudi in občane, kajti javne ceste so v interesu vseh delovnih ljudi in občanov in vsega združenega dela.

Zakonski predlog pravi, da se ustanovijo območne skupnosti za ceste — na teritoriju več občin — ter skupnost za ceste SR Slovenije, v katero se bodo združevale območne skupnosti. Območne skupnosti bodo ustanovljali na gospodarsko in prometno zaokroženem območju, na katerem bodo občani načrtovali razvoj javnih cest in zagotavljali sredstva za ta razvoj. V skupnosti za ceste SR Slovenije bodo usklajevali programe razvoja javnih cest, območnih skupnosti, usklajevali razvoj omrežja javnih cest v SR Sloveniji ter združevali del sredstev območnih skupnosti.

Po predloženem zakonu naj bi skupnost za ceste (območna ali pa republiška) upravljala skupščina, ki bo sestavljena iz zbora delegatov-uporabnikov javnih cest in pa zbora delegatov-izvajalcev. V zbor uporabnikov bodo volili delegate delavci temeljnih organizacij združenega dela in delovni ljudje v krajevnih skupnostih, v zbor izvajalcev pa delavci temeljnih organizacij združenega dela, ki trajno opravljajo dejavnost v cestnem gospodarstvu. Vse odločitve v skupščini skupnosti za ceste bodo sprejete enakopravno v obeh zborih.

Zakon predvideva, ustanovitev območnih skupnosti za ceste najkasneje do konca maja, skupnosti za ceste SR Slovenije pa do konca julija 1976.

ZAKON o dopolnitvah zakona o davkih občanov

Republiška skupščina je na začetku marca sprejela spremembe in dopolnitve zakona o davkih občanov, s katerimi je zakon iz lanskega leta doživel nekatere spremembe in dopolnitve, ki delno zadevajo načine plačevanja davka družbenopolitičnim skupnostim, delno pa pomenijo tudi vsebinske novosti.

Zakon določa, da se davki od osebnih dohodkov oziroma od dohodkov delavcev in občanov plačujejo v korist in po predpisih tiste družbenopolitične skupnosti, na katere območju delavce oziroma občan živi, se pravi, kjer ima stalno prebivališče. Če pa živi ločeno od svojih družinskih članov, plačuje v tisti družbenopolitični skupnosti, v kateri živijo njegovi družinski člani.

Davek od skupnega dohodka občanov plačuje občan tisti družbenopolitični skupnosti, kjer ima stalno prebivališče. Davek na dohodek od nepremičnega premoženja se plačuje po predpisih in v korist tiste družbenopolitične skupnosti, na katere območju je nepremično premoženje.

Zakon vsebuje tudi nekatere spremembe glede posameznih vrst davkov. Tako velja po novem oprostitev od plačevanja davka iz kmetijstva za vsa kmečka dvorišča, ne glede na površino. Ukinjen je davek od premoženja za občane, ki imajo stroje, orodje in inventar, če z njimi pridobivajo dohodek. Prav tako so oproščeni dvaka tudi imetniki motornih čolnov in drugih plovilnih objektov na motorni pogon. Obenem pa je ukinjena oprostitev od davka od premoženja za tiste stavbe, katerih vrednost ne presega 1000,00 din, in ki jih sezonsko ali občasno uporabljajo za počitek in oddih.

Novost pomeni tudi določba zakonov, da se jubilejne nagrade in odpravnine, ki jih delavcem izplačujejo organizacije združenega dela in druge delovne skupnosti, v bodoče ne bodo več vštevane v osnovo, za odnosa davka iz skupnega dohodka občanov. Občanom — kmetom bo pri odmeri davka iz skupnega dohodka priznana olajšava za vzdrževanega družinskega člana tudi za odrasle otroke in njihove družinske člane, če so ti ostali na posestvu in jim je dohodek iz kmetijstva edini vir preživljanja. Novost pomeni tudi določba, da akontacije ne bodo več predpisovane tistim zavezancem, pri katerih letna akontacija davka od skupnega dohodka občanov ne presega 100,00 dinarjev.