



POVPRAŠEVANJE –
Kategorizirane ceste, ki potekajo po zasebnih zemljiščih

VPRAŠANJE:

Prejeli smo vprašanje občine članice SOS vezano na izračun odškodnine pri posegih občine:

»Na vas se obračamo z vprašanji v zvezi s kategoriziranimi cestami, ki potekajo po zasebnih zemljiščih. Zanima nas naslednje:

Ali so občine, ki se spopadajo s tovrstno problematiko pripravile elaborat s katerim je določena dinamika za reševanje tovrstnih težav?

Po kakšni ceni za kvadratni meter ostale občine odkupujejo zazidljiva in nezazidljiva zemljišča oziroma, če so za odkupe zemljišč po katerih potekajo kategorizirane ceste sprejele enotno ceno, ne glede na namembnost zemljišča?»

Kako urejate zadeve v vaši občini?

ODGOVORI OBČIN ČLANIC SOS:

OBČINA 1

V zvezi s problematiko kategoriziranih cest, ki potekajo po zasebnih zemljiščih, vam posredujem sledeča odgovora:

1. Občina je v fazi priprave elaborata, s katerim bo določila dinamiko reševanja tovrstnih težav;
2. Občina v večini primerov prakticira brezplačen odstop zemljišča oz. je pripravljena plačati največ 2 €/m² zemljišča, po katerem poteka kategorizirana cesta.

OBČINA 2

S tovrstno problematiko se že vsa leta obstoja ukvarja tudi naša občina (verjetno tako kot vse ostale).

Elaborata z dinamiko plačevanja nismo pripravili – težko je določiti prioriteto.

Razpon cen je trenutno od 0 do 25 eur; odvisno od lokacije parcele (center občine, hribovje v okolici, drugi faktorji).

OBČINA 3

Na Občini imamo pregled še ne odkupljenih zemljišč, vendar vsako leto zadeve uspešno rešujemo in kar precej denarja namenjamo temu. Cene se gibljejo nekje od 10-20€/m², odvisno od kategorije ceste in lege, objave cen in pravilnika nimamo (tudi niso zakoniti). So pa posveti zelo dobra zadeva.

OBČINA 4

Na Občini smo se v letu 2013 odločili, da geodetsko odmerimo vse ceste. Izvedli smo javni razpis in tako dobili izvajalca za odmero. Predvidoma do konca leta 2016 bomo vse kategorizirane ceste odmerili. Nato bo sledil odkup oz. prenos zemljišč na občino. Letos je občinski svet sprejel sklep, s katerim predlaga enotno ceno za 1 m² zemljišča in sicer 0,50 €/m², ne glede na namembnost zemljišča. Dejansko se ta cena nanaša na zemljišča izven naselij (kmetijska in gozdna zemljišča), kajti znotraj naselij imamo ceste že urejene.

Pragmatična rešitev bi bila, da se ne išče novih načinov razlastitve, pač pa se z zakonom določi malce prilagojen institut priposestvovanja. Tisti, ki pravico priposestvuje, se namreč lahko vpiše v zemljiško knjigo, brez plačila odškodnine.

Če lahko vsakdo priposestvuje služnost in tudi lastninsko pravico na tujem zemljišču, ne vidim razloga, da le za občine in državo to ne bi veljalo. Potrebno pa bi bilo le malo zakonodajne volje, da bi se z zakonom določilo, da se domneva, da je občina oziroma država dobroverni lastniški posestnik zemljišča po katerem poteka cesta, če se ta uporablja več kot deset let. Na zemljiškoknjižnem lastniku pa je, da lahko to domnevno izpodbije, če dokaže, da uporaba ni bila dobroverna (se je temu upiral, je bil prisiljen dati zemljišče,...). Zelo podobno namreč velja nasploh za priposestvanje. Da zaradi tega ne bi nastalo nekaj sto sodnih sporov v vsaki občini, bi lahko določili tudi, da se vsi zahtevki v posamezni občini lahko združijo v en predlog, sodišče pa neznanim lastnikom ali lastnikom, ki jih ni mogoče najti, postavi enega skupnega skrbnika.

Verjetno s tem ne bi uredili vseh cest, bi pa uredili vsaj glavnino, brez dodatne obremenitve proračunov. Tako ali tako se večina spornih cest že desetletja uporablja kot javne ceste, pa temu lastniki ne nasprotujejo oziroma vsaj niso nasprotovali dokler se ni začela praksa z razveljavljanjem odlokov o kategorizaciji cest.

Posvaril pa bi pred ukinitvijo kategorizacije ceste. Višje sodišče v Ljubljani je namreč ravno ta mesec potrdilo sodbo, da je ukinitvev kategorizacije temelj za odškodninski zahtevek zoper občino, ki je umaknila kategorizacijo ceste. Zahtevek je vložil tretji, ki je uporabljal cesto v času, ko je bila ta kategorizirana, po ukinitvi kategorizacije pa trdi, da je ne more več uporabljati in mu zaradi tega nastaja škoda.

Kombinacija te odločitve sodišča in razveljavljanja odlokov o kategorizaciji cest verjetno vodi v položaj, ko bo lahko praktično vsaka občina pa tudi država namenila nekaj celih proračunov samo za tovrstne odškodnine.

OBČINA 5

Sprejeli smo poseben sklep, ki določa ceno m² zemljišča, na katerem se nahaja cesta za primer nakupa ali prodaje.

V sklepu sta določeni dve ceni glede na območje, v katerem se zemljišče nahaja,

Ceni sta: 6 EUR/m² za zemljišče, ki se nahaja v ureditvenem območju 3 največjih naselij v občini ter 4,5 EUR/m² za ostala zemljišča.

OBČINA 6

Na zaprosilo iz priponke posredujemo sledeči odgovor, ki velja za Občino:

- Elaborata še nismo pripravili.

V načrtu imamo, da v obliki podzakonskega akta uredimo pravila, skladno z obče sprejetimi rešitvami po »kampanji« glede poziva Ministrstva na infrastrukturo z dne 03.12.2014. Pravila naj bi vključevala organizacijski del (Evidentiranje in izdelava »kategorij cestnih parcel«; Prioritete reševanja; Izvajalci urejanja stanja; Metode in lokacije dogovarjanja) in finančni del (Plačilo »pavšalne« odškodnine; Plačilo stroškov parcelacije, sklepanja pogodb, overitev in vknjižba) kot podlago za vnos sprememb v Načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem in Proračun.

- Nimamo sprejete enotne cene. Praviloma zemljišč ne odkupujemo, ampak izvedemo menjavo upošteva vrednosti po GURS. Izjemoma plačamo tudi odškodnino za manjše površine, ki so bile nujno potrebne za lansko rekonstrukcijo cest povezano z vgraditvijo razsvetljave ali komunalnih vodov. V teh primerih upoštevamo namembnost zemljišča (plačamo kot zazidljivo).

OBČINA 7

Posredujem odgovora na zastavljeni vprašanji:

- Občina posebnega elaborata, v katerem bi bila določena dinamika reševanja lastniških razmerij za zemljišča, pod katerimi potekajo kategorizirane ceste, še ni pripravila. Ob reševanju teh zadev gre večinoma za odkupe zemljišč pod cestami, kjer je predhodno potrebna odmera, ugotavljamo pa, da so lastniki zemljišč v preteklosti ob gradnji podali soglasja za posege na njihovih zemljiščih, ceste so bile zgrajene ali rekonstruirane (razširjena vozišča), odmer pa se takrat ni izvedlo. Poleg tega so pogosti primeri, ko je tedanja občina oz. zanj Samoupravna cestno komunalna skupnost (do leta 1990) lastnikom zemljišč za ocenjeno površino, na kateri se bodo izvajala dela oz. gradnja ceste, plačala odškodnino in se obvezala, da bo po izvedbi ceste odmerila in uredila še vpise v zemljiški knjigi. Tu je največji problem v tem, da sedanji lastniki pogosto nočejo priznati, da je bila odškodnina njihovim prednikom plačana, kljub temu, da razpolagamo z dokazili in se včasih posamezen primer dalj časa ne zaključi. Trenutno odmere cest načrtujemo tako, da zajamemo posamezen odsek in gremo v nadaljevanju v odkupe zemljišč pod cestami, pogosti pa so primeri, ko lastniki sami zaprosijo za ureditev lastništva zemljišča pod kategorizirano cesto in v takem primeru najprej na stroške občine zemljišče pod cesto odmerimo.

- V Občini nimamo sprejetega posebnega cenika z enotno ceno za odkup zemljišč pod kategoriziranimi cestami. Zato naročamo cenitve zemljišč, pri katerih se upošteva tudi namembnost zemljišč (zazidljiva ali kmetijska oz. gozdna zemljišča po namenski rabi). Pri tem pa smo racionalni, saj takšno cenitev uporabimo tudi v primerih, ko gre za primerljivo traso kategorizirane ceste, predvsem, če gre za kupnine, ki so pod pragom vrednosti zemljišč, za katere je potrebno izdelati cenitev, torej izkustveno ugotovimo, da je ponujena cena /m² povsem ustrezna. Vse nakupe zemljišč pod kategoriziranimi cestami obravnava komisija, ki se ukvarja s področjem ravnanja s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti. Seveda se v praksi zgodi tudi to, da lastnik zemljišča takšno ponujeno ceno zavrne in takrat njemu naložimo, da poskrbi za cenitev njegovega zemljišča, občina pa se mora s predlaganim cenilcem strinjati.

OBČINA 8

Vezano na vaše povpraševanje vam sporočamo, da na Občini v ta namen nismo pripravili elaborata, da pa že dalj časa intenzivno rešujemo predmetno problematiko.

Odkupne cene zemljišč za kvadratni meter, ki potekajo po kategoriziranih občinskih cestah in so v lasti fizični oseb, imamo poenotene glede na namembnost zemljišča, in sicer na podlagi Sklepa o cenah odkupa zemljišč, ki je bil sprejet na seji občinskega sveta in objavljen v Uradnem vestniku. Na podlagi predmetnega sklepa so cene torej določene glede na namembnost zemljišča. Odkup zemljišč se izplačuje na podlagi sklenjenih pogodb po sledečih cenah za m² zemljišč:

- Zazidano in nezazidano stavbno zemljišče in območje namenske rabe P in O v naseljih 25 EUR/m²;
- Kmetijska zemljišča (K1, K2) in območje namenske rabe P in O izven naselij v nižinskem delu občine 3,60 EUR/m²;
- Kmetijska zemljišča (K1, K2) in območje namenske rabe P in O izven naselij v višinskem delu občine 1,80 EUR/m²;
- Gozdna zemljišča, območja površinskih voda, območja vodne infrastrukture in območja namenske rabe P in O izven naselij 1 EUR/m².

OBČINA 9

Tudi naša Občina se spopada s problematiko neurejenega lastništva kategoriziranih občinskih cest, ki potekajo preko zemljišč v zasebni lasti. Mnogo teh cest še ni (geodetsko) odmerjenih.

Elaborata, s katerim je določena dinamika urejanja predmetne zadeve še nismo pripravili. Imamo pa namen, da elaborat pripravimo, zato se glede tega vprašanja pridružujemo občini, ki jo ta zadeva zanima.

Glede cene odkupa teh zemljišč smo velikokrat razpravljali, tudi na občinskih svetih. Izoblikovala se je nekako praksa, da glede zatečenega stanja (to je cest, ki po isti trasi potekajo že vrsto let) poskušamo urediti brezplačni prenos zemljišča. V kolikor to ne gre, damo ponudbo, nekako pa za zemljišče, ki se nahaja na območju stavbnih zemljišč ne

ponujamo več kot 5 EUR/m², za ceste, ki potekajo preko območja kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč ponudimo odkupno ceno, ki ustreza vrednosti kmetijskega oziroma gozdnega zemljišča. Poudariti je potrebno, da bi v sporih oziroma razlastitvenem postopku sodišče določilo odškodnino glede na namensko rabo zemljišča, ki je veljala na dan gradnje ceste.

OBČINA 10

V zvezi z reševanjem problematike odmer in odkupov zemljišč, po katerih potekajo občinske kategorizirane ceste, Občina odgovarja, da zaenkrat še nismo pripravili elaborata, s katerim bi bila določena dinamika reševanja težav kategoriziranih cest, ki potekajo po zasebnih zemljiščih.

Odmerjene ceste prenašamo v last občine s pogodbami o brezplačnih prenosih zemljišč, z menjalnimi pogodbami (za opuščene krake javnih poti) oz. z odkupom zemljišč po ceni 2,00 EUR/m² za nezazidana (kmetijska) zemljišča.