

Izvirni znanstveni članek
UDK 347.235:33.025.28(497.4)

Lastninjenje nekdanjih dobrin v splošni rabi in varstvo javnega interesa

DR. MATIJA DAMJAN,
Inštitut za primerjalno pravo
pri Pravni fakulteti v Ljubljani

1. Uvod

Prispevek obravnava problematiko položajev, v katerih je nepremično premoženje, ki je bilo prej namenjeno splošni oziroma javni rabi, med postopki preoblikovanja nekdanje družbene lastnine prešlo v zasebno last, tako da danes njegova javna raba ni več mogoča oziroma jo ima lastnik vsaj možnost prepovedati. Medtem ko je včasih tovrstne objekte pred zasebnim prisvajanjem in zlorabami varoval že sam institut družbene lastnine, v današnjem pravnem sistemu poznamo le eno, klasično obliko lastnine, za katero veljajo enaka osnovna pravila o razpolaganju in uporabi ne glede na vrsto lastnika ali namen uporabe. Zaradi tega je treba javni interes v zvezi s splošno uporabo takih nepremičnin varovati drugače. Prispevek preučuje nekatere pravne podlage, ki so se v sodni praksi pokazale za relevantne v tem kontekstu. Čeprav je opisana problematika izrazito povezana s tranzicijo iz družbenolastninskega v klasični civilnopravni sistem, bodo ta vprašanja ostala aktualna še nekaj časa, saj zahtevki iz lastninske pravice niso omejeni z roki, razmerja v zvezi z nepremičninami pa so izrazito dolgotrajna, zato se bodo iz njih izhajajoči spori še vedno pojavljali pred sodišči.

2. Pravni režim varstva javnega premoženja

2.1. Poseben režim varstva družbene lastnine

V obdobju družbenolastninskega sistema je institut družbene lastnine zajemal tudi dobrine v splošni rabi.¹ Družbena lastnina ni pripadala nobenemu konkretnemu subjektu, temveč vsej družbi skupaj in vsakemu posameznemu članu te družbe, bila je torej skupna in osebna. Na

¹ Krisper-Kramberger, Javno dobro ..., str. 17.

njej ni bilo mogoče izvajati takih lastninskih pravic, kot jih lahko izvaja lastnik nad svojo lastnino, ki jo lahko celo uniči, temveč se jo je lahko samo uporabljalo, z njo upravljalo in razpolagalo v mejah zakonov.²

Družbena lastnina je bila posebej varovana že na sistemski ravni. Ustava SRS iz leta 1974³ je med temeljnimi načeli določala: »Izhajajoč iz tega, da nihče nima lastninske pravice na družbenih produkcijskih sredstvih, si ne more nihče – ne družbenopolitična skupnost ne organizacija združenega dela ne skupina občanov ne posameznik – na nikakršni lastninskopravni podlagi prilaščati proizvoda družbenega dela, niti ne more upravljati družbenih produkcijskih in delovnih sredstev in ne razpolagati z njimi in tudi ne samovoljno določati pogojev za delitev.« Zakon o združenem delu (ZZD),⁴ ki je v VI. poglavju urejal upravljanje družbenih sredstev, je določal, da do prehoda kakršnegakoli upravičenja, ki se je nanašalo na nepremičnino v družbeni lastnini (odtujitev družbene lastnine, oddaja v začasno uporabo drugi družbeni pravni osebi, oddaja v zakup, menjava za drugo sredstvo v družbeni lastnini ali za sredstvo, na katerem ima kdo lastninsko pravico), lahko pride le na podlagi pisnega samoupravnega sporazuma oziroma pogodbe (204. člen). Produkcijskih in drugih delovnih sredstev ter sredstev skupne porabe načeloma ni bilo mogoče neodplačno odtujiti iz družbene lastnine (205. člen), medtem ko kmetijskega in stavbnega zemljišča, gozda, gozdnega zemljišča ali drugega naravnega bogastva kot tudi dobrine v splošni rabi sploh ni bilo mogoče odtujiti iz družbene lastnine, če ni zakon določil drugače (206. člen).

Zakon o prometu z nepremičninami (ZPN)⁵ je v celoti prepovedoval pravni promet z dobrinami v splošni rabi (3. člen) in določal, da na stavbnem zemljišču v družbeni lastnini ni mogoče pridobiti lastninske pravice, temveč samo pravice, ki jih določa zakon (4. člen). Pravica uporabe oziroma lastninska pravica na nepremičnini se je lahko prenesla samo s pisno pogodbo, sicer je bil posel ničen (5. člen). Prepovedan je tudi neodplačan prenos nepremičnin iz družbene v zasebno lastnino (6. člen). Družbene pravne osebe pa so smele prodati stavbe in posamezne dele stavb občanom, društvom in drugim civilnim pravnim osebam samo na javni dražbi, sicer je bila pogodba nična, razen če je šlo za prvo prodajo nenaseljene stavbe oziroma njenega dela (8.–11. člen).⁶ Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR)⁷

² Kostanjevec, str. 5.

³ Uradni list SRS, št. 6/1974, RS, št. 24/1990, 35/1990.

⁴ Uradni list SFRJ, št. 53/1976 (63/1979 popr., 6/1988 popr., 19/1988 popr., 38/1988 popr.), 57/1983, 85/1987, 11/1988, 77/1988 - ZPod, 40/1989, 40/1989, 60/1989, RS, št. 37/1990.

⁵ Uradni list SRS, št. 19/1976, 42/1986, RS, št. 57/1999.

⁶ Darilna pogodba in gradnja na tujem svetu nista pravni podlagi za pridobitev lastninske pravice na družbeni lastnini. Možna je le menjalna ali kupoprodajna pogodba pod pogojem, da se obseg fonda družbene lastnine ne zmanjša. Sodba in sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 309/2008 z dne 22. 5. 2008. Glej tudi sodbo Vrhovnega sodišča RS II Ips 205/93 z dne 24. 2. 1994.

⁷ Uradni list SFRJ, št. 6/1980 (20/1980 popr.), 36/1990, RS, št. 50/2002 Odl. US: U-I-224/00-15, 87/2002 - SPZ.

je določal, da se na stvari, ki je družbena lastnina, lastninska pravica ne more priposestvovati (29. člen), prav tako pa se ni mogla priposestvovati stvarna služnost na nepremičnini, ki je družbeno sredstvo v družbeni pravni osebi (55. člen).⁸

2.2. Sedanji režim varstva »javne lastnine«

Po spremembi političnega in ekonomskega sistema in sprejemu nove Ustave Republike Slovenije leta 1991⁹ je bilo treba pravna upravičenja na premoženju v družbeni lastnini preoblikovati v klasična lastninska razmerja. Že amandma XCIX k prejšnji ustavi¹⁰ je predvidel preoblikovanje družbene lastnine v javno in v druge oblike lastnine, vendar nova ustava kasneje ni uveljavila razlike med javno in zasebno lastnino kot dvema oblikama lastninske pravice, temveč govori v 33. in 67. členu le o lastninski pravici.¹¹ Sprejeta je bila torej doktrina nemškega in avstrijskega prava, po kateri so dobrine ali stvari v splošni rabi predmet lastninske pravice, ta pa je omejena z vsakemu pristojajočo pravico splošne rabe.¹²

S preoblikovanjem družbene lastnine je prenehal tudi poseben pravni režim varstva tega premoženja. Pač pa je ustava v 70. členu uvedla pojem javnega dobra, v zvezi s katerim je zgolj določila, da se na njem lahko pridobi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon. Temeljno pravilo v zvezi s tem uvaja Stvarnopravni zakonik (SPZ),¹³ ki v 19. členu določa, da je javno dobro stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Bistvo javnega dobra je torej dostopnost anonimnemu in tudi vnaprej nedefiniranemu krogu oseb pod enakimi pogoji. Kaj je pojem javnega dobra, podrobneje določajo posamezni področni zakoni, pri čemer se javno dobro skladno deli v dve kategoriji: naravno javno dobro in grajeno javno dobro.¹⁴ Pridobitev statusa naravnega javnega dobra temeljno ureja Zakon o varstvu okolja (ZVO-1),¹⁵ grajenega javnega dobra pa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1).¹⁶ Javno dobro ni v pravnem prometu oziroma je na njem možen le ome-

⁸ Priposestevanje lastninske pravice na družbeni lastnini je bilo torej vedno izključeno, medtem ko je bilo mogoče priposestevati stvarno služnost na družbeni lastnini, ki jo je uporabljala fizična oseba oziroma pravna oseba civilnega prava. Prim. sodbo Vrhovnega sodišča RS II Ips 34/2000 z dne 20. 9. 2000.

⁹ Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006.

¹⁰ Uradni list RS, št. 7/91.

¹¹ Ude, Razvoj ..., str. 739.

¹² Finžgar, Preoblikovanje ..., str. 12.

¹³ Uradni list RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18.

¹⁴ Kerševan, str. 1430.

¹⁵ Uradni list RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl. US: U-I-51/06-5, 39/2006 – UPB1, 49/2006 – ZMetD, 66/2006 Odl. US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl. US: U-I-40/06-10, 33/2007 – ZPNačrt, 57/2008 – ZFO-1A, 70/2008.

¹⁶ Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003 Odl. US: U-I-152/00-23, 41/2004 – ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl. US: U-I-1/03-15, 102/2004 – UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005 – ZJC-B, 93/2005-ZVMS,

jen pravni promet glede posebne pravice uporabe in na njem ni mogoče pridobiti lastninske pravice na originaren način s priposestvovanjem (prvi odstavek 44. člena SPZ). Upravljalcu in koncesionarju pa je v določenih primerih priznано posestno varstvo.

Zakon o javnih cestah (ZJC)¹⁷ v 3. členu npr. posebej ureja, da je na javni cesti mogoče pridobiti služnost za napeljevanje vodovoda in kanalizacije, električnih, telefonskih in telegrafskih napeljav, plinovodov ter podobnih objektov in naprav javnega pomena, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste. Na prometnih površinah zunaj vozišča javne ceste in na površinah ob njej, ki so določene za opravljanje dejavnosti, namenjenih udeležencem v prometu, pa je mogoče za opravljanje takih dejavnosti pridobiti posebno pravico uporabe.

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO)¹⁸ pa ureja uporabo, upravljanje in razpolaganje s premoženjem v lasti subjektov javnega prava, tako da se zagotavlja gospodarnost, preglednost in javnost (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba). Z vidika teme tega prispevka je torej bistveno vprašanje, ali in kako so nekdanje dobrine v splošni rabi prešle iz družbene lastnine v nov, na zasebni lastnini temelječ, a vsebinsko soroden pravni režim varstva javnega premoženja.

3. Prenehanje družbene lastnine

V vlogah strank, ki se sklicujejo na priposestvovanje pravic na nepremičninah v nekdanji družbeni lastnini, je večkrat najti trditev, da je družbena lastnina prenehala že z uveljavitvijo sedanje Ustave Republike Slovenije, torej 23. decembra 1991.¹⁹ Ta trditev gotovo ne drži. Ustavni zakon za izvedbo Ustave Republike Slovenije (UZIU)²⁰ je v 1. členu določil, da predpisi in drugi splošni akti, ki so veljali na dan razglasitve te ustave, ostanejo v veljavi, kolikor niso v skladu s to ustavo, pa jih je treba z njo uskladiti najkasneje do konca leta 1993. Na podlagi določb Ustavnega zakona za izvedbo Temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (UZITUL)²¹ pa so v času uveljavitve Ustave še naprej veljali nekdanji republiški in se smiselno uporabljali nekdanji zvezni predpisi o družbeni lastnini.

111/2005 Odl. US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl. US: U-I-286/04-46, 126/2007.

¹⁷ Uradni list RS, št. 29/1997, 18/2002, 50/2002 Odl. US: U-I-224/00-15, 110/2002 – ZGO-1, 131/2004 Odl. US: U-I-96/02-20, 92/2005, 33/2006 – UPB1, 33/2006 Odl. US: U-I-325/04-8, 45/2008, 57/2008 – ZLDUVCP.

¹⁸ Uradni list RS, št. 14/2007.

¹⁹ Glej npr. sodbo Višjega sodišča v Ljubljani II Cp 7560/2006 z dne 17. 10. 2007 ter sodbo in sklep Vrhovnega sodišča II Ips 401/2005 z dne 29. 3. 2006.

²⁰ Uradni list RS, št. 33/1991-I, 21/1994.

²¹ Uradni list RS, št. 11/1991-I, 45I/1994.

Ustava torej ni prepovedala obstoja družbene lastnine v prehodnem obdobju do uveljavitve predpisov o njenem preoblikovanju.²²

Datuma preoblikovanja družbene v zasebno lastnino ni mogoče definirati z enotno časovno točko. Zakonodajalec je sistemsko najprej uredil lastninjenje družbenega kapitala z zakonodajo o lastninskem preoblikovanju pravnih oseb, vendar ta ni olastnila tudi nepremičnin, ki so spadale med sredstva lastninsko preoblikovanih podjetij,²³ temveč je to vprašanje urejalo več področnih zakonov, večinoma med prehodnimi določbami, in sicer različno glede na tip in namen premoženja v družbeni lastnini.²⁴ Približevanje novemu ustavnemu redu je na področju lastnine potekalo postopoma in počasi.²⁵ Za vsako nepremičnino v družbeni lastnini je torej do tedaj, ko je bila olastninjena v skladu z relevantnim predpisom, veljal pravni režim družbene lastnine in z njim povezane omejitve glede razpolaganja ter možnostjo priposestvanja, kolikor so še veljale, ter nova zakonodaja, ki je urejala njeno preoblikovanje in varstvo.²⁶

4. Predpisi o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini

Kot rečeno, je bilo predpisov, ki so urejali (tudi) lastninjenje nekdanjih družbenih nepremičnin, mnogo.

Komunalni objekti in naprave (infrastrukturni objekti, naprave oziroma omrežja ter mobilna in druga sredstva), ki so bili namenjeni izvajanju dejavnosti posebnega družbenega pomena, so na podlagi 76. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (ZGJS)²⁷ postali lastnina države oziroma občine. Na podlagi Zakona o zavodih (ZZ)²⁸ so nepremičnine, ki so sodile v

²² Prim. Finžgar, Lastninjenje ..., str. 6.

²³ Ude, Dobra vera ..., str. 141; sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 559/2005 z dne 6. 12. 2007; drugače Vrenčur, str. 16.

²⁴ Finžgar ob upoštevanju 12. člena Ustave SFRJ in 14. člena Ustave SRS, obeh iz leta 1974, razlikuje med naslednjimi vrstami družbene lastnine: 1. sredstva za delo in poslovanje, 2. sredstva za zadovoljevanje splošnih družbenih potreb, 3. sredstva za zadovoljevanje skupnih družbenih potreb, 4. naravna bogastva in 5. dobrine v splošni rabi. Finžgar, Preoblikovanje ..., str. 10.

²⁵ Predlog ZLNDL, str. 15.

²⁶ Odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-77/93 z dne 6. 7. 1995, točka 19. Prim. tudi sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 432/94 z dne 25. 4. 1996: »Ob sklenitvi pogodbe in ob zemljiškoknjižnem vpisu dne 15. 11. 1993 v Republiki Sloveniji še ni bilo izvedeno lastninjenje stavbnih zemljišč v družbeni lastnini. Tako je še vedno v veljavi 4. člen Zakona o prometu z nepremičninami, po katerem na teh zemljiščih ni mogoče pridobiti lastninske pravice, temveč samo pravice, ki jih določa zakon (pravico uporabe).« V tem smislu tudi sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 275/93 z dne 20. 1. 1994 in sklep II Ips 828/94 z dne 24. 11. 1994. Prim. Jenull, str. 4, 5.

²⁷ Uradni list RS, št. 32/1993, 30/1998 – ZZLPPO, 127/2006 – ZJZP.

²⁸ Uradni list RS, št. 12/1991, 45I/1994 Odl. US: U-I-104/92, 8/1996, 18/1998 Odl. US: U-I-34/98, 36/2000 – ZPDZC, 127/2006 – ZJZP.

premoženje delovnih organizacij s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, kulture, športa, zdravstva, otroškega varstva ali socialnega varstva ter RTV Slovenija (po novem zavodov), postale s 1. aprilom 1991 lastnina ustanovitelja te organizacije. Če je bil objekt zgrajen s samoprispevkom, pa je postal lastnina občine, na katere območju se nahaja (65. in 66. člen ZZ). Z uveljavitvijo Zakona o uresničevanju družbenega interesa na področju kulture (ZUJIPK)²⁹ so prešle v javno lastnino države oziroma občin nepremičnine in oprema, ki so bile družbena lastnina v upravljanju države ali lokalne skupnosti in namenjene pretežno opravljanju kulturnih dejavnosti, ter iz sredstev samoupravnih interesnih skupnosti ali proračunov pridobljeno premoženje, ki je bilo kot družbena lastnina v upravljanju podjetij in drugih pravnih oseb, ki so opravljale dejavnosti posebnega družbenega pomena na področju kulture (63.–68. člen ZUJIPK). Lastninjenje kulturne in naravne dediščine, ki je bila kot družbena lastnina v sredstvih podjetij in drugih pravnih oseb, je najprej urejal Zakon o lastninjenju spomenikov in znamenitosti v družbeni lastnini (ZLSZDL),³⁰ ki pa ga je Ustavno sodišče RS razveljavilo, ker je vladi dajal prevelika pooblastila pri določanju, kateri spomeniki imajo take lastnosti in pomen, da postanejo last države. Nadomestil ga je Zakon o lastninjenju kulturnih spomenikov v družbeni lastnini (ZLKSDL),³¹ ki je v prilogi poimensko naštel vse spomenike državnega in občinskega pomena, ki so z uveljavitvijo zakona postali last države oziroma občine, skupaj s premičninami, ki služijo upravljanju, rabi, vzdrževanju ali varstvu spomenika.

Z dnem uveljavitve Zakona o varstvu okolja (ZVO)³² so voda, mineralne surovine, prosto živeče divje živali, ribe in druge prosto živeče oziroma prosto rastoče vodne živali in rastline v odprtih vodah in v ribolovnem morju prešle v lastnino države in naj bi se v enem letu po tem izkazale v bilancah, ki jih izdelajo pristojna ministrstva v sodelovanju z ministrstvom za finance (111. člen ZVO). Zakon o vodah (ZV-1)³³ vsebuje podrobnejše prehodne določbe o lastninjenju vodnih zemljišč in objektov. Po 182. členu zemljišča, ki so vpisana v zemljiško knjigo kot vodna zemljišča, voda, vodotok, jezero, reka, potok in podobno, in so javno dobro, splošno ljudsko premoženje, družbena last ali imajo na njih pravne osebe pravico uporabe, preidejo z dnem uveljavitve tega zakona v last Republike Slovenije. Poleg tega preidejo v last države tudi vsa zemljišča, ki so bila poplavljen zaradi posega v prostor, potrebnega za pridobivanje električne energije, na njih pa je bila na dan uveljavitve tega zakona vpisana pravica

²⁹ Uradni list RS, št. 75/1994, 22/2000 – ZJS, 96/2002 – ZUJIK.

³⁰ Uradni list RS, št. 16/1996, 9/1999 Odl. US: U-I-312/96, 56/1999 – ZON (31/2000 popr.), 89/1999 (107/1999 popr.).

³¹ Uradni list RS, št. 89/1999 (107/1999 popr.), 63/2007 Odl. US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13.

³² Uradni list RS, št. 32/1993, 44/1995 Odl. US: U-I-32/95-20, 1/1996, 9/1999 Odl. US: U-I-312/96, 56/1999 – ZON (31/2000 popr.), 86/1999 Odl. US: U-I-64/96, 22/2000 – ZJS, 82/2001 Odl. US: U-I-92/99-9, 67/2002 – ZV-1, 41/2004 – ZVO-1.

³³ Uradni list RS, št. 67/2002, 110/2002 – ZGO-1, 2/2004, 41/2004 – ZVO-1, 57/2008.

uporabe pravnih oseb, razen če mednarodna pogodba določa drugače. Kmetijska in gozdna zemljišča, na katerih je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica vodnih zadrug, preidejo v last lokalne skupnosti, na območju katere ležijo, razen če se dokaže pravno nasledstvo. Po 183. členu ZV-1 pa objekti na vodnih ali priobalnih zemljiščih, ki se jih lahko nameni splošni rabi, ki so na dan uveljavitve tega zakona vpisani v zemljiško knjigo kot javno dobro, splošno ljudsko premoženje ali družbena last, preidejo z dnem uveljavitve tega zakona v last Republike Slovenije, razen objektov, katerih investitor je bila lokalna skupnost, ki postanejo njena last. Če se ne dokaže drugačno pravno stanje, se šteje, da so v lasti Republike Slovenije tudi tisti tovrstni objekti, ki niso bili vpisani v zemljiško knjigo oziroma so bili vpisani v zemljiško knjigo, pa ni nihče naveden kot njihov lastnik.

Na podlagi Zakona o zadrukah (ZZad)³⁴ so postali last Republike Slovenije neodplačno pridobljena kmetijska zemljišča in gozdovi v družbeni lasti, s katerimi so upravljale zadruge. Po Zakonu o lastninskem preoblikovanju podjetij (ZLPP)³⁵ so bila podjetja iz svojih sredstev dolžna izločiti kmetijska zemljišča in gozdove in so ti postali last Republike Slovenije ali občine. Na podlagi Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ)³⁶ pa so last države ali občin postala tudi kmetijska zemljišča, kmetije in gozdovi v družbeni lastnini, ki niso postali last države ali občin po ZLPP oziroma ZZad, ter kmetijska zemljišča in gozdovi, ki so jih organizacije kooperantov dobile v upravljanje in razpolaganje na neodplačen način.³⁷

Celotni stanovanjski fond v družbeni lastnini je na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ)³⁸ postal last republike, občine ali drugih pravnih oseb, ki so prej imele pravico uporabe na družbenih stanovanjih in stanovanjskih hišah. Novi lastniki so stanovanja pod določenimi pogoji morali ponuditi v odkup imetnikom stanovanjske pravice.

³⁴ Uradni list RS, št. 13/1992, 7/1993, 13/1993, 22/1994, 68/1995 Odl. US: U-I-78/93, 35/1996, 41/2007, 62/2007 – UPB1.

³⁵ Uradni list RS, št. 55/1992, 7/1993, 31/1993, 43/1993 Skl. US: U-I-133/93-19, 32/1994 Odl. US: U-I-133/93-56, 43/1995 Odl. US: U-I-77/93, 1/1996, 30/1998 – ZZLPP, 72/1998 Odl. US: U-I-302/98, 101/1999 Odl. US: U-I-26/96.

³⁶ Uradni list RS, št. 10/1993, 68/1995 Odl. US: U-I-78/93, 1/1996 (23/1996 popr.), 108/2001 Odl. US: U-I-13/00 (4/2002 popr.), 33/2003 Skl. US: U-I-151/01-15, 91/2007, 109/2008 Odl. US: U-I-64/08-12.

³⁷ Kasneje so bila ta zemljišča prenesena na občine na podlagi določb Zakona o javnih skladih (ZJS), Uradni list RS, št. 22/2000, 126/2007 – ZFPPIPP, 77/2008. Podrobneje Senčur, str. 255–281.

³⁸ Uradni list RS, št. 18I/1991-I (19/1991 popr.), 13/1993, 9/1994 Odl. US: U-I-9/92, 21/1994, 22/1994 Odl. US: U-I-212/93-14, 29/1995 – ZPDF, 23/1996, 24/1996 Odl. US: U-I-119/94, 1/2000, 1/2000 Odl. US: U-I-268/96, 22/2000-ZJS, 81/2000 Odl. US, 57/2001 Odl. US: U-I-157/00-9, 87/2002 – SPZ, 29/2003 Odl. US: U-I-303/00-12, 69/2003 – SZ-1, 133/2003 Odl. US: U-I-8/01-17, 132/2004 Skl. US: Up-761/03-9.

Zakon o društvih (ZDru)³⁹ je v 37. členu določil, da se družbena lastnina, s katero razpolagajo društva na dan uveljavitve tega zakona, lastninsko preoblikuje v skladu s posebnimi zakoni, do njihove uveljavitve pa društva kot dober gospodar upravljajo in gospodarijo z družbeno lastnino, s katero razpolagajo. Zakon o športu (ZSpo)⁴⁰ je v 64. členu določil, da športni objekti v družbeni lastnini ali lasti razvojnih skladov, ki so v upravljanju društev, ki so na dan uveljavitve tega zakona opravljala dejavnost v športu, postanejo družbena lastnina (tj. zasebna lastnina društev), razen če jih lokalna skupnost najkasneje v enem letu od uveljavitve tega zakona določi za športne objekte občinskega pomena, s čimer preidejo v last občine. Za športne objekte, ki so postali lastnina društev v skladu z določili ZSpo, pa se uporabljajo določbe o javnih športnih objektih. Zakon o gasilstvu (ZGas)⁴¹ je določil, da prostovoljna gasilska društva in njihove zveze pridobijo lastninsko pravico na premičnem in nepremičnem premoženju, ki je namenjeno gasilstvu in s katerim upravljajo ob uveljavitvi tega zakona. Gasilsko društvo pa teh objektov ne sme odtujiti brez poprejšnjega soglasja lokalne skupnosti. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-B)⁴² je v 58. členu predvidel, da društva upokojencev pridobijo z dnem uveljavitve tega zakona lastninsko pravico na družbeni lastnini, s katero razpolagajo na dan uveljavitve tega zakona.

Po Zakonu o sodiščih (ZS)⁴³ so poslovni prostori, ki so bili ob uveljavitvi tega zakona v uporabi temeljnih sodišč, postali last Republike Slovenije. Posebne določbe o lastninjenju družbenega premoženja vsebuje tudi Zakon o Kobilarni Lipica (ZKL).⁴⁴ Povsem specialno ureditev preoblikovanja družbene lastnine na konkretnih nepremičninah v zasebno lastnino vsebuje še Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini v uporabi Zveze sindikatov Slovenije (ZLNZSS).⁴⁵

Edini splošni predpis o lastninjenju družbenih nepremičnin je Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL),⁴⁶ ki je uredil lastninjenje stavb in zemljišč v družbeni

³⁹ Uradni list RS, št. 60/1995, 49/1998 Odl. US: U-I-223/96, 89/1999, 80/2004 – ZUARLPP, 61/2006 – ZDru-1.

⁴⁰ Uradni list RS, št. 22/1998, 97/2001 – ZSDP, 27/2002 Odl. US: U-I-210/98-32, 110/2002 – ZGO-1, 15/2003 – ZOPA.

⁴¹ Uradni list RS, št. 71/1993, 1/1995-CZ, 28/1995, 73/1997 Odl. US: U-I-341/94, 28/2000, 91/2005, 113/2005 – UPB1, 120/2008 Odl. US: U-I-61/06-14.

⁴² Uradni list RS, št. 7/1996, 1/1997 Skl. US: U-I-29/96-21, 29/1997 Odl. US: U-I-29/96-39, 106/1999 – ZPIZ-1.

⁴³ Uradni list RS, št. 19/1994, 45/1995, 26/1999-ZPP, 38/1999, 45/1999 Skl. US: U-I-144/95, 28/2000, 26/2001-PZ, 56/2002 – ZJU, 16/2004 – ZZZDR-C, 73/2004, 23/2005 – UPB1, 72/2005, 100/2005 – UPB2, 49/2006 – ZVPSBNO, 127/2006, 27/2007 – UPB3, 67/2007, 94/2007 – UPB4, 101/2007 Odl. US: Up-679/06-66, U-I-20/07, 31/2008 Skl. US: U-I-304/07-11, 45/2008.

⁴⁴ Uradni list RS, št. 29/1996, 110/2002 – ZGO-1, 79/2006, 107/2006 – UPB1.

⁴⁵ Uradni list RS, št. 66/2007.

⁴⁶ Uradni list RS, št. 44/1997, 59/2001, 27/2002 Odl. US: U-I-210/98-32.

lastnini, ki niso predmet lastninjenja po drugih zakonih, razen vodnih zemljišč, sindikalnega premoženja, nepremičnin športnih društev ter nepremičnin v družbeni lastnini, na katerih imajo tuje osebe pravico uporabe ali razpolaganja. Ta zakon je torej izrazito subsidiarne narave, saj naj bi veljal samo za tiste družbene nepremičnine, katerih lastninjenja ni uredil še noben drug predpis, in na ta način zaključil lastninjenje. Zakon je določil, da nepremičnine postanejo lastnina fizičnih oseb oziroma pravnih oseb, ki imajo na nepremičnini pravico uporabe, oziroma njihovih pravnih naslednikov. Nepremičnine, na katerih ima pravico uporabe država, občina ali mesto, postanejo lastnina teh javnih subjektov.⁴⁷

5. Zapleti v postopkih lastninjenja

5.1. Nevpis lastnika v zemljiški knjigi in napačna pravna podlaga vpisa

Na podlagi navedenih zakonov se je preoblikovanje družbene lastnine na nepremičninah praviloma zgodilo *ex lege*.⁴⁸ Vseeno pa je bilo treba z novim lastniškim stanjem uskladiti še vpise v zemljiški knjigi. Nekateri zakoni so izrecno predvideli, da se to zgodi na podlagi predloga novega lastnika in njegove pisne izjave o pridobitvi lastnine na podlagi zakona (76. člen ZGJS, 68. člen ZUJIPK, 2. – 5. člen ZLNDL)⁴⁹ oziroma da sodišče po uradni dolžnosti vpiše novega lastnika na podlagi posebne (ugotovitvene) odločbe pristojnega državnega oziroma občinskega organa (185. člen ZV-1, 64. člen ZSpo). Podrobneje pa način zemljiškoknjižne izvedbe tega prenosa ni bil urejen.⁵⁰ V mnogih primerih pa novi lastniki iz različnih razlogov (nepoznavanje zakonodaje, nepopolne evidence premoženja, nejasno stanje pravic na objektih, nezainteresiranost zaradi stroškov upravljanja in vzdrževanja javnih površin ...) dolgo časa niso vložili takšnih predlogov oziroma izdali ustreznih ugotovitvenih odločb, kar pomeni, da zemljiška knjiga ni izkazovala pravilnega stanja pravic.⁵¹

⁴⁷ Prof. Juhart je ob sprejemu zakona ugotavljal, da vsebino zakona lahko strnemo v enem stavku: dosedanja pravica uporabe se *ex lege* spreminja v lastninsko pravico. Hkrati je opozarjal, da zaradi tega ostajajo povsem odprti in nedorečeni primeri, v katerih lahko pride do spora glede nosilca pravice uporabe in določanja njenega obsega. Juhart, str. 1.

⁴⁸ »Posledica lastninjenja po ZLNDL je originarni način pridobitve lastninske pravice na nepremični, ki so pred tem imele status družben lastnine. Predpostavka za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini v družbeni lastnini po ZLNDL pa je bila pravica uporabe na tej nepremičnini v času uveljavitve zakona (2. in 5. člen ZLNDL).« Sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 1061/2004 z dne 15. 10. 2006.

⁴⁹ Za utemeljenost predloga za vknjižbo v zemljiško knjigo ne zadošča le predložitev predpisane listine, ampak mora iz vsebine listine izhajati utemeljenost zahtevka za vpis (4. točka 1. odstavka 86. člena ZZK). Vpis v zemljiško knjigo torej ni abstrakten, ampak mora listina izkazovati pravni naslov za pridobitev ali prenehanje pravice. Sklep Višjega sodišča v Ljubljani II Cp 889/2004 z dne 13. 10. 2004.

⁵⁰ Glej Senčur, str. 265, 266.

⁵¹ Ude, Dobra vera ..., str. 142.

Tudi ZLNDL je prvotno predvideval, da se večina vpisov v zemljiški knjigi opravi na predlog novega lastnika. Ker se je izkazalo, da usklajevanje zemljiškoknjižnega stanja na ta način poteka zelo počasi, pa je štiri leta kasneje novela zakona določila, da se v primerih, ko je pravica uporabe v korist fizične ali pravne osebe vpisana v zemljiški knjigi, vpis lastninske pravice na to osebo opravi po uradni dolžnosti. Glede na to, da je bil pristop ZLNDL k določitvi znanih lastnikov nepremičnin najbolj splošen in enostaven, se je v več primerih zgodilo, da je prišlo do vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo na podlagi določb ZLNDL, bodisi na predlog bodisi po uradni dolžnosti, čeprav bi bilo v resnici potrebno uporabiti drug, specialnejši predpis.⁵² Čeprav naj bi bil ZLNDL predvsem subsidiaren zakon, ki bi uredil s preostanki družbene lastnine nepremičnin, je bil zaradi svoje splošnosti in enostavnosti pogosto uporabljen kot prvi, kadar rešitve na podlagi posebnih zakonov niso bile zemljiškoknjižno izvedene.

Prvotni predlog ZLNDL, ki ga je oblikovala strokovna skupina pri Ministrstvu za okolje in prostor, je sicer predvideval lastninjenje po ugotovitvenem upravnem postopku, kjer bi se za vsako nepremičnino, ki je še v družbeni lastnini, posebej ugotavljalo, ali je bila pridobljena na odplačen ali neodplačen način in ali je bilo plačilo primerno.⁵³ Ministrstvo je tak postopek izločilo iz koncepta zakona z obrazložitvijo, da bi bilo izvajanje takšnih postopkov preveč zamudno in z dvomljivim argumentom, da načelo enakosti pred zakonom terja, da se vse imetnike pravice do uporabe obravnava enako, brez razlikovanja glede na to, kako so do te pravice prišli.⁵⁴ Na tem mestu nima smisla navajati argumentov proti taki rešitvi, mogoče pa je ugotoviti, da je avtomatizem pretvorbe pravice uporabe v lastninsko pravico lahko omogočil izvedbo lastninjenja na napačni materialnopravni podlagi in pridobitev lastninske pravice formalno vpisanim nosilcem pravice uporabe ne glede na to, ali so to pravico dejansko imeli in izvrševali ter bili na tej podlagi upravičeni do pridobitve lastnine.

Če je bil upravičenec do lastninske pravice na podlagi specialnega predpisa drug, kot je bil v zemljiški knjigi vpisani imetnik pravice uporabe, je bila vknjižba lastninske pravice na podlagi ZLNDL nezakonita. Zakoniti lastnik, ki je pravico pridobil na podlagi specialnega zakona, lahko svoje pravice varuje z ugovorom v zemljiškoknjižnem postopku oziroma z izbrisno tožbo. Ker gre za zahtevek iz lastninske pravice, njegovo uveljavljanje ni vezano na rok. Pač pa do dodatnih zapletov lahko pride, če je na podlagi napačnega zemljiškoknjižnega stanja v vmesnem obdobju že prišlo do pravnega prometa.

⁵² Glej npr. sklep Višjega sodišča v Kopru I Cp 415/2003 z dne 31. 3. 2004 in sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 335/2006 z dne 9. 2. 2009.

⁵³ Priloga k predlogu ZLNDL (str. 23–32) je vsebovala obsežen seznam vseh preteklih in veljavnih predpisov o odplačni in neodplačni pravici uporabe.

⁵⁴ Predlog ZLNDL, str. 16, 20–21. Prim. Finžgar, Lastninjenje ..., str. 6.

5.2. Stanje pravic na presečni datum

Z vidika ZLNDL in še nekaj drugih zakonov je odločilnega pomena za lastninjenje, kdo je bil na presečni dan, ki ga opredeljuje relevantni zakon, upravičeni imetnik pravice uporabe družbene lastnine. Pogoji, da bi stranka na podlagi samega zakona (*ex lege*) pridobila lastninsko pravico na sporni nepremičnini, je, da je nastopala v pravnih razmerjih glede te nepremičnine kot nosilec absolutnega stvarnopravnega upravičenja, ki so ga omejevala le nekdanja pravila o družbeni lastnini. Takšni absolutni upravičenji sta bili pravica uporabe (prvi odstavek 12. člena ZTLR), ki se je nanašala na zemljišča v družbeni lastnini, na katerih je zgrajena lastniška stavba, ter pravica razpolaganja na družbenem sredstvu (200. in 201. člen ZZD).⁵⁵

Pripadnost teh pravic je torej vedno treba presojati po starih predpisih o razpolaganju in uporabi družbene lastnine.⁵⁶ Pri tem je treba upoštevati, da se je pravica uporabe družbene lastnine po svoji naravi in načinu prenosa bistveno razlikovala od lastninske pravice. Upravičenj, ki so izvirala iz znane »triade« družbenolastninskih upravičenj – uporaba, upravljanje in razpolaganje – po njihovi vsebini, določeni v izvedbenih predpisih, ni (bilo) mogoče enačiti z upravičenji, ki jih imajo v pogledu svojih stvari pravi lastniki.⁵⁷ Pravica uporabe je bila družbenolastninski pravni odsev »dela z družbenimi sredstvi«. ⁵⁸ Bistveno je bilo, kdo je družbena sredstva uporabljal, katera družbena pravna oseba je z njimi opravljala svojo funkcijo. Odsotnost posesti praviloma izključuje pravico uporabe (ki je bila zasnovana kot izrazito ekonomska kategorija ter zato neločljivo in organsko vezana na njeno ekonomsko bistvo).⁵⁹ Subjekt, ki določene nepremičnine v družbeni lasti dejansko ni imel v posesti, torej na njej praviloma ni mogel imeti pravice uporabe, četudi je bil kot nosilec take pravice vpisan v zemljiški knjigi. Prenosi te pravice so namreč lahko potekali izvenknjižno.

Za promet z upravičenji na nepremičninah v družbeni lastnini so veljala drugačna pravila, kot jih pozna pravni režim lastnine. Pravica uporabe družbene lastnine se je pridobila z odločbo in prenašala z različnimi oblikami sporazumov med družbenimi subjekti. Vpis upravičenj na nepremičninah v družbeni lastnini v zemljiško knjigo ni bil konstitutivnega, temveč le deklaratornega značaja, zato se je pogosto dogajalo, da dejansko izvršenemu pravnemu prometu

⁵⁵ Sodba Upravnega sodišča RS II Ips 457/2003 z dne 3. 2. 2005.

⁵⁶ To lahko predstavlja praktično težavo, ker mlajši pravniki teh predpisov ne poznajo dovolj dobro (v celoti niti niso dostopni v elektronskih bazah), hkrati pa je zaradi velikih konceptualnih razlik težavno kombiniranje družbenopravnih in klasičnih civilnopravnih predpisov. Najbrž je tudi iz tega razloga Upravno sodišče v več svojih odločbah »pedagoško« pojasnilo nekatere značilnosti družbenolastninskih razmerij.

⁵⁷ Odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-77/93 z dne 6. 7. 1995, točka 20.

⁵⁸ ZZD je tak koncept izražal v VI. poglavju, ko je sredstva družbenih pravnih oseb, imenovana »družbena sredstva« opredelil kot sredstva, ki jih upravljajo delavci ali drugi delovni ljudje v družbeni pravni osebi in so materialni pogoj za njihovo delo oziroma materialna osnova uresničevanja funkcije v tej družbeni pravni osebi.

⁵⁹ Sodba Upravnega sodišča RS II Ips 559/2005 z dne 6. 12. 2007.

z nepremičninami vpisi v zemljiško knjigo niso sledili. Sklenjeni samoupravni sporazumi in drugi zapisi odločitev organov družbenega dogovarjanja in samoupravljanja niso bile listine, na podlagi katerih bi bilo mogoče doseči, da bi bile dejanske spremembe v razpolaganju z nepremičninami vpisane v zemljiško knjigo. Razpolaganje pa ni imelo derivativne narave in zato zanj ni veljalo načelo, da je mogoče prenesti le toliko pravic, kolikor jih imaš sam.⁶⁰ Zemljiškoknjižna praksa je bila vse do leta 1995 pri svojem delu vezana na pravila Zakona o zemljiških knjigah iz leta 1930⁶¹ in prometu s pravicami na nepremičninah v družbeni lastnini pogosto ni sledila. V zemljiški knjigi pogosto tudi niso bile zaznamovane statusne spremembe gospodarskih subjektov, ki so imeli na nepremičninah v družbeni lastnini pravico razpolaganja.⁶² Zaradi tega izostanek vpisa pravice uporabe v zemljiški knjigi še ne pomeni, da upravičena stranka ne bi mogla postati lastnica spornega zemljišča na podlagi določbe 3. člena ZLNDL.⁶³

Zanimivo je, da je predlog ZLNDL v obrazložitvi posebej izpostavil problematiko neažurnega zemljiškoknjižnega stanja, vendar je predlagatelj zakona optimistično pričakoval, da se bo po uveljavitvi novega Zakona o zemljiški knjigi (ZZK)⁶⁴ to stanje hitro uredilo in ne bo povzročalo težav pri lastninjenju nepremičnin.⁶⁵ To pričakovanje pa se v praksi ni izkazalo za povsem utemeljeno, zato je rešitev iz ZLNDL-A, po kateri se je po uradni dolžnosti vpisala lastninska pravica v korist vknjiženega imetnika pravice uporabe družbene lastnine, lahko pripeljala do materialno napačnih posledic.

Navedeno pa še ne pomeni, da je vsakršno posest in dejansko uporabo določene nepremičnine v družbeni lastnini že mogoče enačiti s pravico uporabe v smislu ZLNDL. Oseba, ki se sklicuje na izvenknjižno pridobitev pravice uporabe, mora to izkazati z ustreznimi listinami, kakršne bi omogočile vpis te pravice v zemljiško knjigo. Zakon o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini (ZVNDL)⁶⁶ je v zvezi s tem določal, da se pravica uporabe na nepremičnini, ki je družbena lastnina, vknjiži na podlagi pravnomočne odločbe, s katero sodišče ali drug pristojen organ ugotavlja, da ima določena pravna oseba to pravico, kot tudi na podlagi overjene pogodbe, kadar zakon določa, da se ta pravica lahko prenese s tako pogodbo (4. člen). Po Zakonu o

⁶⁰ Krisper-Kramberger, *Pravne praznine ...*, str. 705; Sajovic, str. 37.

⁶¹ Službene novine Kraljevine Jugoslavije z dne 1. julija 1930, št. 146/LII/307.

⁶² Predlog ZLNDL, str. 19.

⁶³ Sodbi Vrhovnega sodišča RS II Ips 220/2004 z dne 13. 7. 2005 in II Ips 664/2001 z dne 29. 11. 2002.

⁶⁴ Uradni list RS, št. 33/1995, 50/2002 Odl. US: U-I-224/00-15, 58/2003 – ZZK-1.

⁶⁵ Predlog ZLNDL, str. 19.

⁶⁶ Uradni list SRS, št. 43/1973.

stavbnih zemljiščih (ZSZ)⁶⁷ pa se je stavbno zemljišče (v družbeni lastnini) oddalo v uporabo za gradnjo s pogodbo (51. člen) po postopku oddaje stavbnega zemljišča za graditev, v katerem je odločala komisija za oddajo stavbnega zemljišča Sklada stavbnih zemljišč (46. člen). Do prehoda kakršnegakoli upravičenja, ki se je nanašalo na nepremičnino v družbeni lastnini, je lahko prišlo le na podlagi pisnega samoupravnega sporazuma oziroma pogodbe (204. člen ZZD).⁶⁸ Takšen pravni naslov je zakon zahteval ne le za prenos pravice razpolaganja, marveč tudi le za začasno oddajo družbenega sredstva v uporabo drugi družbeni organizaciji.⁶⁹

Predlagatelj vpisa lastninske pravice na podlagi določb ZLNDL, ki ni vpisan v zemljiški knjigi kot imetnik pravice uporabe, mora torej predložiti ustrezno odločbo pristojnega organa oziroma overjeno pogodbo v pisni obliki, s katero izkazuje, da je izvenknjižno pridobil pravico uporabe.⁷⁰

5.3. Ugotovitev obsega upravičenj in pretvorba v lastnino

Kot rečeno, se je zakonodajalec odločil, da se pri lastninjenju nepremičnin po ZLNDL ne bo upoštevalo, ali je bila pravica uporabe nepremičnine v družbeni lastnini pridobljena odplačno ali neodplačno. Vseeno pa je treba pri načinu preoblikovanja te pravice v lastninsko pravico ustrezno upoštevati tudi namen, zaradi katerega je imetnik pridobil pravico uporabe, in način, na katerega je to pravico uresničeval. Pravica uporabe namreč nikakor ni bila enovit pojem in vsako pravico uporabe spremeniti v lastninsko pravico je imelo pogosto za posledico obogatitev nekaterih in prizadetost drugih.

Zemljišča v družbeni lastnini so bila npr. pogosto »locirana« pri kateri od družbenih pravnih oseb (zlasti organizacij združenega dela) zaradi nameravanih bodočih gradenj, včasih zaradi zagotovitve gospodarjenja z njimi oziroma zaradi zagotovitve njihovega urejanja ipd. V takšnih primerih je bila pravica uporabe (neodplačno) dodeljena samo začasno, z namenom, da

⁶⁷ Uradni list SRS, št. 18/1984 (32/1985 popr.), 33/1989, RS, št. 24/1992 Odl. US: U-I-105/91-18, 29/1995 – ZPDF, 44/1997 – ZSZ, 27/1998 Odl. US: U-I-83/96, 120/2006 Odl. US: U-I-286/04-46, 21/2007 Odl. US: U-I-218/05-7.

⁶⁸ Vsebinsko in pravno naravo samoupravnega sporazuma sta določala 120. in 121. člen Ustave SFRJ (Uradni list SFRJ, št. 9/74). Iz navedenih določb izhaja, da gre za urejanje medsebojnih razmerij med pravnimi subjekti, ki jih v imenu udeležencev sklenejo njihovi pooblaščen organi. Samoupravni sporazum je tako le drugo ime za dvo- ali večstransko izjavno ravnanje, s katerim pravni subjekti uskladijo svojo pravnoposlovno voljo z namenom, da nastane, se spremeni ali preneha določeno pravno razmerje, katerega udeleženci so ti subjekti (povedano v današnjem jeziku: pogodba). Sklep delavcev pojmu takšnega pravnoposlovnega akta ne ustreza. Sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 457/2003 z dne 3. 2. 2005.

⁶⁹ Sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 457/2003 z dne 3. 2. 2005.

⁷⁰ Glej npr. sklepa Višjega sodišča v Kopru I Cp 561/2004 z dne 21. 6. 2005 in I Cp 313/2007 z dne 3. 4. 2007 ter sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 5056/2006 z dne 18. 1. 2007.

se jo po izvedbi celotnega gradbenega projekta v ustreznem obsegu prenese na uporabnike funkcionalnih zemljišč in na občino, kolikor gre za javne površine oziroma javno infrastrukturo. Po končani gradnji se je v praksi dogajalo, da so bile nepremičnine dejansko predane javnemu namenu, za katerega so bile zgrajene, ni pa prišlo do ustreznih zemljiškoknjžnih prenosov pravic uporabe. Pogosto sploh niso bile odmerjene ločene zemljiške parcele nepremičnin glede na njihovo različno rabo, kar je kasneje oteževalo tudi razglasitev statusa grajenega javnega dobra. Glede na to so se nekatera gradbena podjetja, ki so ostala vpisana kot imetniki stavbne pravice na zemljiščih celotnih kompleksov ali stanovanjskih sosesk, na podlagi ZLNDL lahko vpisala v zemljiški knjigi tudi kot lastniki tistih zemljišč, na katerih so javne ceste in drugi infrastrukturni objekti oziroma ki so po svoji naravi funkcionalna in skupna funkcionalna zemljišča stanovanjskih blokov.⁷¹

V takšnem položaju je na prvi pogled mogoče razmišljanje, da iz nekdanjih samoupravnih sporazumov in drugih pogodb izhaja zgolj obligacijska pravica občine, da zahteva povratni prenos pravice uporabe (oziroma danes lastnine) določenih nepremičnin. Z lastninjenjem nepremičnin takšne terjatve same po sebi niso prenehale, bi pa bile v večini primerov danes že zastarane in torej zadeva zaključena. Vendar pa takšna razlaga ni najbolj prepričljiva. Nekdanjih sporazumov o prenosu pravice uporabe ni mogoče preprosto enačiti z današnjimi pogodbami o prenosu lastninske pravice. Medtem ko je vsebina lastninske pravice v celoti tipsko opredeljena v zakonu, je bila pravica uporabe vedno namensko določena z aktom, ki jo je podelil.⁷² Ta namen je nekako obremenil pravico do uporabe in postal del njene vsebine kot dolžnostna vezanost imetnika.⁷³ Naknadni neodplačni prenos sredstva v družbeni lastnini na dejanske uporabnike je bil sestavni del dolžnostne vezanosti upravljavcev družbenih sredstev, da ta sredstva uporabljajo v skladu z njihovo naravo in namenom (prim. 231. čl. ZZD).⁷⁴ Zaradi tega je namen neodplačne podelitve pravice uporabe treba upoštevati tudi pri njenem preoblikovanju v lastninsko pravico in ustrezno pretvoriti tudi vsebino obveznosti, s katerimi je bila obremenjena.⁷⁵

S tega vidika je zlasti relevanten tudi način, na katerega so se zadevne nepremičnine v družbeni lastnini tudi dejansko uporabljale. Kot že rečeno, sta bila posest in dejansko izvrševanje bistveni element pravice uporabe, inherenten njenemu ekonomskemu značaju, zato je treba pred lastninjenjem ugotoviti, ali in na katerem delu nepremičnine je formalni imetnik pravice

⁷¹ Ude, Dobra vera ..., str. 142–144.

⁷² Prim. Finžgarjevo stališče o družbeni lastnini kot namenskem premoženju. Finžgar, Preoblikovanje ..., str. 6.

⁷³ Prim. Sajovic, str. 30–32.

⁷⁴ Prim. sodbo Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 646/2005 z dne 26. 10. 2006.

⁷⁵ »Sodišče prve stopnje bo moralo v novem sojenju ugotoviti, ali je pravna prednica prve toženke pravico uporabe pridobila neodplačno z namenom, da izgradi objekt in po končani gradnji pravico uporabe brezplačno prenese na tožnico.« Sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 259/2006 z dne 9. 10. 2008.

uporabe to pravico tudi dejansko izvrševal. Pravica uporabe se lahko pretvori v lastnino samo v tistem delu, ki je imel naravo absolutnega stvarnopravnega upravičenja, omejenega zgolj s splošnimi pravili o družbeni lastnini.⁷⁶ Če se je npr. del kompleksa nepremičnin dejansko uporabljal kot javna infrastruktura, javna površina ali funkcionalno zemljišče drugih objektov (ki je stavbam na družbenih zemljiščih pripadalo na podlagi zakona),⁷⁷ potem formalno vknjižena pravica uporabe na tem delu nepremičnin na podlagi ZLNDL ne more biti pretvorjena v lastninsko pravico zasebnega subjekta, ki je pravni naslednik gradbenega podjetja. Če je do take vknjižbe lastninske pravice že prišlo, je materialno napačna in jo je mogoče napasti z izbrisno tožbo in tožbo na ugotovitev obstoja lastninske pravice upravičenih oseb.

Pri ugotavljanju obsega obstoječih pravic uporabe na nepremičninah je treba upoštevati tudi, da v družbenolastninskem sistemu niso veljala nekatera klasična pravila stvarnega prava. Razdelitev na pravni režim družbene in navadne lastnine ni dopuščala graditve splošnih temeljev, ki bi omogočala povezavo teh dveh sistemov, čeprav sta se nujno prepletala med seboj. Ker je družbenolastninski režim izključeval lastninskega, je prihajalo do specifičnih pravnih praznin, ki jih ni bilo dopustno zapolniti s pravnim instrumentarijem lastninskega prava.⁷⁸ Z vidika obravnavane problematike je bistveno zlasti, da ni veljalo načelo povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*). Stavbna zemljišča v mestih in mestnih naseljih so bila praviloma v družbeni lasti, na njih zgrajene nepremičnine pa v zasebni lasti, pri čemer je imel lastnik stavbe po zakonu pravico uporabe zemljišča, na katerem je stavba zgrajena in nujnega funkcionalnega zemljišča. Ta pravica uporabe se je prenašala samo skupaj z lastninsko pravico na stavbi (12. člen ZTLR in 7. člen ZPN). Veljalo je torej, da zemljišče sledi objektu, in ne obratno.

Kadar obstaja na isti nepremičnini več imetnikov pravic, je treba ob preoblikovanju družbene lastnine to razmerje uskladiti z novimi (klasičnimi) načeli stvarnega prava. To pa ob upoštevanju namena in vsebine pravice uporabe družbene lastnine praviloma ne sme pripeljati do tega, da bi v zemljiški knjigi vpisani imetnik pravice uporabe preprosto postal lastnik vseh zemljišč v gradbenem kompleksu in na podlagi načela *superficies solo cedit* samodejno še lastnik na teh zemljiščih zgrajenih objektov (tudi tistih, ki so dejansko služila javni rabi). Položaj je največkrat mogoče razrešiti z uporabo posebne prehodne določbe 271. člena SPZ, po kateri v primeru, ko lastnik zgradbe ni isti kot lastnik zemljišča, postane z dnem uveljavitve SPZ

⁷⁶ Prim. sodbo Vrhovnega sodišča RS II Ips 457/2003 z dne 3. 2. 2005.

⁷⁷ 7. člen ZPN je npr. določal, da se s prenosom uporabe na stavbi v družbeni lastnini prenese tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je potrebno za njeno redno uporabo. Prim. 217. člen ZGO-1, ki določa, da se v primeru stavbe v etažni lastnini šteje, da med skupne dele takšne stavbe spadajo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so imeli pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne.

⁷⁸ Krisper-Kramberger, *Pravne praznine ...*, str. 705.

zgradba sestavina nepremičnine, lastnik zgradbe pa pridobi na nepremičnini stavbno pravico, ki traja toliko časa, dokler stoji zgradba (torej lahko tudi več kot devetindevetdeset let). Če ima nepremičnina status javnega dobra, se na njem stavbna pravica pridobi kot posebna pravica uporabe javnega dobra. Stranki morata medsebojna razmerja urediti s pogodbo, če jima to ne uspe, pa lahko vsak od lastnikov zahteva, da vsebino sporazuma določi sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri določanju vsebine upošteva okoliščine, v katerih je bila postavljena zgradba, in razmerja med lastnikoma pred uveljavitvijo tega zakona.

5.4. Naknadni promet z nepremičninami in zaupanje v zemljiško knjigo

V primerih, ko je v zemljiški knjigi na podlagi ZLNLD prišlo do vpisa lastninske pravice na imetnika pravice uporabe, ki pa do tega materialnopravno ni bil upravičen, in pravi lastniki uveljavljajo svoje pravice, lahko nastane dodaten zaplet, če je po lastninjenju že prišlo tudi do razpolaganja z lastninsko pravico, npr. njenega prenosa na tretjo osebo. Novi pridobitelj se bo namreč lahko skliceval na načelo zaupanja v zemljiško knjigo in zatrjeval, da je dobroverno originarno pridobil lastninsko pravico v vpisanem obsegu, ne glede na pravice pravnega prednika.

Prvostopenjska sodišča so ob soočenju s prvimi takimi primeri rada dala prednost načelu zaupanja v zemljiško knjigo, vendar je iz nadaljnjega razvoja sodne prakse razvidno stališče, da je v takšnih tranzicijskih primerih treba to načelo uporabljati z nekaj rezerve. Zlasti ga je neprimerno aplicirati za nazaj, ko je pravni promet potekal v pogojih povsem neurejene zemljiške knjige, saj pravni sistem desetletja zlasti pri vpisovanju upravičenj na nepremičninah v družbeni lastnini in posledično tudi pri vpisovanju klasičnih stvarnopravnih upravičenj na nepremičninah v zasebni lasti ni zahteval tako discipliniranega vpisovanja v zemljiško knjigo.⁷⁹

Po ustaljeni sodni praksi se načelo zaupanja v zemljiško knjigo ne nanaša samo na poznavanje zemljiškoknjižnega stanja, ampak tudi na nepoznavanje izvenknjižnega stanja. Zato se nanj ne more sklicevati tisti, ki je vedel, da se zemljiškoknjižno stanje ne ujema z izvenknjižnim, oziroma se lahko nanj sklicuje samo tisti, ki ni vedel ali ni mogel vedeti, da se izvenknjižno stanje ne ujema z zemljiškoknjižnim.⁸⁰ Načelo zaupanja v zemljiško knjigo in varstva dobre vere lahko v polni meri obvelja šele potem, ko je v zemljiški knjigi pravilno vzpostavljena klasična lastnina, in tudi tedaj velja samo za dobroverno osebo. Domneva dobre vere pa ni neizpodbojna in se ne nanaša samo na poznavanje zemljiškoknjižnega stanja, temveč tudi na dejansko vedenje o načinu uporabe določene nepremičnine. Kupec nepremičnine, za katero je na prvi pogled razvidno, da se dejansko uporablja kot javna infrastruktura, je težko ostal v

⁷⁹ Ude, Dobra vera ..., str. 145.

⁸⁰ Sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 320/2003 z dne 30. 9. 2004.

dobri veri, da gre za objekt v povsem zasebni lasti. Poleg načela publicitete zemljiške knjige se namreč šteje, da je vsakomur poznana tudi vsebina veljavnih zakonov, zato se kupec ne more uspešno sklicevati na nepoznavanje specialnih zakonov, ki urejajo status javne infrastrukture, njenega lastninjenja ter pravna razmerja in upravičenja v zvezi z njo. Kupec katere od javnih nepremičnin ne more z uspehom trditi, da za ta pravna upravičenja ni vedel in da je bil torej pri pridobitvi nepremičnine v dobri veri.⁸¹

Z besedami Vrhovnega sodišča: »Pri sklepanju neodplačne pogodbe, ko naj bi bil predmet pravice uporabe objekt gospodarske infrastrukture, ki ni bil vpisan kot javno dobro v zemljiški knjigi, se ni mogoče zanašati izključno na podatke v zemljiški knjigi. Stranki pogodbe morata upoštevati tudi obstoječe in veljavne zakone, ki opredeljujejo pravice na takšnih nepremičninah in upravičenja v zvezi z njimi. [...] Glede na neurejeno stanje zemljiških knjig v času družbene lastnine in tudi po njem, predvsem povsod tam, kjer je bila družbena lastnina še vpisana v zemljiško knjigo, o dobrovernosti pravne prednice druge toženke ni mogoče sklepati le na podlagi podatkov o zadnjem vpisu v zemljiško knjigo. Prav tako se ni mogoče sklicevati na nepoznavanje predpisov, ki urejajo pridobitev lastninske pravice mimo vpisov v zemljiško knjigo.«⁸²

Če se izkaže, da je kupec poznal pravo stanje glede uporabe in pravic na nepremičnini, pa je verjetno (zlasti če je šlo za neodplačen posel), da je bila pogodba namenjena prav obidu oziroma zlorabi pravil o lastninjenju javne infrastrukture in je zaradi tega tudi sama nična.

5.5. Neurejen status javnega dobra

V zvezi z veljavnostjo preoblikovanja in naknadnega pravnega prometa je relevanten tudi status javnega dobra, ki pa žal pogosto ni bil pravočasno razglašen z ustrezno odločbo države ali občine, čemur so botrovali podobni razlogi kot nevpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo ter razmeroma neenotna in nejasna zakonodaja, ki je urejala objekte in dobrine v splošni rabi. ZGO-1 je zato skušal med prehodnimi določbami uskladiti različne predpise, ki urejajo grajeno javno dobro. Zaradi tega je v 211. členu določil, da se šteje, da grajeno javno dobro v smislu ZGO-1 urejajo tiste sestavine prostorskih izvedbenih načrtov in lokacijski načrti, ki določajo javne površine, ter naslednji zakoni: Zakon o javnih cestah, Zakon o železniškem prometu (ZZelP),⁸³ Pomorski zakonik (PZ),⁸⁴ Zakon o letalstvu (ZLet),⁸⁵ Zakon o

⁸¹ Ude, Dobra vera ..., str. 146, 151.

⁸² Sodba in sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 259/2006 z dne 9. 10. 2008.

⁸³ Uradno prečiščeno besedilo ZZelP-UPB4, Uradni list RS, št. 44/2007.

⁸⁴ Uradno prečiščeno besedilo PZ-UPB2, Uradni list RS, št. 120/2006.

⁸⁵ Uradno prečiščeno besedilo ZLet-UPB1, Uradni list RS, št. 113/2006.

vodah, Zakon o športu, Zakon o varstvu pred utopitvami (ZVU),⁸⁶ Zakon o varnosti na javnih smučiščih (ZVJS)⁸⁷ in Zakon o pokopališki in pogrebni dejavnosti ter o urejanju pokopališč (ZPPDUP).⁸⁸ Šteje se tudi, da ima tudi zemljišče, na katerem je zgrajen objekt, ki se na tej podlagi lahko šteje za grajeno javno dobro državnega pomena, pridobljen status grajenega javnega dobra državnega pomena, če je z dnem uveljavitve ZLNDL imela na njem pravico uporabe država ali če je z dnem uveljavitve tega zakona za takšno nepremičnino v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina. Na ta način so torej neposredno na podlagi zakona pridobili status grajenega javnega dobra objekti v družbeni lastnini, ki so bili namenjeni splošni rabi v smislu navedenih zakonov. Pristojno ministrstvo oziroma občinska uprava je morala v zvezi s tem izdati le še ustrezno ugotovitveno odločbo (212. člen ZGO-1).

Zakon pa v 213. členu olajšuje pridobitev statusa grajenega javnega dobra tudi za tista zemljišča že zgrajenih objektov, pri katerih v zemljiški knjigi ni vpisano, da so splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina. V takšnem primeru je sicer potrebna izdaja upravne odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, vendar predlagatelju ni treba odkupiti ali razlastiti nepremičnin, saj se šteje, da ima predlagatelj zadostno pravico razpolaganja z nepremičnino že:

- če je imel z dnem uveljavitve ZLNDL na zemljiščih, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, pravico uporabe vpisano v zemljiško knjigo ali
- če z dnem uveljavitve ZGO-1 razpolaga s pisnimi kupoprodajnimi ali menjalnimi pogodbami, pisnimi izjavami ali soglasji lastnikov zemljišč, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, da na svojem zemljišču dovolijo gradnjo, in podobne izjave volje, overjene pri notarju, ali
- če zahtevi predloži pisne izjave lastnikov zemljišč, na katerih je zgrajen objekt, ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, da se odpovedujejo lastninski pravici na njih, overjene pri notarju.

Če ti pogoji niso izpolnjeni ali če se ugotovi, da je lastnik ali solastnik objekta oziroma dela objekta (torej ne le zemljišča), ki naj bi pridobil status grajenega javnega dobra, posameznik ali oseba zasebnega prava, lahko pristojni organ izda sklep o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra samo v primeru, da država oziroma občina takšno nepremičnino odkupi ali pa jo pridobi v last po postopkih o razlastitvi. Tudi v takem primeru pa zemljiškoknjižni lastnik

⁸⁶ Uradno prečiščeno besedilo ZVU-UPB1, Uradni list RS, št. 42/2007.

⁸⁷ Uradni list SRS, št. 16/1977, 42/1986, RS, št. 4/1992, 29/1995 – ZPDE, 110/2002-ZGO-1, 110/2002.

⁸⁸ Uradni list SRS, št. 34/1984, 83/1989, RS, št. 5/1990, RS, št. 26/1990, 10/1991, 17/1991-I-ZUDE, 13/1993, 66/1993, 66/2000 Odl. US: U-I-48/97-12, 61/2002 Odl. US: U-I-54/99-14, 110/2002-ZGO-1, 2/2004.

zemljišča, na katerem je zgrajen tak objekt gospodarske javne infrastrukture, ne more prepo-vedati njegove nadaljnje uporabe brez soglasja izvajalca gospodarske javne službe.

6. Javne površine v stanovanjskih soseskah

Kot rečeno, po izgradnji stanovanjskih sosesk na kompleksih zemljišč v družbeni lasti pogosto ni prišlo do odmere funkcionalnih zemljišč posameznih stanovanjskih blokov, skupnih funkcionalnih zemljišč in splošnih javnih površin (zlasti javnih cest) ter ustreznega prenosa pravic uporabe, četudi so bili novi objekti dejansko predani načrtovani uporabi. ZGO-1 je predvidel možnost, da se takšen položaj uredi s pogodbeno komasacijo, tako da se najprej ob upoštevanju vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč ugotovi, kakšen obseg zemljišča je bil pridobljen za gradnjo, nato pa se izvede nova parcelacija celotnega območja ob upoštevanju vseh listin in okoliščin tako, da je omogočena raba vseh stavb in da se ohrani funkcija vseh javnih površin. Praktična težava pri izvedbi pogodbene komasacije je veliko število strank v postopku, ki se morajo z novo parcelacijo strinjati (upravniki vseh večstanovanjskih stavb, etažni lastniki stavb brez upravnika, lokalna skupnost, zemljiškoknjižni lastniki parcel na komasacijskem območju ter eventualne druge osebe), zaradi tega so bili takšni postopki razmerna redki.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)⁸⁹ je skušal uvesti bolj praktičen postopek, v katerem bi se lahko v konkretnih primerih določbe prejšnjih predpisov dosledno realizirale v smislu uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim pravnim stanjem. Zakon zato omogoča, da sodišče v postopku vzpostavitve etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe objektu določi t. i. pripadajoče zemljišče,⁹⁰ ki ga predstavlja vsaj tisti del zemljiške parcele, na katerem stavba stoji in ki je neposredno namenjen za redno rabo stavbe. Pri tem gre zlasti za zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih ali v drugih upravnih aktih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, zlasti: dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno; preteklo redno rabo zemljišča ter merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži (7. člen).⁹¹ Predvidena je tudi možnost, da določeno pripadajoče zemljišče pripada več stavbam skupaj (nekdanja skupna funkcionalna zemljišča). V zvezi s stavbami, zgrajenimi pred uveljavitvijo SPZ 1. januarja 2003, zakon lastnikom omogoča, da zahtevajo ugotovitev pripadajočega zemljišča v

⁸⁹ Uradni list RS, št. 45/2008.

⁹⁰ Ta pojem nadomešča dosedanji pojem funkcionalnega zemljišča.

⁹¹ Prim. Fajs, str. 19.

nepravdnem postopku ne glede na to, ali je bil pred tem izveden postopek za vzpostavitev etažne lastnine na stavbi. Če pripadajočega zemljišča ni mogoče ugotoviti na podlagi prostorskih aktov ali upravnih dovoljenj, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, sodišče upošteva merila in pogoje iz tistih prostorskih aktov, ki so veljali v času izgradnje stavbe (torej ne sedaj veljavnih aktov, kot to določa 7. člen). Če so bila funkcionalna zemljišča ali gradbene parcele že pravnomočno ugotovljene po dosedanjih predpisih, pa je sodišče vezano na takšne pravnomočne odločbe (30. člen ZVEtL).

Po navedenem postopku se lahko v še nerazdeljenih zemljiških kompleksih razmeji med zemljišči, namenjenimi zasebni rabi posamezne stanovanjske zgradbe, skupni rabi več zgradb ter splošni javni rabi, in sicer ne glede na to, kdo je v zemljiški knjigi vpisani lastnik celotnega zemljišča, o morebitnih sporih z zemljiškoknjižnimi lastniki pa se odloča naknadno v pravdi. Seveda se na ta način rešuje predvsem problematika pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim zgradbam, ureditev lastniškega statusa javne infrastrukture pa je le stranska posledica teh postopkov, saj zakon ne predvideva možnosti, da bi lahko npr. občina zahtevala določitev zemljišč, ki so po namenu in dejanski uporabi javne površine, čeprav je bila v zemljiški knjigi na njih vpisana lastnina zasebnih subjektov.⁹² Morda bi bilo *de lege ferenda* smotno občinam (na smiselno enak način kot etažnim lastnikom po ZVEtL) omogočiti sprožitev nepravdnega postopka, v katerem bi se na podlagi dejanske rabe in starih prostorskih aktov odmerile javne ceste in druge javne površine znotraj lastniško neurejenih stanovanjskih območij.

7. Sklep

Čeprav zakonodaja o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini najbrž ni bila zastavljena optimalno, v pravni ureditvi obstajajo mehanizmi, s katerimi je mogoče preprečiti neupravičeno pretakanje nekdanjih javnih dobrin v zasebno last. Zlasti je treba pri presoji lastninjenja upoštevati celotno relevantno zakonodajo, ki v določeni meri že sama zagotavlja varstvo tovrstnega javnega interesa in ni se mogoče slepo zanašati na podatke iz zemljiške knjige kot edino in dokončno merilo. Seveda pa ni mogoče pričakovati, da bodo to nalogo v celoti opravila sodišča, temveč morajo za ureditev pravnega statusa javnih objektov in površin v prvi vrsti poskrbeti zainteresirani javni subjekti, torej občine in država – ne le z vlaganjem civilnih pravnih sredstev, temveč tudi z razglasitvijo javnega dobra, kulturnih in naravnih spomenikov, vzpostavitev jasnih evidenc nepremičnin v javni lasti itd. V sistemu enotne lastnine je pač potrebno aktivnejše gospodarjenje tudi z javnim premoženjem in pojem dobrega gospodarja ne sme ostati rezerviran za zasebni sektor.

⁹² Prim. Šlamberger, str. 19.

Viri in literatura

- Fajs, Mateja Tamara. Lastništvo funkcionalnega zemljišča po denacionalizaciji. *Pravna praksa*, št. 14/2009, str. 19.
- Finžgar, Alojzij. Lastninjenje podružbljenih stavbnih zemljišč: ob pobudi za zakonsko ureditev. *Pravna praksa*, št. 19/1993, str. 6–7.
- Finžgar, Alojzij. Preoblikovanje družbene lastnine v drugo obliko lastnine. *Zbornik znanstvenih razprav*. Letn. 52 (1992), str. 5–16.
- Finžgar, Alojzij. Dobra u opštoj upotrebi i prirodna bogastva kao vrsta društvenih sredstava. *Pravni život – separat za naučni skup o savremenoj etapi razvoja instituta društvene svojine*, Beograd, 2. – 3. 3. 1978.
- Jenull, Hinko. Promet nezazidanih stavbnih zemljišč v družbeni lastnini. *Pravna praksa*, št. 25/1993, str. 4–6.
- Juhart, Miha. Zbogom, družbena lastnina! *Pravna praksa*, št. 16/1997, str. 1.
- Kerševan, Erik. Morsko javno dobro: slabo. *Podjetje in delo*, št. 7/2007, str. 1430–1438.
- Kostanjevec, Mirko. Ob zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti. *Pravna praksa*, št. 20/1997, str. 5–6.
- Krisper Kramberger, Marija. Javno dobro v novi pravni ureditvi. *Pravna praksa*, št. 4/1998, str. 17–24.
- Krisper Kramberger, Marija. Pravne praznine v lastninskopravnih predpisih: (odnos do jugoslovanske stvarnopravne zakonodaje). *Podjetje in delo*, št. 6/1992, str. 705–711.
- Predlog Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL), EPA 218-II-hitri postopek. *Poročevalec Državnega zbora*, št. 31/1997, str. 15–32.
- Sajovic, Bogomir. Temeljne opredelitve pravic na sredstvih družbene lastnine. V: *Družbeno varstvo samoupravnih pravic in družbene lastnine*. Ljubljana: Center za samopravno normativno dejavnost, 1980, str. 24–48.
- Senčur, Miloš. (Ponovno) lastninjenje nezazidanih stavbnih zemljišč. *Javna uprava*, št. 3/2000, str. 255–281.
- Šlamberger, Miha. Prenos pripadajočih zemljišč na pridobitelja dela stavbe. *Pravna praksa*, št. 13/2009, str. 19.
- Ude, Lojze. Dobra vera pri pravnem prometu z nepremičninami v obdobju lastninjenja nepremičnin v družbeni lastnini, v *Izbrane teme civilnega prava II*. Ljubljana: Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2007, str. 141–151.
- Ude, Lojze. Razvoj lastninske zakonodaje. *Podjetje in delo*, št. 5/1994, str. 739–748.
- Vrenčur, Renato. Lastninjenje nepremičnin v družbeni lastnini v odnosu na lastninsko preoblikovanje podjetij. *Pravna praksa*, št. 19/1998, str. 16 in 45.