

ODVETNICA

mag. TATJANA GREGORC

specialistka za civilno in gospodarsko pravo

Gorenjska cesta 1

4240 Radovljica

DS: SI64496481

TEL.: 04 574 56 15

FAKS.: 04 574 56 14

GSM: 041 681 096

e-mail: tatjana.gregorc@siol.net

OBČINA ŽIROVNICA

BREZNICA 3

4274 ŽIROVNICA

Zadeva: Pravno mnenje – status poti preko golf igrišča v k.o. Zabreznica

I.

Pregledala sem dokumentacijo, ki mi je bila predložena v zvezi s sporno potjo preko golf igrišča in se nanaša na katastrsko občino Zabreznica. Do golf igrišča poteka pot po parceli št. 1163/1 k.o. Zabreznica, ki je v lasti Republike Slovenije, nato preko zelo ozkega pasu, ki sodi k **parc. št. 1135/3 k.o. Zabreznica** in v nadaljevanju **po celi dolžini parcele št. 1135/12 k.o. Zabreznica** do parcele št. 1365/111 k.o. Hraše. Tu se pot nadaljuje po zemljiščih v Občini Radovljica preko parcele 1365/111 k.o. Hraše in parcele št. 1365/63 k.o. Hraše do konca parcele št. 1365/39 k.o. Hraše. Od konca parcele št. 1365/39 k.o. Hraše pa pot poteka ponovno preko zemljišč v Občini Žirovnica, in sicer preko **parcel št. 1135/13 in 1135/14, obe k.o. Zabreznica**, ki sta obe javno dobro v lasti Občine Žirovnica.

V nadaljevanju se osredotočam zgolj na tisti del poti, ki je v Občini Žirovnica, torej v katastrski občini Zabreznica.

Z delitvijo parcele 1135/1 k.o. Zabreznica je nastala tudi parcela 1135/3, iz katere je nastala tudi parcela 1135/5, iz katere je nastala tudi parcela 1135/8, iz slednje pa je nastala tudi parcela **1135/12 k.o. Zabreznica**. Parc. št. 1135/12 k.o. Zabreznica je v lasti družbe Eligo Bled, golf igrišča in turizem, d.o.o., Vrba 37 A, 4248 Lesce. V zemljiški knjigi ni vknjižene nobene stvarne služnosti poti preko navedene parcele.

Parcela št. **1135/3 k.o. Zabreznica** je v lasti družbe Eligo Bled, golf igrišča in turizem, d.o.o., Vrba 37 A, 4248 Lesce. V breme te parcele je na podlagi Pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim z zemljiškoknjžnim dovolilom z dne 30.05.2005 vknjižena stvarna služnost prostega in nemotenege prehoda, tako peš, kakor tudi z vsemi gospodarskimi vozili, v korist vsakokratnega lastnika parcele št. 1138/1 k.o. Zabreznica, ki je v lasti Damjane Frelih, Vrba 9, 4274 Žirovnica. Drugih služnosti preko te parcele ni vknjiženih.

II.

Iz historičnih zemljiškoknjižnih izpisov za zgoraj navedene parcele je razvidno, da je bila do leta 1936 tedanja parcela št. 1135/1 vpisana pri **vl. št. 92 k.o. Zabreznica** v lasti **Agrarne skupnosti Vrba (Ortschaft Felben)**

Pri **vl. št. 92 k.o. Zabreznica** je pod dn. številko 938/36 (vloženo 21.08.1936) zabeležen vpis. »Na podlagi kupne pogodbe z dne 2. maja 1936, situacijskega načrta z dne 29.4.1936, izkaza novega posestnega stanja in odobrenja ministrstva financ odnosno min. sveta z dne 16. maja 1936, broj 4.695, se:

- a) poočiti delitev parcele št. **1135/1** pašnik v parcelo št. 1135/1, **1135/3** in 1135/4 pašniki oz. pot, ter delitev parcele št. 1136 pašnik v parceli št. 1136/1 in 1136/2 pašnika;
- b) odpišejo parcele št. 1134 pašnik, **1135/3** pašnik ter 1136/2 pašnik ter pripišejo k **vl. št. 93** te kat. občine;
- c) odpiše parcela štev. 1135/4 – pot in otvori zanjo nov vložek št. 285 k.o. Zabreznica.

Pri **vl. št. 93 k.o. Zabreznica**, kamor so se odpisale parc. št. 1134, 1135/3 in 1136/2, vse k.o. Zabreznica, se je pod dn. št. 938/36 vknjižila lastninska pravica za **Dravsko banovino**.

Historični ZK izpisek za vl. št. 93 k.o. Zabreznica ne vsebuje C lista. Iz obvestila sodišča izhaja, da C lista pri tem vložku ni zato, ker v tem listu ni nobenega vpisa.

Iz vpisa pod dn. št. 103/56 izhaja, da se je parcela št. 1135/3 delila tudi v parcelo **1135/5 k.o. Zabreznica** – pašnik v izmeri 46484 m².

Iz vpisa pod dn. št. 413/69 izhaja, da se je parcela 1135/5 delila v **parc. št. 1135/5 – pašnik** in 1135/6 – hiša ter 1135/7 – hiša.

Iz vpisa pod dn. št. 777/70 izhaja, da se je na podlagi pogodbe o brezplačnem prenosu pravice uporabe z dne 20.3.1970 odpisala **parc. št. 1135/5** od vložka 93 te k.o. in pripisala v **vl. št. 456 k.o. Zabreznica**.

Pri tem vložku je bila vknjižena lastninska pravica kot Splošno ljudsko premoženje in vpisan organ upravljanja Kmetijska zadruga Jelovica Radovljica.

Iz vpisa pod dn. št. 709/71 izhaja, da se je na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 12.9.1968 **parc. št. 1135/5** odpisala in vpisala v nov **vložek 501 k.o. Zabreznica**.

Na podlagi kupne pogodbe z dne 26.06.1992 sta bili parceli št. **1135/5** in 1135/6 vpisani v **vl. št. 694 k.o. Zabreznica**.

Na podlagi odločbe GURS (14.12.1994) sta se delili parceli 1135/5 in 1135/6 in so nastale nove parcele 1135/5, 1135/6 in **1135/8, vse k.o. Zabreznica**.

Parcela št. **1135/12 k.o. Zabreznica** je nastala v letu 2010 (obvestilo GURS z dne 27.07.2010) z združitvijo parcel 1135/5, 1135/6 in 1135/8 in nato delitvijo teh parcel.

III.

Kupne pogodbe s prilogami (dn. št. 938/36), s katero je Agrarna skupnost Vrba prodala zemljišče parc. št. 1134, 1135/3 in 1136/2, vse k.o. Zabreznica, Dravski banovini, občina ni uspela pridobiti niti iz arhiva zemljiške knjige Okrajnega sodišča na Jesenicah, niti iz zgodovinskega arhiva Ljubljana, ker te pogodbe tam ni.

Glede na to, da pri vl. št. 93 k.o. Zabreznica ni bilo vknjižene nobene služnostne pravice, sklepam, da si Agrarna skupnost Vrba ob prodaji predmetnega sveta ni izgovorila služnostne pravice hoje in vožnje preko prodanega sveta.

Pravice, ki za Agrarno skupnost Vrba izvirajo iz kupne pogodbe z dne 2.5.1936, so zapisane v Pojasnilu, ki mi je bilo predloženo na dveh straneh. Iz tega Pojasnila povzemam samo točko I., ki se nanaša na pot.

V Pojasnilu je zapisano, da sta Agrarna skupnost Vrba in Dravska banovina sklenili 2. maja 1936 kupno pogodbo glede odprodaje sveta. Po tej ima prva sledeče pravice:

- I. Ker se bo opustila občinska pot parc. št. 1139/1, ki je pripisana v seznamu XXVII k.o. Zabreznica, kolikor ta pot vodi po prodanem svetu, se kupovalka zavezuje nositi stroške za zgraditev nadomestne poti od konca parcele št. 1365/39 vzdolž meje k.o. Hraše do zemljišča erarja (državne železnice) vzdolž državne železnice, kolikor to dopuščajo terenske prilike, do železniškega prelaza, kakor je to razvidno iz priloženega načrta, ki je bistven del kupne pogodbe.
Dokler nova (nadomestna) pot ne bo uporabna, imajo udeleženci Agrarne skupnosti (Soseske) Vrba pravico vožnje in hoje po dosedanji poti preko prodanega sveta.
Prodajalka se zaveže tekom 40 dni po podpisu pogodbe preskrbeti pristojno oblastveno ukrepitev odnosno odločitev glede preložitve omenjene poti.

IV.

Iz zgoraj navedenih zapisov in ugotovitev ter po vpogledu katastrskih načrtov sklepam sledeče:

- iz Pojasnila izhaja, da imajo pravico do vožnje in hoje po obstoječi poti preko prodanega sveta, dokler nadomestna pot ne bo uporabna, udeleženci Agrarne skupnosti (Soseske) Vrba;
- **nadomestna pot** od konca parcele št. 1365/39 vzdolž meje katastrske občine Hraše do zemljišča erarja (državne železnice) in naprej je bila izgrajena in ima danes parc. št. **1135/13 in 1135/14 k.o. Zabreznica**, ki sta v lasti Občine Žirovnica s statusom javnega dobra – občinske ceste;
- parceli št. 1135/13 in 1135/14 k.o. Zabreznica sta nastali z delitvijo iz parcele št. 1135/4 k.o. Zabreznica;
- iz zapisa c) pod dn. št. 938/36 pri vl. št. 92 k.o. Zabreznica izhaja, da je bila parcela 1135/4 k.o. Zabreznica za pot odmerjena že v letu 1936, ko se je odpisala v nov vložek 285 k.o. Zabreznica (istočasno z odpisom parcel 1134, 1135/3 in 1136/2 v vl. št. 93 k.o. Zabreznica),
- Pojasnilo ne omenja poteka in uporabe poti od konca parcele št. 1365/39 k.o. Hraše proti jugu (v nasprotni smeri od nadomestne poti),

- iz starih katastrskih načrtov je razvidno, da je v letu 1936 od konca parc. št. 1365/39 k.o. Hraše proti jugu že potekala pot s parc. št. 1365/63 k.o. Hraše,
- na podlagi starega katastrskega načrta za k.o. Zabreznica pa bi lahko sklepali, da je takrat potekala pot tudi po južnem delu parc. št. 1135/3 k.o. Zabreznica na mestu, kjer danes poteka sporna pot preko parcele 1135/12 k.o. Zabreznica (to lahko sklepam samo v primeru, če zaris ozke površine na jugu parcele št. 1135/3 k.o. Zabreznice res predstavlja pot).

V.

Sklepam lahko, da je bila izgradnja nadomestne poti dogovorjena samo od konca parcele 1365/39 k.o. Hraše vzdolž meje kat. občine Hraše do zemljišča erarja (državne železnice) in naprej (današnji parc. št. 1135/13 in 1135/14 k.o. Zabreznica) zato, ker je v nasprotni smeri, torej od konca parcele 1365/39 k.o. Hraše proti jugu tedaj že potekala obstoječa pot po parc. št. 1365/63 k.o. Hraše. Vendar o poteku te poti v predloženi dokumentaciji nikjer ni nobenega zapisa.

Če je pot proti jugu v nadaljevanju od dogovorjene nadomestne poti (torej od konca poti s parcelo št. 1135/14 in 1135/13, obe k.o. Zabreznica) že tedaj potekala tako, kot poteka danes in če so jo člani Agrarne skupnosti Vrba tudi redno uporabljali (namesto prejšnje poti 1139/1 k.o. Zabreznica) za potrebe uporabe svojih nepremičnin, bi lahko priposestvovali stvarno služnost hoje in vožnje po tej poti, če bi bili izpolnjeni vsi zakonski pogoji. Če so služnost priposestvovali, je le-ta nastala z zakonom in jo imajo še naprej pravico izvrševati. Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služne stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost).

Stvarna služnost po Stvarnopravnem zakoniku nastane s priposestvovanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let ali če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost dvajset let, lastnik služne stvari pa temu ni nasprotoval. Če pa je bila služnost priposestvovana že v času veljave prejšnjih predpisov (ZTLR ali ODZ), se pogoji presojujejo po teh predpisih. Pred SPZ veljavni ZTLR, ki je začel veljati 01.09.1980, določa da se stvarna služnost pridobi s priposestvovanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost 20 let, lastnik služne stvari pa temu ni nasprotoval. Pred njim veljavni ODZ pa določa, da se za priposestvovanje zahteva pravična, poštena in pristna posest, kar pomeni, da se posestnik stvari ne sme prilastiti s silo, zvijačo ali skrivaj, da mora biti dobroveren ter da se mora posest opirati na naslov, ki bi zadoščal za prevzel lastnine. ODZ je glede trajanja priposestvovalne dobe za služnost na tujem zemljišču določal daljšo, 30 letno priposestvovalno dobo, ki pa je bila že pred uveljavitvijo ZTLR skrajšana na 20 let, z načelnim pravnim mnenjem razširjene seje Zveznega vrhovnega sodišča dne 04.04.1960. SPZ je določil desetletno priposestvovalno dobo v primeru izvrševanja stvarne služnosti v dobri veri, po prehodni določbi 269. člena SPZ pa se glede priposestvovalne dobe, ki je začela teči pred uveljavitvijo SPZ (01.01.2003), upoštevajo določbe SPZ.

Služnostni upravičenec lahko zahteva, da se nasproti lastniku služne stvari ugotovi obstoj služnosti.

Če kdo služnostnega upravičenca neutemeljeno moti pri izvrševanju služnosti, lahko ta s tožbo zahteva, da preprečevanje oziroma motenje preneha.

Stvarno služnost je treba izvrševati na način, ki najmanj obremenjuje služno stvar.

VI.

Obstoječa stvarna služnost lahko tudi preneha, in sicer na podlagi pravnega posla, na podlagi odločbe ali na podlagi zakona.

a)

Lastnik služne stvari lahko zahteva, naj stvarna služnost preneha, če postane nekoristna za uporabo gospodujoče stvari ali če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila ustanovljena. Stvarna služnost preneha z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna (prenehanje na podlagi odločbe).

b)

Stvarna služnost preneha tudi:

- če se lastnik služne stvari upre njenemu izvrševanju, lastnik gospodujoče stvari pa svoje pravice tri leta zaporedoma ne izvršuje;
- če se ne izvršuje v času, potrebnem za njeno priposestvanje;
- če je gospodujoča oziroma služna stvar uničena.

(prenehanje na podlagi zakona).

VII.

Predmetne nepremičnine so bile po vojni podržavljene. V letu 1968 je bila imetnica pravice uporabe Kmetijska zadruga Jelovica Radovljica, ki je s kupoprodajno pogodbo z dne 12.09.1968 te nepremičnine prodala Zavodu za pospeševanje in razvoj turizma Bled za izgradnjo golf igrišča. Tudi v tej pogodbi, ki mi je bila predložena, poti preko teh parcel niso omenjene. Tretji člen te pogodbe določa, da se »glede nadaljnjega izkoriščanja zemljišča, ki je predmet te pogodbe, pogodbeni stranki dogovorita, da bo prodajalec užival travne površine na bodočem golf igrišču, v kolikor to ne bo v škodo igrišča in igralcev ter da se dovoli uporaba vode potem, ko bo enoletna poizkusna doba obratovanja pokazala, kakšne količine vode golf igrišče sploh zahteva in kakšne količine so še potem na razpolago za drugo uporabo. O možnostih uživanja golf igrišča po prodajalcu se dogovori naknadno in o tem sklene posebna pogodba.« Te pogodbe občina ni mogla pridobiti.

VIII.

Parceli št. 1135/13 in 1135/14 k.o. Zabreznica sta javno dobro v lasti Občine Žirovnica in pravno stanje v tem delu ni sporno. Po teh dveh parcelah poteka nadomestna pot, ki je opisana v predloženem Pojasnilu.

Pot preko parcele št. 1135/12 k.o. Zabreznica (in v ozkem pasu preko parcele 1135/3 k.o. Zabreznica) pa je v zasebni lasti brez vknjiženega bremena stvarne služnosti. O poti preko tega zemljišča v predloženi dokumentaciji ni nobenega zapisa. Na pravico do uporabe te poti se lahko sklicuje vsakdo, ki je stvarno služnost vožnje in hoje priposestvoval. Priposestvanje stvarne služnosti hoje in vožnje lahko uveljavlja lastnik nepremičnine, ki

za potrebe uporabe svoje nepremičnine uporablja pot preko te parcele, če so izpolnjeni zakonski pogoji, ki so navedeni v točki V, tako da s tožbo zahteva, da se nasproti lastniku služeče stvari ugotovi obstoj služnosti, prav tako pa v primeru preprečevanja služnosti lahko s tožbo zahteva, da motenje preneha.

Na podlagi dokumentacije, ki mi je bila na voljo, ne morem povzeti zaključka, da bi Občina Žirovnica imela kakršnokoli podlago za uveljavljanje lastnih upravičenj na poti preko parcel št. 1135/12 in 1135/3, obe k.o. Zabreznica. Morebitni služnostni upravičenci morajo svoje pravice uveljavljati v lastnem imenu vsak za sebe oziroma v korist svoje nepremičnine.

V Radovljici, dne 13.10.2016



ODVETNICA
mag. TATJANA GREGORC
Gorenjska cesta 1, 4240 Radovljica
POSREDOVANJE V PROMETU NEPOKRETNOSTI: 1981 681 096