



VS0158075190

Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb.

Sodni cenilec za gradbeno stroko

Spodnji Rudnik II/3 a, 1000 Ljubljana (stalni naslov)

Trdinova cesta 7, 1293 Šmarje-Sap (začasni naslov-naslov za vročanje)

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

25-09-2023

PREJETO

ZADEVA : odgovor v izvršilni zadevi z opr.štev. 3688 I 121/2021

V izvršilni zadevi upnika MITSUI FINANCE, finančne storitve, d.o.o., Ogrinčeva ulica 4, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Matej Erjavec in partnerji, d.o.o., Slovenska cesta 54, Ljubljana, proti dolžniku Tamara Šišić Kramer, Jelovškova ulica 11, Vrhnika, ki ga zastopa Odvetniška družba Podjed, Kahne in partnerji, o.p.-d.o.o., Štefanova ulica 13 a, Ljubljana, na dopis sodišča z dne 19.07.2023, podajam naslednji odgovor :

Naloga sodišča : PREVERITE, ALI STA ZA OBJEKT IZDANA GRADBENO IN UPORABNO DOVOLJENJE

Da, za predmetni objekt sta bili izdani gradbeno in uporabno dovoljenje.

V nadaljevanju prilagam navedeni dovoljenji, ki sem ju na zahtevo prejel od UE Vrhnika.

Naloga sodišča : PREVERITE, KAKO IMA PREDVIDEN DOSTOP STAVBA, V KATERI JE POSAMEZNI DEL, KI JE PREDMET CENITVE, PO GRADBENEM DOVOLJENJU, ČE JE TO IZDANO

Za to stavbo je bilo dne 10.10.2005 izdano gradbeno dovoljenje štev. 351-126/2005 (307).

V njem je predviden dostop do objekta z Jelovškove ceste tudi preko parcele štev. 2529/1 v katastrski občini 2002 Vrhnika, na osnovi služnostne pogodbe z dne 24.08.2005 med lastnikom zemljišča in podjetjem DOLENJGRAD gradbeno podjetje d.o.o. z Vrhnike. V tej pogodbi je, kot že predhodno rečeno, služnost ustanovljena v korist podjetja Dolenjgrad d.o.o. in ne v korist sosednjih parcel. Gre torej za nepravo stvarno služnost.

Ker je po izdaji navedenega gradbenega dovoljenja prišlo do parcelacije parcele 2529/1, je UE Vrhnika dne 11.08.2006 izdala odločbo štev. 351-140/2006 (307) o spremembi predmetnega gradbenega dovoljenja.

Ob omenjeni parcelaciji, je bila parcela 2529/1 ukinjena, nastale pa so nove parcele, med njimi tudi parcela 2529/14, po kateri danes poteka dostop do v tej zadevi predmetnega objekta (v nadaljevanju prilagam izpis s portala GURS) :

Uporabnik: SVESELIC

Transakcijska številka: 1101372820104

Podatki o elaboratu:

Katastrska občina: 2002 VRHNIKA

Št. elaborata : 6591

Podatki o elaboratu:

Sifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka elaborata	Sifra postopka
2002	VRHNIKA	6591	54

Spremenjene parcele v elaboratu:

Parcela	Delo
*50	UKINJENA
*351	UKINJENA
2528/1	SPREMENJENA
2528/10	SPREMENJENA
2528/11	UKINJENA
2528/23	SPREMENJENA
2528/34	NOVA
2528/35	NOVA
2529/1	UKINJENA
2529/3	UKINJENA
2529/5	UKINJENA
2529/7	NOVA
2529/8	NOVA
2529/9	NOVA
2529/10	NOVA
2529/11	NOVA
2529/12	NOVA
2529/13	NOVA
2529/14	NOVA
2529/15	NOVA

V tej odločbi o spremembi gradbenega dovoljenja je izdajatelj le-te upošteval dejstvo, da je prišlo do parcelacije parcele 2529/1, zaradi česar mu je investitor podjetje Dolenjgrad d.o.o. predložilo aneks št. 1 z dne 03.08.2006 k že omenjeni služnostni pogodbi. V tem aneksu je še vedno opredeljena neprava stvarna služnost tudi na novonastali parceli 2529/14 v korist podjetja Dolenjgrad in ne v korist sosednjih parcel.

Do tukaj je torej stanje povsem enako, kot sem ga v svojem predhodnem mnenju, ki sem ga pripravil na osnovi vpisa služnosti v zemljiško knjigo, že sam tedaj ugotavljal in navajal.

Citirana odločba o spremembi gradbenega dovoljenja pa ima za to izvršilno zadevo še zelo pomembno napako. V odločbi je pri navajanju dovoza z Jelovškove ceste zapisana parcela številka 2526/14. Zelo verjetno gre za tipkarsko napako – namesto parcele 2529/14 se je zapisala parcela 2526/14. Ta parcela v tej katastrski občini nikoli ni obstajala (v nadaljevanju prilagam izpis s portala GURS) :

Iskanje po parceli
Iskanje po upravljavcu
Iskanje po ZK točki
Iskanje elaborata

Iskanje elaborata

Katastrska občina
2002 VRHNIKA

Parcelna številka
2526/14

Številka elaborata

POIZVEDUJ POIZVEDUJ PO ARHIVU
BRIŠI

Rezultat poizvedbe:
Poizvedba ni bila uspešna. Elaborat ne obstaja.

© 2003 Geodetska uprava Republike Slovenije

Zato smatram, da uporabno dovoljenje, izdano na podlagi takšne odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja, ne bi smelo biti izdano, saj je dostop do javnih površin predviden preko nikoli obstoječe zemljiške parcele.

Zaključek odgovora na to nalogo sodišča :

Za predmetni objekt je bilo izdano gradbeno dovoljenje in kasneje tudi uporabno dovoljenje. Če odmislim omenjeno verjetno tipkarsko napako pri zapisu številke zemljiške parcele, pa moram kljub vsemu ugotoviti, da je tudi Upravna enota Vrhnika pri izdaji omenjenih dveh dovoljenj očitno spregledala naravo v zemljiško knjigo vpisane stvarne služnosti dostopa do javnih površin preko parcele številka 2529/14, ki je vpisana v korist investitorja oziroma podjetja Dolenjgrad d.o.o. in ne v korist sosednjih zemljiških parcel. Zaradi prenehanja pravne osebe Dolenjgrad d.o.o., je z dnem njenega prenehanja, to je z dnem 18.08.2021, po zakonu ugasnila tudi vpisana nepravna stvarna služnost.

Še enkrat povem, da sem na to dejstvo po zakonu moral opozoriti, ne glede na to, da me sodišče o tem najprej ni posebej povpraševalo. Moral sem namreč zaščititi svojo lastno integriteto , tako v materialnem kot v kazenskem smislu.

Naloga sodišča : PODAJTE OBRAZLOŽENO MNENJE O TEM, ALI NAJ SE NEPREMIČNINI PRODAJATA SKUPAJ ALI POSEBEJ.

Predmetni objekt je zgrajen po današnjih standardih zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest. Zaradi tega v ožji okolici ni izražena neka posebna deficitarnost parkirnih mest, ki bi nakazovala morebiten večji vrednostni izplen pri prodaji obeh nepremičnin ločeno. Ločena prodaja bi lahko dosegla celo nasprotni učinek, saj bi se stanovanje brez parkirnega mesta zaradi tega lahko prodalo po nižji ceni.

Šmarje-Sap, 16.09.2023

Srečko Veselič



Priloge :

- Gradbeno dovoljenje
- Odločba o spremembi gradbenega dovoljenja
- Uporabno dovoljenje

