

Občina Brda

Trg 25. maja 2

5212 Dobrovo v Brdih

Zadeva: **Poročilo o izvedenih postopkih in aktualnem stanju zadeve – pripadajoče zemljišče k stavbi z naslovom Kojsko 22, pošta Kojsko (v stavbi so etažni deli Občine Brda ter prostor zdravstvene postaje v Kojskem)**

Spoštovani!

Na podlagi vašega zaprosila vam podajamo poročilo o doslej izvedenih postopkih in o aktualnem stanju zadeve v zvezi s pripadajočim zemljiščem k stavbi z naslovom Kojsko 22, Kojsko, v kateri so tudi prostori zdravstvene postaje Kojsko in drugi etažni deli v lasti Občine Brda.

I.

V prvi polovici leta 2024 je na predlog Občine Brda prišlo do preverb in preuči tev pravnega položaja nepremičnine, parcele št. 349/1, k.o. Kojsko, ki v naravi zajema celotno južno in zahodno ležeče zemljišče glede na stavbo Kojsko 22, pošta Kojsko. Gre za večjo parcelo, ki sega vse od glavne ceste preko že opisanega območja do industrijskega obrata na severni strani. To zemljišče je bilo nekoč v družbeni lastnini, nato v lasti zadruga – Vinske kleti Goriška Brda, pred kratim pa je postalo last zasebne pravne osebe.

Po pregledu aktualnih in zgodovinskih izpisov iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra je bilo ugotoviti, da je bila ta nepremičnina, ki je v naravi parkirišče, obračališče, dovozna pot, nekoč v družbeni lastnini ter da je del te parcele ob stavbi Kojsko 22 v preteklih desetletjih služil tudi in predvsem za potrebe dejanske rabe te stavbe. Z zadevnim dejanskim in pravnim stanjem je Občina Brda, tudi s pomočjo pooblaš čene odvetniške pisarne, vsaj trikrat ob različnih priložnostih, tudi na formalnih sestankih, seznanila novega lastnika zadevne nepremičnine. S strani Občine Brda je bilo novemu lastniku predstavljeno, da je v vitalnem interesu Občine Brda, da ima stavba Kojsko 22, ki je v etažni lastnini, urejen dovoz iz glavne ceste ter parkirne prostore, v okviru, kot so se za potrebe lastnikov in uporabnikov te stavbe koristili v preteklih desetletjih.

Novemu lastniku je bilo s strani najvišjih predstavnikov občine, župana, direktorice občinske uprave, s pomočjo pravnih strokovnjakov pojasnjeno, da so se z njihovim nakupom celotne nepremičnine razmere bistveno spremenile in je za nadaljnjo uporabo te parcele nujno potreben dogovor. Novemu zemljiškoknjižnemu lastniku so bile predlagane tudi sporazumne rešitve, vse v dobrobit tako Občine Brda kot tudi novemu lastniku. Pomembno je vedeti, da

novemu lastniku parcele nihče ne jemlje nobenih pravic na dovozni poti, ki je bila vselej namenjena tudi za potrebe industrijskega objekta severno od te parcele.

Kljub trudu in angažiranosti predstavnikov Občine Brda, do dogovora brez posredovanja sodišča v tem primeru ni prišlo. Občina Brda je bila zato v mesecu avgustu 2024 v zaščito svojih interesov primorana začeti formalni sodni postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi. Zato je na pristojno Okrajno sodišče v Novi Gorici podala predlog, da naj sodišče ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi Kojško 22. Glede na to, da skozi neformalna pogajanja ni kazalo, da bi lahko stranke prišle do dogovora, je bila Občina Brda takrat primorana začeti postopek, ki pa na sodišču poteka v smeri iskanja skupnih rešitev, če sta za tak proces zainteresirani obe stranki. Kadarkoli med postopkom je namreč mogoč skupni dogovor med strankama.

II.

Postopek na sodišču poteka na podlagi specifičnega Zakona ZVEtL-1 (Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine in pripadajočega zemljišča), ki velja šele nekaj zadnjih let in omogoča uveljavljanje in ugotavljanje pripadajočega zemljišča k stavbam, ki so bile zgrajene pred letom 2002. Dodaten bistven pogoj je, da so kupci te stavbe ali njenih etažnih delov (to je stanovanj, poslovnih prostorov, kleti, ...) po nekdanjih veljavnih predpisih, ki so veljali pred letom 1997, z nakupom stavbe ali dela stavbe postali tudi lastniki pripadajočega zemljišča.

V konkretnem primeru je nujno, da je Občina Brda podala predlog za pridobitev pripadajočega zemljišča, saj stavba pravno-formalno nima urejenega ne dovoza z glavne ceste, ne parkirišč, ne dostopa do kletnih prostorov in ne do komunalnih priključkov. Predlog Občine Brda je oblikovan tako, da se stavbi formalno določi dostop iz glavne ceste ter parkirišča, in sicer del parkirišč na območju tik pred stavbo (tik ob južnem in zahodnem delu stavbe), del parkirišč pa ob brežini v ravni liniji sever – jug (4 ali 5 parkirišč). Poleg tega je potrebno zagotoviti tudi pripadajoče zemljišče na mestu, kjer ima stavba dostop do kletnih prostorov in vseh komunalnih jaškov in naprav.

Na podani predlog Občine Brda so trenutni zemljiškoknjižni lastniki celotne parcele po svoji odvetniški pisarni podali svoj odgovor. V njem zatrjujejo, da so celotno nepremičnino kupili v dobri veri, da v zemljiški knjigi ni bilo nič zapisanega glede pripadajočega zemljišča ali služnosti, da jim želi Občina Brda škodovati in podobno.

Občina Brda je na takšno postopanje nasprotnih strank odločno odgovorila. Ta predlog nikakor ni uperjen proti sedanjim lastnikom osebno ali z namenom povzročanja škode. Občina Brda je organ lokalne samouprave in je že po zakonu dolžna zaščititi interese na svojem premoženju. Znano je, da se v stavbi Kojško 22 nahaja zdravstvena postaja in tudi nekateri drugi prostori, ki so pomembni za delovanje občine, Vaške skupnosti Kojško in ostalih družbeno angažiranih dejavnosti.

Zasledovanje javnega interesa pred zasebnim pa je ključna naloga občine. Če stavba nima urejenega ne dostopa iz glavne ceste in ne parkirišč, je nujno ukrepanje, da se to tudi pravno zagotovi. Nenazadnje bi lahko, ob pomanjkanju

reakcije s strani občine, čez nekaj časa aktualni lastniki parcele slednjo ogradili in stavbo Kojsko 22 popolnoma odrezali od življenja. Občina Brda si vseskozi prizadeva za dogovor z drugo stranjo. Toda zaradi zaščite lastnega interesa, ki je istočasno tudi javni interes, je bila primorana formalni sodni postopek začeti.

Sodišče je po izmenjavi pisnih vlog v postopku že razpisalo prvi narok za glavno obravnavo, ki je potekala dne 27. 11. 2024. Že na prvem sodnem naroku so bile zaslišane tri priče (Passoni, Kumar, Vetrih), ki so vse tri izpovedale, kako se je nekoč in danes uporabljalo zemljišče okrog stavbe Kojsko 22. Poleg tega je bilo na naroku dogovorjeno, da bo Občina Brda, ki je s pomočjo mediacijske vloge sodišča ponovno prevzela pobudo za mirno iskanje rešitev, ponovno izmerila prostor – del parcele in nasprotni stranki predstavila skico predloga rešitve.

Občina Brda je s svojimi službami na terenu ponovno zelo natančno izmerila celoten prostor, izdelala skico (dovoz, parkirišča, skupna dovozna pot) in konec decembra 2024 poslala na vpogled in v odgovor zastopnikom nasprotne strani. Na izdelani skici je upoštevan skupen vhod iz glave ceste, zarisana so parkirna mesta vzdolž brežine ter parkirna mesta in manipulativna površina pred samo stavbo Kojsko 22.

Po podanem predlogu za mirno rešitev zadeve je pooblaščenca odvetniška pisarna Občine Brda še dvakrat ali trikrat kontaktirala zastopnike nasprotne stranke, nazadnje meseca avgusta 2025, ki pa do današnjega dne na podani predlog še niso odgovorili.

V tem času je sodišče nadaljevalo s postopkom. V mesecu januarju 2025 je izdalo Sklep, s katerim je imenovalo izvedenko urbanistične stroke Manco Plazar, da o zadevi poda mnenje in naredi izvid. Do danes tega mnenja postavljena izvedenka še ni naredila. Čas za izdelavo mnenja je bil 5 mesecev, tako da lahko mnenje pričakujemo v jesenskih mesecih letošnjega leta.

V tovrstnih postopkih, če ne pride do dogovora med strankami, je naloga sodnega izvedenca za urbanizem, da na podlagi pretekle rabe zemljišča natančno opredeli obseg pripadajočega zemljišča k stavbi. Pri stavbi je ključno vprašanje, koliko parkirišč ji pripada. Natančno je nemogoče odgovoriti, toda na podlagi dosedanjih izpovedb na sodišču in zatrjevanj prebivalcev Kojskega, bi moralo stavbi pripadati nekje od štiri do pet bočnih parkirišč in od tri do štiri parkirišča pred samo stavbo. O tem se bomo lahko natančneje opredelili po prejemu izvedenskega mnenja.

Po prejemu izvedenskega mnenja bo Občina Brda s strani sodišča prejela določen rok za odgovor. Nato lahko pričakujemo tudi naslednji narok in kmalu sprejem sodne odločitve. Običajno je, da sodne odločitve sledijo izvedenskemu mnenju, ni pa to nujno, saj je mogoča tudi drugačna sodna presoja dejanske situacije.

III.

Občina Brda ponovno poudarja, da želi v okviru tega postopka – ali z dogovorom ali z odločitvijo sodišča – jasno zavarovati svoj interes, ki je tudi javni interes, to je, da ima večnamenska stavba Kojsko 22 urejen dostop iz glavne ceste ter vsaj nekaj parkirnih prostorov za redno rabo stavbe. To je nujno potrebno ne samo za dotično stavbo, temveč tudi za celotno javno življenje v kraju Kojsko.

Če se Občina Brda ne bi aktivno zavzela za reševanje te težave, bi to za njene uslužbence nedvomno pomenilo opustitev dolžnega ravnanja, kar bi lahko pomenilo neposredno oškodovanje občine in s tem javnega interesa.

V primeru nadaljnjih vprašanj ter poizvedovanj, smo vam na voljo za pojasnila.

Z vljudnimi pozdravi.

V Novi Gorici, dne 26. 8. 2025

Odvetniška pisarna Polanc, d.o.o.

