



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE IN JAVNO UPRAVO**

DIREKTORAT ZA INVESTICIJE IN NEPREMIČNINE

SEKTOR ZA STVARNO PREMOŽENJE DRŽAVE

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 18 01

F: 01 478 8649

E: gp.mpju@gov.si

www.mpju.gov.si

Mestna občina Nova Gorica  
Trg Edvarda Kardelja 1  
5000 Nova Gorica

E-pošta: mestna.obcina@nova-gorica.si

Številka: 007-5/2012/24

Datum: 19. 6. 2012

**Zadeva: Zaposilo za mnenje glede zakonitosti ureditve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim na območju t.i. »grgarskih gmajn« - odgovor**

Zveza: Vaš dopis št. 7113-43/2008-30 z dne 25. 5. 2012

Na Ministrstvo za pravosodje in javno upravo ste dne 25. 5. 2012 naslovili dopis, v katerem nas sprašujete o zakonitosti brezplačnih prenosov lastninske pravice na posamezne uživalce »grgarskih gmajn«, ki so v lasti Mestne občine Nova Gorica. V vašem dopisu opisujete primere, kjer je sporna predvsem pravna urejenost zemljišč, ni pa sporna dejanska posest: posamezniki zemljišča neovirano obdelujejo in uživajo, vendar ne kot dobroverni posestniki.

Uvodoma ugotavljamo, da problematika, ki jo v dopisu navajate, ne sodi v področje ravnanja s stvarnim premoženjem države, zato vam v predmetni zadevi posredujemo le neobvezno pravno mnenje.

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/00; v nadaljevanju SPZ) v 39. členu določa načine pridobitve lastninske pravice, med katere sodi tudi pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla. Navedeno določilo nadalje razčlenja 49. člen SPZ, ki določa, da se za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom zahteva vpis v zemljiško knjigo. Iz temeljnih načel obligacijskega prava izhaja kogentno določilo 52. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01), da morajo biti pogodbe, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah, sklenjene v pisni obliki. Podobna je bila ureditev tudi v Zakonu o obligacijskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 29/78), ki je v 455. členu pri prodaji nepremičnin v družbeni lastnini zahteval pogodbo v pisni obliki. Sicer pa je bila pri pravnem prometu z nepremičninami zahtevana pisnost tudi v ustreznih posebnih zakonih kot je Zakonu o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS, št. 19-911/76). Ta je v 5. členu zahteval pisnost pogodbe, s katero se prenese pravica uporabe oziroma lastninska pravica, sicer je bila pogodba nična. Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini se je torej vedno zahteval veljaven zavezovalni (obligacijski) kot tudi razpolagalni (stvarnopravni) pravni posel.

Lastninsko pravico pa je mogoče pridobiti tudi na originaren način, s priposestvovanjem, vendar morajo biti za to izpolnjeni trije pogoji: dobra vera, pretek časa in obstoj lastniške posesti. Nedobroverni posestnik nikoli ne more pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem. Tudi Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80; v nadaljevanju: ZTLR) je v 28. členu kot temeljna pogoja za priposestvanje določal dobrovernost in zakonitost

posesti. V nadaljevanju je ZTLR v 29. členu določal, da se lastninska pravica ne more priposestvovati na stvari, ki je bila družbena lastnina.

Kot navajate v dopisu zemljiškoknjižno stanuje izkazuje obstoj lastninske pravice v korist Mestne občine Nova Gorica. V kolikor posamezniki zatrjujejo drugače, bi torej z verigo listinskih pogodb morali dokazati dejansko lastništvo nad predmetnimi nepremičninami. Dokazno breme je torej na strani posameznikov.

S spoštovanjem.

Pripravila:  
Saša Fidler  
svetovalka

*Saša Fidler*



Geran ŠULER  
vodja sektorja

*Geran Šuler*