

da se vse pogostejše nasilno vseljujejo v prazna v glavnem družbena stanovanja. Problematiko, spričo splošnega pomena, ki jo imamo v Ljubljani, obravnavamo podrobneje v posebni informaciji.

Prav tako bo sestavljena posebna informacija o stanju ustavne preobrazbe javnega tožilstva.

Ob koncu posredujemo še podatke, ki nam jih je v zvezi z delom na območju ljubljanskih občin dostavilo Okrožno tožilstvo v Ljubljani. Pregled prikazuje najtežja kazniva dejanja po kazenskem zakonu.

IV.

Število obtoženih pred Okrožnim JT v Ljubljani za najtežja kazniva dejanja po občinah

	Bežigrad	Center	Moste	Šiška	Vič	Skupaj
A) Prijave 1978	145	216	129	159	123	772
B) Obtožbe	56	84	50	67	37	294
Od tega:						
— velike tatvine	27	35	29	24	16	131
— smrtne prometne	13	12	11	20	15	71
— gospodarski kriminal	10	19	2	11	—	42
— uboji	4	4	2	1	2	13
— ropi	—	7	—	3	2	12
— posilstva	—	3	5	—	1	9
— ostalo	2	6	1	8	1	16

V sklopu gospodarskega kriminala so bile vložene obtožbe za grabež s področja SO Šiška (6), za zlorabe položaja odgovornih oseb večinoma SO Center (9), za izdaje nekaterih čekov pa Bežigrad in Center (skupaj 9); obtožbe za poneverbe nad 30.000 din so enakomerno zastopane, izvzemši SO Vič-Rudnik, kjer v lanskem letu obtožbe s področja gospodarskega kriminala niso bile vložene.

JAVNI TOŽILEC
BOŽO JANHUBA, i. r.

Izvršni svet je poročilo sprejel in podpira prizadevanja javnega tožilstva v Ljubljani za rešitev kadrovske in prostorske vprašanje ter daje poročilo delegatom občinske skupščine v obravnavo in sprejem.

IZVRŠNI SVET

poročilo

O DELU

javnega pravobranilstva mesta Ljubljane za leto 1978

I. DELOVNO PODROČJE

Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane je v letu 1978 delovalo pri pravnem varstvu družbenega premoženja v primerih, ki so navedeni v posebnih zakonih, pri zakonitem zastopanju mesta Ljubljane in občin Ljubljana-Bežigrad, Ljubljana-Center, Ljubljana-Moste-Polje, Ljubljana-Šiška in Ljubljana-Vič-Rudnik, njih organov, organizacij in skladov, ki so pravne osebe ter krajevnih skupnosti pred sodišči in drugimi organi v vseh postopkih, ko gre za premoženjsko pravne zahtevke teh subjektov, pri dajanju pravnih mnenj in pravne pomoči v premoženjsko pravnih zadevah teh subjektov. Poleg tega pa lahko javno pravobranilstvo zastopa po pooblastilu tudi samoupravne interesne skupnosti (na področju vzgoje in izobraževalne dejavnosti, kulture, zdravstva in socialnega varstva ter otroškega varstva), ki so del skupščinskega sistema ter vse organizacije, ki imajo v teh skupnostih položaj izvajalcev.

Poleg zakonitega zastopanja in zastopanja po pooblastilu v zakonu določenih družbenih subjektov pred sodišči in drugimi državnimi organi pa zakon o javnem pravobranilstvu ali drugi zakoni javnemu pravobranilstvu nalagajo še vrsto drugih pravic in dolžnosti kot n. pr.:

— dajanje pravnih mnenj in druge strokovne pomoči družbenim subjektom, ki jih javno pravobranilstvo zastopa po zakonu ali pooblastilu pri sklepanju pogodb in pri reševanju drugih premoženjsko-pravnih vprašanj;

— ocenjevanje predloženih pogodb, sklenjenih v prometu z nepremičninami med družbenopravnimi osebami in občani ter civilno pravnimi osebami zaradi varstva družbene lastnine;

— spremljanje in proučevanje družbenih odnosov in pojavov ter obveščanje skupščin družbenopolitičnih skupnosti in drugih zainteresiranih družbenih organov in organizacij o problemih, ki imajo poseben pomen za pravno varstvo družbenega premoženja ter predlaganje ustreznih ukrepov za odpravo družbeno nevarnih in škodljivih pojavov.

Naloge Javnega pravobranilstva mesta Ljubljane v letu 1978 je izvrševalo deset delavcev — od katerih ima pet delavcev pravno fakulteto in pravosodni izpit in trije delavci s srednješolsko izobrazbo ter dva z nepopolno srednješolsko izobrazbo. Številčno stanje se v zadnjih letih ni spreminjalo.

Poleg opravljanja strokovnih nalog so imenovani delavci (namestniki in javni pravobranilci) tudi družbenopolitično zelo angažirani. Tako ima vsak po več zadalžitev v posameznih komisijah in odborih družbenopolitičnih skupnosti in v družbenopolitičnih organizacijah.

stališče

V letu 1978 smo nadaljevali s prakso sodelovanja s pristojnimi organi in službami ljubljanskih občin in mesta Ljubljane. To sodelovanje se odraža predvsem v tem, da so organizirani ob določenih dnevih prvega tedna v mesecu delovni sestanki pri predsednikih oz. podpredsednikih Izvršnega sveta ob navzočnosti načelnikov in posameznih referentov. Na navedenih sestankih rešujemo konkretna pravna vprašanja z raznih področij ter jih skušamo urediti že v preventivnem postopku tako, da se na ta način skušamo izogniti določenim premoženjsko pravnim posledicam za občino oz. mesto. Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane stalno (vsak dan) sodeluje tudi s pristojnimi službami ljubljanskih občin in mesta Ljubljane v vseh pravnih in premoženjsko-pravnih vprašanjih bodisi po lastni pobudi ali na pobudo delavcev pristojnih organov.

Veliko pozornost posvečamo tudi sodelovanju s krajevnimi skupnostmi. Znano je namreč, da Ustava SR Slovenije priznava krajevnim skupnostim nove naloge pri uresničevanju skupnih interesov in potreb delovnih ljudi in občanov. Številne omenjene naloge se odražajo v premoženjskih pravicah, obveznostih in odgovornostih krajevnih skupnosti.

Tako po uveljavitvi ustave smo pisмено obvestili vse krajevne skupnosti na svojem območju, da je Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane njihov zakoniti zastopnik glede premoženjskih pravic in koristi pred sodišči in drugimi organi. Nudimo jim svojo pomoč ne le pri zastopanju pred sodišči in drugimi organi, temveč tudi pri sklepanju pogodb, sestavi zemljiškoknjižnih predlogov, sestavljanju razlastitvenih predlogov ter pri urejanju spornih premoženjskih razmerij v preventivnem postopku. Ker so funkcionarji v krajevnih skupnostih menjavajo, pošiljamo takšna obvestila krajevnim skupnostim vsako leto znova in lahko rečemo, da se krajevne skupnosti vse pogostejše obračajo na nas. Kljub temu še vedno ugotavljamo, da se nekatere krajevne skupnosti spomnijo na pravobranilstvo šele takrat, ko same ne najdejo rešitve za konkretno zadevo, namesto da bi prosile za pomoč takoj.

Zelo uspešno sodelujemo tudi z drugimi pravosodnimi organi (sodišča, tožilstva) in z družbenim pravobranilcem samoupravljanja na področjih skupnega pomena in interesa. Tudi z javnimi pravobranilci naše republike in drugih republik sodelujemo in si medsebojno pomagamo (substitucije — medsebojno nadomeščanje javnih pravobranilcev pred sodišči), čeprav so v tem določene težave glede na različne pristojnosti javnih pravobranilcev v drugih republikah.

II. delo javnega pravobranilstva mesta Ljubljane

Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane je v letu 1978 reševalo 5270 zadev in sicer nerešene zadeve iz leta 1977 in prejete v letu 1979. Od tega je bilo 567 pravnih, 410 izvršnih, 3102 nepravdnih zadev, v katerih je všteti 828 zadev za določanje odškodnine za nepremičnine, 1087 pisemenih pravnih mnenj ter 104 ostalih zadev. Skupna vrednost vseh obravnavanih zadev znaša 248.358.733,60 din.

Od obravnavanih zadev odpade na posamezne občine, njih organe, organizacije in sklade ter druge pravne osebe z njihovega območja naslednje število in sicer:

Za Občino Ljubljana-Bežigrad smo obravnavali 103 pravne zadeve, 74 izvršnih zadev, 560 nepravdnih zadev in 301 pravno mnenje

— skupaj 1038 zadev.

Za Občino Ljubljana-Center smo obravnavali 131 pravnih zadev, 68 izvršnih zadev, 600 nepravdnih zadev in 206 pravnih mnenj

— skupaj 1005 zadev.

Za občino Ljubljana-Moste-Polje smo obravnavali 29 pravnih zadev, 33 izvršnih zadev, 536 nepravdnih zadev in 138 pravnih mnenj

— skupaj 736 zadev.

Za občino Ljubljana-Šiška smo obravnavali 207 pravnih zadev, 190 izvršnih zadev, 968 nepravdnih zadev in 228 pravnih mnenj

— skupaj 1593 zadev.

Za občino Ljubljana-Vič-Rudnik smo obravnavali 97 pravnih zadev, 45 izvršnih zadev, 542 nepravdnih zadev in 214 pravnih mnenj

— skupaj 898 zadev.

K temu je treba dodati še 330 opravljenih obravnav pri sodiščih in drugih državnih organih, pri katerih tuk. pravobranilstvo zastopa stranke. Pri tem je treba povedati, da nam vsaka obravnava v poprečju vzame ca. dve uri časa. V tem številu ni upoštevan o sodelovanje predstavnikov pravobranilstva na seji skupščin občin Ljubljana in mesta Ljubljane, njih izvršnih svetih ter drugih organih (komisije, odbori), na sestankih posameznih družbenopolitičnih organizacij in njih teles na sejah kolegijev pri Javnem pravobranilstvu SR Slovenije in navzočnosti na sestankih pri naših strankah, kot tudi ne sprejem strank v pravobranilstvu in podobno, kar nam ravno tako vzame precej delovnega časa.

Spori, v katerih je zastopalo Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane družbenopolitične skupnosti, krajevne skupnosti in druge družbeno pravne osebe, so se v letu 1978 v glavnem nanašali na zahtevka zaradi motenja posesti, na zahtevka za sklenitev kupoprodajne pogodbe za stavbna zemljišča po zakonu o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem, na zahtevke za razveljavitev nezakonitih in družbeni lastnini škodljivih pogodb; na stanovalniške zadeve, kot je odpoved stanovanjske pogodbe, zahteva za izpraznitev stanovanja in podobno; na odpoved poslovnih prostorov; na delovna razmerja, kot n. pr. zaradi prikrivanja osebnega dohodka pri delu in podobno; na pogodbo o štipendiranju oziroma vrnitev stroškov šolanja ob delu; na določanje odškodnine za nepremičnine.

Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane je ugotavljalo, da mnogi spori iz delovnih razmerij nastajajo zaradi nepreciznih, nedodelanih interesnih samoupravnih aktov, zlasti pa zaradi njihove neusklajenosti z zakonom o združenem delu. Zaradi preprečevanja sporov je naprej opozarjalo pristojne organe oziroma delovne skupnosti, da uskladijo oziroma sprejmejo ustrezne samoupravne akte. Podobna situacija je bila tudi glede sporov zaradi štipendiranja in stroškov šolanja ob delu.

III. POSEBNA PROBLEMATIKA

1. Pravna mnenja in druga strokovna pomoč družbeno pravnim osebam, ki jih zastopa Javno pravobranilstvo

Delo Javnega pravobranilstva mesta Ljubljane se je v zadnjem času, zlasti po sprejemu zakona o javnem pravobranilstvu in drugih republiških zakonih, ki urejajo promet z nepremičninami, prilagodilo novonastalim družbenoekonomskim odnosom in potrebam.

Zastopanje družbenopolitičnih skupnosti, njenih organov in organizacij ter krajevnih skupnosti v pravnih, kar je bila poprej ena glavnih nalog javnega pravobranilstva, je postalo le del njegovega delovanja. S svojimi pravnimi mnenji, intervencijami in predlogi, ki jih daje osebam, ki jih po zakonu zastopa, se javno pravobranilstvo vključuje v proces neposrednega razreševanja družbenoekonomskih zlasti pa premoženjsko-pravnih razmerij.

Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane se tesno povezuje z vsemi organi družbenopolitičnih skupnosti v Ljubljani, zlasti pa s premoženjsko-pravnimi službami občinskih skupščin, ki iščejo našo strokovno pomoč pri razreševanju premoženjsko-pravnih in stvarno-pravnih razmerij. Takšen način sodelovanja neposredno vpliva na odpravljanje in preprečevanje konfliktnih situacij in sporov v prometu z nepremičninami med zasebnim in družbenim sektorjem, zlasti pa pri ukrepih, ko se nepremičnine občanu odvzamejo prisilno — z razlastitvijo ali pa na podlagi odloka občinske skupščine o prenehanju lastninske pravice na zemljiščih zaradi družbenih potreb kompleksne gradnje.

Družbeno-pravne osebe, katerih zakoniti zastopnik je Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane, se pred nameravano sklenitvijo pogodbe, s katero se ustanavljajo, spreminjajo ali ukinjajo stvarne pravice na nepremičninah, v skladu z zakonom morajo predhodno obračati na javno pravobranilstvo in zahtevati oceno in mnenje o smotrnosti sklenitve oz. pravni veljavnosti takih pogodb.

2. Presoja pogodb

V letu 1978 je Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane posvečalo veliko pozornost presoji pogodb, ki so se sklepale in se nanašale na promet z nepremičninami, ko nepremičnine prehajajo iz družbene lastnine v zasebno in obratno.

Te pristojnosti so javnemu pravobranilstvu določili nekateri republiški zakoni, ki urejajo promet z nepremičninami kot so: zakon o prometu z nepremičninami, zakon o pogojih za prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, zakon o kmetijskih zemljiščih in zakon o gozdovih. Javno pravobranilstvo v teh primerih ne nastopa kot zastopnik družbenopolitične skupnosti oz. določene družbeno-pravne osebe, temveč nastopa kot organ družbene skupnosti, saj mora pogodbe ocenjevati z vidika koristi in interesov širše družbene skupnosti.

Razloge za hitro naraščanje pogodb v prometu z nepremičninami med družbenim in zasebnim sektorjem moramo iskati predvsem v vse večji gospodarski dinamiki, v kompleksni gradnji novih stanovanjskih naselij, industrijskih objektov in cestnega omrežja.

Pogodbe, ki dejansko vse česče nadomeščajo razlastitve, so postale ena izmed najpomembnejših oblik prehoda zasebne lastnine v družbeno in terjajo pravno in družbeno oceno javnega pravobranilstva ne samo po sklenitvi, ampak v obliki strokovne pomoči in nasvetov praviloma tudi pri njihovem nastajanju. To pomeni, da so postale naloge Javnega pravobranilstva mesta Ljubljane v zadnjem času družbeno pomembnejše in zahtevnejše, saj so usmerjene predvsem v preprečevanje oškodovanja družbenega premoženja. Družbeno premoženje pa je lahko oškodovano ne le, če družbeno pravna oseba nepremičnino kupuje od občana oz. civilno pravne osebe, marveč tudi, kadar nepremičnino prodaja občanom. Družbeno-pravne osebe so dolžne javnemu pravobranilstvu predložiti vse pogodbe, ki se nanašajo na nepremičnine (zemljišča in stavbe), če sklepajo pogodbo z občanom ali civilno pravno osebo in teh pogodb tudi ni možno izvesti v zemljiški knjigi brez dokaza, da so bile pogodbe skupaj s cenilnim zapisnikom predložene javnemu pravobranilstvu.

Javno pravobranilstvo je dolžno ugotoviti, če družbeno-pravna oseba kupuje nepremičnino po ceni, ki ni višja od prometne vrednosti, oz. če jo prodaja po ceni, ki ni nižja od prometne vrednosti.

Javno pravobranilstvo lahko izpodbija pogodbo, ko ugotovi, da gre za odstopanje od prometne vrednosti nepremičnine v škodo družbenega premoženja, če je pogodba sklenjena med družbeno-pravno osebo in občanom.

Da ne bi prepogosto prihajalo do razveljavitev pogodb, je na našem območju uveljavljena praksa, tako da družbeno-pravne osebe že vnaprej zahtevajo mnenje javnega pravobranilstva o nameravani sklenitvi pogodbe. Pa tudi javno pravobranilstvo samo, če oceni predložene pogodbe, da niso sklenjene v skladu s predpisi oz. da gre za odstopanje od prometne vrednosti ali t. i. valorizirane vrednosti (n. pr. pri prodaji družbenih stanovanj občanom) v škodo družbenega premoženja, skuša odstopanje in druge nepravilnosti odpraviti s predhodno intervencijo in zahtevo, da stranke same sporazumno spremenijo oz. uskladijo ali pa razveljavijo pogodbo. Takšna praksa se je pokazala za družbeno ustrezno in koristno, saj so se v večini primerov na podlagi argumentov našega pravobranilstva stranke same sporazumele in odpravile nepravilnosti oz. nezakonitosti.

Nujno je, da opozorimo še na pojav, ki smo ga v letu 1978 zasledili pri pregledovanju pogodb o nakupu stanovanj in stanovanjskih hiš med družbeno pravnimi osebami in zasebniki. Organizacije združenega dela pogosto kupujejo od zasebnikov za opravljanje svoje dejavnosti stanovanja in jih plačujejo kot poslovne prostore, pri čemer je kupnina tudi 100 % večja od prometne vrednosti stanovanja. To se dogaja zaradi tega, ker pristojni organ skupščine občine na podlagi 60. člena zakona o stanovanjskih razmerjih, na prošnjo lastnika stanovanja, to stanovanje spremeni v poslovni prostor za potrebe bodočega kupca — družbeno pravne osebe. Samo zaradi odločbe organa to stanovanje, ki je sedaj »poslovni prostor« pridobi na vrednosti za 100 %.

Sedanja določba ima za družbo dvojni negativni učinek in sicer:

ko privatnik doseže prekvalifikacijo svojega dosedanjega stanovanja v poslovni prostor, dobi na račun odločbe o prekvalifikaciji veliko večjo kupnino, kot bi jo sicer dobil in je na ta način na račun družbe obogaten. Družbeno pravne osebe pa si takega nakupa ne morejo in ne smejo dovoliti, pa čeprav so s tem prizadete tudi materialno, ker nove poslovne prostore potrebujejo za opravljanje svoje poslovne dejavnosti.

Naše pravobranilstvo je v preventivnem postopku vedno zahtevalo, da se kupnina prilagodi vrednosti stanovanja in ne vrednosti poslovnega prostora. Z zahtevo smo vedno uspeli.

3. Sodelovanje javnega pravobranilstva v razlastitvenem postopku

Ker je področje razlastitve in prisilnega prenosa pravice uporabe na nepremičninah ter določanje odškodnine za to nepremičnino zelo pomembno, želimo tudi letos opozoriti na nekatere probleme, s katerimi se Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane in pristojni organi ljubljanskih občin srečujejo pri svojem vsakodnevnom delu.

Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane se s temi vprašanji srečuje po eni strani kot zakoniti zastopnik družbenopolitičnih skupnosti v Ljubljani in krajevnih skupnosti (kadar gre za razlastitev v korist teh skupnosti), po drugi strani pa tudi takrat, kadar v interesu širše skupnosti zaradi pravnega varstva družbene lastnine presoja pogodbe, ki jih sklepajo družbene pravne osebe z občani v prostem prometu, da se s tem izognejo razlastitvenemu postopku.

Kakor je že povedano, obstoječi zakon o razlastitvi in prisilnem prenosu pravice uporabe iz leta 1972 daje torej možnost določene družbenim subjektom, da si zagotovijo potrebno zemljišče za gradnjo objektov s prisilnim odvzemom iz privatnega lastništva ali s prisilnim prenosom pravice uporabe od prejšnjega uporabnika nepremičnine, ki je že v družbeni lastnini. Zakon določa, da mora za odvzem nepremičnin, ki je v zasebni lasti, biti ugotovljen splošni družbeni interes, da je taka nepremičnina dejansko potrebna za gradnjo in da mora razlaščenec za nepremičnino dobiti pravično odškodnino. Vsi ti elementi se ugotavljajo v predvidenem upravnem in tudi sodnem postopku.

Zaradi dolgotrajnosti razlastitvenega postopka pa družbeno-pravne osebe (investitorji) največkrat odklanjajo tak način pridobivanja zemljišča oz. objektov, ki jih je treba porušiti zaradi gradnje in se raje neposredno sporazumevajo z lastniki nepremičnin glede cene in ostalih pogojev, s čimer pridobijo na času, kar lahko pomeni znatno pocenitev investicije zaradi stalnega naraščanja gradbenih stroškov.

Pri tem pa se investitorji redno sklicujejo na časovno stisko. Vemo pa, da vzroki za to stisko niso le v dolgotrajnosti predpisanih postopkov. Med številnimi drugimi razlogi naj navedemo znano dejstvo, da nagle industrializacije v zadnjih desetletjih in spremljajoče prodorne urbanizacije ni vedno in povsod usmerjala ali spremljala tudi ustrezna urbanistična politika in dokumentacija. To je pogosto prva časovna ovira za hitrejšo reševanje zahtev investitorjev. Omenjene urbanistične akte je treba včasih šele sprejeti, pogosto tudi dopolniti ali spremeniti, vemo pa, da tudi ti postopki zahtevajo svoj čas.

Nadalje: zaradi slabih organizacijskih priprav se dogaja, da tudi tam, kjer so z vidika urbanistične ali tehnične dokumentacije podani pogoji za učinkovito ukrepanje, investitorji ne sprožijo pravočasno razlastitvenega postopka, čeprav vedo nekaj let naprej, da bodo po svojem srednjeročnem razvojnem programu potrebovali določeno zemljišče oz. objekt.

Investitorji računajo, da predstavlja še tako pretirana prodajalčeva zahteva glede cene le nepomembno postavko v stroških za celotno investicijo.

Čeprav bi lahko šteli s stališča ožjih koristi investitorja takšno ocenjevanje položaja za pravilno in pristanek na višje cene ali odškodnino za gospodarsko smotno, je to s stališča širših družbenih koristi nesprejemljivo, ne glede na to, da je tudi nezakonito. Sedaj je položaj po naši oceni tak, da je postalo opisano ravnanje investitorjev že kar splošno in običajno. To ima za posledico, da se

pogosto trošijo večja družbena sredstva za odkup nepremičnin, kot bi to bilo potrebno po zakonu, da se zaradi tega umetno zvišuje cene nepremičninam v prostem prometu, da posamezniki lahko neupravičeno bogatijo. Tako investitorji kot posamezniki zasledujejo pri tem pogosto le svoje ožje koristi in se ne ozirajo na tiste širše in dolgoročne interese, ki narekujejo ravnanje in poslovanje v skladu s predpisi. Razumljivo pa je, da tuk. pravobranilstvo mora in je obvezno spoštovati širše družbene interese in veljavne predpise in ne sme dovoliti, da bi investitorji popustili niti enemu prodajalcu nepremičnine, ker bi to potegnilo za seboj naslednje prodajalce in njihove zahteve postanejo vedno bolj pretirane in nesprejemljive.

4. Drugo pomembnejše delo Javnega pravobranilstva mesta Ljubljane

V zvezi s funkcijo javnega pravobranilstva spremljanja družbenih pojavov in odnosov bi v kratkem opozorili še na cenitev nepremičnin.

Znano je, da je delo javnega pravobranilstva pa tudi sodišč in upravnih organov v znatni meri odvisno tudi od strokovne usposobljenosti in moralnih kvalitete sodnih cenilcev nepremičnin, ko gre za pravni promet med družbenim in zasebnim sektorjem. Nadzor in varstvo, ki ga opravlja javno pravobranilstvo, se omejuje na ocenjevanje in morebitno izpodbijanje pogodb o kupoprodaji nepremičnin, na podlagi katerih je družbeno-pravna oseba plačala za kupljeno nepremičnino preveč oz. je za prodano nepremičnino prejela premalo. Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane že vrsto let pozorno spremlja in proučuje negativne pojave, ki so v neposredni zvezi s cenitvijo nepremičnin in so škodljivi za interese družbene skupnosti in družbeno lastnino. Vse cinitve nepremičnin bi morale biti čimbolj v skladu z dejanskimi razmerami in veljavnimi predpisi s tega področja. Na pravilnost in strokovno zanesljivost cenitev nepremičnin se morajo zanašati pri svojem delu tudi sodišča, premoženjsko pravne službe in tudi davčne uprave pri odmeri davka.

Naša pravobranilstvo se je tudi v letu 1978 neposredno vključevalo v razreševanje problematike cenilcev nepremičnin. Pri tem ugotavljamo, da cenilni sistem še zdaleč ni zadovoljivo rešen. Zaradi tega se še vedno dogaja, da cenilci ocenjujejo nepremičnine po različnih kriterijih in interesih in so vrednostna odstopanja včasih tudi takšna, da presegajo tudi več kot 100 % vrednosti. To povzroča praktičnemu razreševanju te problematike mnogo težav in zapletov, saj je večina pooblastil javnega pravobranilstva, ki jih ima po posebnih predpisih v zvezi z varstvom družbenega premoženja, skoraj vedno odvisna od pravilnih cenitev.

Obstoječi pravilnik o enotni metodologiji za izračun valorizirane vrednosti stanovanjske hiše oz. stanovanja v družbeni lastnini, ne zadošča oz. ni uporaben za vse vrste nepremičnin. Tudi sodni cenilci sami pogršajo enotne kriterije, ki bi jih uporabljali pri cenitvah določenih nepremičnin in povezovanje v svojo strokovno organizacijo, kar vse bi znatno pripomoglo, da ne bi prihajalo do takih občutnih in za družbo nesprejemljivih nesorazmerij pri cenitvah. Še vedno ugotavljamo primere, da je pri cenitvah nepremičnin v zasebni lasti, ki jo kupuje družbeno-pravna oseba, ugotovljena znatna višja vrednost kot v obratnih primerih.

Tudi v letu 1978 smo se ukvarjali s problemi prenosa poslovnih prostorov v sredstva najemnika (37. člen zakona o poslovnih stavbah in prostorih) ter s problemom prednostnega nakupa občine nezazidanega stavbnega zemljišča po 12. členu zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem.

Opozarjamo na anomalije, ki se pojavljajo zaradi prenosa poslovnega prostora na najemnika zaradi formulacije 37. člena zakona o poslovnih stavbah in prostorih. Po tej določbi postane najemnik, ki zahteva prenos poslovnega prostora v svoja sredstva, uporabnik tega poslovnega prostora od uveljavitve zakona o poslovnih stavbah in prostorih (od leta 1974. dalje). Najemnina, ki jo na to uveljavlja najemnik v pobot, pogosto presega odškodnino, ki jo je dolžan plačati najemodajalcu za prenesen poslovni prostor. 37. člen navedenega zakona bi bilo treba spremeniti tako, da bi bil poslovni prostor prenesen v sredstva najemnika šele prvi mesec potem, ko vloži utemeljeno zahtevo za prenos ali celo šele takrat,

ko je s pravnomočno odločbo upravnega organa občine poslovni prostor prenesen v sredstva najemnika.

Glede na vse povedano Javno pravobranilstvo mesta Ljubljane

predlaga,

da skupščine občin Ljubljane in njihovi izvršni sveti sprejmejo naslednji

sklep

Poročilo o delu Javnega pravobranilstva mesta Ljubljane za leto 1978 se sprejme in odobri.

Javni pravobranilec mesta Ljubljane
NIKOLA DMITROVIČ

stališče

Izvršni svet je poročilo sprejel in ga daje delegatom občinske skupščine v obravnavo in sprejem.

IZVRŠNI SVET