



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-49/2024-46

Datum: 10.09.2025

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Sekretariat za splošne zadeve na podlagi 1. odst. 260. člena v zvezi s 334. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US, v nadaljevanju: ZUreP-3), v zvezi s 1. odst. 220. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb, v nadaljevanju: ZUP) v upravni zadevi določitve imetnika lastninske pravice in ugotovitve obstoja javnega dobra po uradni dolžnosti izdaja naslednjo

DOPOLNILNO ODLOČBO

1. Ugotovi se, da je nepremičnina z ID znakom: parcela 657 1201/7, katastrska občina 657 Maribor Grad, parcela št. 1201/7, pri kateri je v zemljiški knjigi vknjižena lastninska pravica v korist Mestne občine Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, matična številka 5883369000 do celote (1/1), grajeno javno dobro lokalnega pomena – grajena javna površina.
2. Po pravnomočnosti te odločbe se v zemljiški knjigi pri nepremičnini iz 1. točke izreka te odločbe predlaga vpis zaznambe grajenega javnega dobra lokalnega pomena – grajena javna površina.
3. Stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Sekretariat za splošne zadeve (v nadaljevanju: upravni organ) je dne 02.04.2024 v upravni zadevi določitve imetnika lastninske pravice na nepremičnini z ID znakom: parcela 657 1201/4, katastrska občina 657 Maribor Grad, parcela št. 1201/4 (v nadaljevanju: parcela št. 1201/4) izdala odločbo št. 4780-49/2024-12 (v nadaljevanju: odločba), s katero je v 1. točki izreka odločbe ugotovila, da je citirana nepremičnina, pri kateri je bila do tedaj v zemljiški knjigi vknjižena lastninska pravica za imetnika splošna raba, last Mestne občine Maribor do 1/1 celote. V 2. točki citirane odločbe je upravni organ odločil, da se po pravnomočnosti odločbe zemljiški knjigi pri navedeni nepremičnini predlaga vknjižba lastninske pravice v korist Mestne občine Maribor do 1/1 celote. Dne 10.05.2024 je Mestna občina Maribor na podlagi navedene odločbe predlagala vknjižbo lastninske pravice v njeno korist, vknjižba pa je bila v zemljiški knjigi izvedena dne 29.05.2024.

Iz obrazložitve navedene odločbe izhaja, da je upravni organ ugotovil obstoj lastninske pravice Mestne občine Maribor do 1/1 celote na podlagi 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K, v nadaljevanju: ZLS) v povezavi s III. točko Dogovora o delitvi skupnega premoženja Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 23/1997, vloženi v zemljiški knjigi pri Dn št. 2389/98) in III. Točke Sporazuma o razdelitvi premoženja Mestne občine Maribor (vloženi v



zemljiški knjigi pri Dn št. 6401/2001). V okviru izvedenega ugotovitvenega postopka je upravni organ ugotovil, da:

- je bila parcela št. 1201/4 v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Mariboru vpisana pri vl. št. 832, k.o. 657 Maribor Grad, pri katerem je bila v B listu vknjižena splošna raba na podlagi poizvedovalnega zapisnika z dne 12.03.1973, št. Rz 731/72-714, kar je izhajalo iz zgodovinskega izpisa iz zemljiške knjige za citirano parcelo, izdanega dne 30.04.2011;
- je pri parceli št. 1201/4 na dan 27.03.2024 bila vknjižena lastninska pravica za imetnika splošna raba, kar je bilo razvidno iz vpogleda v redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo št. 1201/4;
- je imela parcela št. 1201/4 na dan 11.03.1993 po prostorskih sestavinah planskega akta opredeljeno osnovno namensko rabo zazidano stavbno zemljišče, prav tako je imela parcela št. 1201/4 na dan 20.07.2004 opredeljeno osnovno namensko rabo zazidano stavbno zemljišče, na dan 22.03.2024 pa je imela parcela št. 1201/4 opredeljeno osnovno namensko rabo stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja v 100%, kar izhaja iz potrdila o namenski rabi zemljišč št. 3515-16/2024-2, ki ga je dne 22.03.2024 izdal Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora Mestne občine Maribor;
- se parcela št. 1201/4 navezuje na kategorizirano cesto Mestne občine Maribor z oznako LG 242330, odsek 242331, kar je upravni organ ugotovil iz izrisa zemljiškokatastrskega prikaza na orto foto posnetku iz leta 2019 iz programa Gismatrix;
- parcela št. 1201/4 ne predstavlja kategorizirane občinske javne ceste, kar je upravni organ ugotovil na podlagi potrdila št. 370-1/2024-19 z dne 28.03.2024, ki ga je izdal Urad za komunalo, promet in prostor, Služba za geografsko informacijski sistem Mestne občine Maribor.

Po izdaji odločbe se je parcela št. 1201/4 parcelirala, kar je bilo v zemljiški knjigi evidentirano s poočitvijo, izvedeno v zemljiškoknjižnem postopku Dn št. 120725/2024 z učinkovanjem z dne 05.07.2024. Iz parcele št. 1201/4 je s parcelacijo nastala nepremičnina z ID znakom: parcela 657 1201/7, katastrska občina 657 Maribor Grad, št. parcele 1201/7 (v nadaljevanju: parcela št. 1201/7). Parcela št. 1201/7 v naravi predstavlja javni asfaltiran dostop do nepremičnin z ID znaki: 657 1207/1, 657 1207/2 in 657 1201/6. Iz vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo izhaja, da je pri parceli št. 1207/1 z ID pravice 24172440 vknjižena stvarna služnost dostopa in dovoza v obsegu 182 m² za hojo in vožnjo z vsemi motornimi vozili, za potrebe dostopa do obstoječe garažne stavbe št. 657 2764, ID znak: stavba 657 2764 na parc. št. 657 1201/5, parc. št. 657 1207/3 in parc. št. 657 1201/6 ter stavbe št. 657 1274, ID znak: stavba 657 1274, ki stoji na parceli št. 657 1185/5 ter dostopa in dovoza do nepremičnine parc. št. 657 1185/4, vse v korist:

- vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin parc. št. 657 1207/3, parc. št. 657 1201/5 in parc. št. 657 1201/6, kot splošnih skupnih delov stavbe 657 2764, ID znak: stavba 657 2764;
- vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 1185/5, k.o. 657 Maribor Grad kot splošni skupni del stavbe ID znak: stavba 657 1274;
- vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine parc. št. 1185/4, k.o. 657 Maribor Grad.

Iz vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo za nepremičnine, v korist katerih je vknjižena prej opisana stvarna služnost, ID pravice 24172440 izhaja, da je lastnik teh nepremičnin podjetje C3 projekt, družba za gradnjo in poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Linhartova ulica 6, Maribor.

Prav tako navedena zemljiška parcela (ki v naravi predstavlja utrjeno dostopno pot, služi za prehod in dostop do drugih javnih površin, bivališč, poslovnih objektov, gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in podobno, kar je razvidno iz vpogleda v portal prostor Geodetske uprave Republike Slovenije, ki je dostopen na elektronskem naslovu <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>.

Glede dejanske rabe parcele št. 1201/7:

Matičen predpis, ki ureja institut grajenega javnega dobra je ZUreP-3. Ta v 14. točki 3. člena določa, da je grajeno javno dobro zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede



na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti. Nadalje, kot pojem javnega dobra v ožjem smislu, ZURP-3 opredeljuje v 17. točki 3. člena tudi javne površine kot praviloma odprte prostorske ureditve, namenjene splošni rabi, naravne ali ustvarjene z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti. Pod pojem javnega dobra v ožjem smislu spada torej tudi posebna vrsta grajenega javnega dobra - javne površine, ki pa ne sodijo v cestno javno dobro. To so npr. javni trgi, javni parki, javne prehodne in dostopne površine v mestnih jedrih in podobno. Javne ceste in poti so najbolj tipična kategorija javnega dobra, ne pa edina, saj mednje sodijo tudi predhodno opredeljene javne površine. V zvezi s splošno rabo javnih površin 1. odst. 259. člena ZURP-3 določa, da je splošna raba javnih površin raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za prehod in dostop do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim dejavnostim na prostem.

V konkretnem primeru ima parcela št. 1201/7 glede na dejansko rabo vse značilnosti grajenega javnega dobra, saj predstavlja grajeno (*asfaltirano*), javno prehodno in dostopno površino v mestnem jedru, potrebno za dostop do bivališč, poslovnih objektov, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Smiselno enako opredelitev grajenega javnega dobra je določal že Zakon o graditvi objektov (Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 110/13, 101/13 - ZDavNepr, 22/14 - odl. US, 19/15, 66/17, 61/17 - GZ, 150/22 - ZIPRS2324, v nadaljevanju: ZGO-1), ki je v 2. točki 1. odst. 2. člena grajeno javno dobro opredelil kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi. Smiselno enako pa je ZGO-1 opredelil tudi javne površine, kot pojavno obliko grajenega javnega dobra v ožjem smislu v točki 1.5.1 1. odst. 2. člena, ki določa javne površine kot površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina. Takšno opredelitev grajenega javnega dobra je določal tudi že Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 - ZV-1, 110/02 - ZURP-1, 110/02 - ZGO-1 in 199/21 - ZURP-3, v nadaljevanju: ZSZ) v drugem odstavku 3. člena opredelil kot javno infrastrukturo komunalne objekte, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno, nato pa v prvem odstavku 4. člena tudi, da so objekti javne infrastrukture in zemljišča, na katerih so zgrajeni, grajeno javno dobro.

Iz gornje zgodovinske primerjave pojma grajenega javnega dobra in javnih površin tako izhaja, da so pojmi javnih površin in grajenega dobra po ZSZ, ZGO-1 in ZURP-3 tekom zakonodajnih sprememb v bistvenem ohranili enako vsebino. Navedeno pa za konkretno parcelo št. 1201/7, ki v naravi predstavlja grajeno asfaltirano dostopno pot, preko katere je omogočen dostop do stanovanjskih, poslovnih stavb in javne infrastrukture, kakor tudi nepremičnin z ID znaki: 657 1207/1, 657 1207/2 in 657 1201/6 in katere raba ni bila tekom zgodovinskega razvoja zaradi njene zemljiškoknjižno evidentirane »splošne rabe« onemogočena nikomur, da je parcela št. 1201/7 po dejanski rabi predstavljala javno površino in kot takšno grajeno javno dobro ter, da je imela ta nepremičnina takšen status že na podlagi samega zakona tudi ob pričetku uporabe ZURP-3, le da takšen status zaradi neurejenih zemljiškoknjižnih evidenc v slednjih ni bil ustrezno evidentiran.

Glede nastanka grajenega javnega dobra:

V zvezi določitvijo statusa grajenega javnega dobra 334. člen ZURP-3 določa, da se določba četrtega odstavka 260. člena tega zakona glede pridobitve statusa grajenega javnega dobra z izdajo ugotovitvene odločbe po uradni dolžnosti brez poprejšnjega sklepa vlade ali občinskega sveta uporablja tudi, če je z dnem začetka uporabe tega zakona:

- za nepremičnino, za katero zakon odloča, da je grajeno javno dobro, v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, ali

- na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 in 59/01, v nadaljnjem besedilu: ZLNDL) imela na nepremičnini, za katero zakon določa, da je grajeno javno dobro, pravico uporabe država ali občina.

Citirana določba ZUreP-3 tako določa, da lahko nepremičnina pridobi status grajenega javnega dobra že na podlagi samega zakona, upravna odločba občinskega organa pa takšno pridobitev zgolj ugotovi.

V konkretnem primeru je bil pri parceli št. 1201/7 pred izdajo odločbe in vknjižbo lastninske pravice Mestne občine Maribor v zemljiško knjigo na njeni podlagi, vknjižen imetnik lastninske pravice »splošna raba«. V zvezi s tozadevnim vpisom imetnika lastninske pravice v zemljiški knjigi so se v preteklosti nepremičnine v splošni rabi vpisovale v t.i. sezname. Pravna podlaga je bil Pravilnik za voditev zemljiških knjig iz leta 1931 (Službeni list Kraljevine banske uprave Dravske banovine, št. 46/1931 v nadaljevanju: PVZK), ki je v 67. členu določal, da se zemljišča, ki se vpisujejo v seznam zemljišč II, ne vpisujejo po aritmetični skupini števil zemljišč, ampak se sestavijo skupine zemljišč po tem, ali gre za javna dobra, ki v zemljiški knjigi niso vpisana, ali za zemljišča, ki so vpisana v zemljiški knjigi železnic in javni kanalov ali rudniški ali graščinski knjigi. Zemljišča, ki so bila v splošni rabi (javno dobro), so se tako vpisovala v seznam II. Kasneje je bil na podlagi Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 33/95, 50/02 – odl. US in 58/03 – ZZK-1, v nadaljevanju: ZZK/95) iz leta 1995 sprejet Pravilnik o vodenju zemljiške knjige (Uradni list RS, št. 77/95, 89/99 – ZPPLPS, 42/01 in 58/03 – ZZK-1, v nadaljevanju: PVZK/95). V zvezi s 141. členom ZZK/95, ki je določal da se nepremičnine, ki so vpisane v seznamih kot javno dobro, po uradni dolžnosti prenesejo v vložke glavne knjige in vknjižijo kot javno dobro, je PVZK/95 je v 44. členu določal, da sodišče po uradni dolžnosti prenese nepremičnine, ki so javno dobro, iz seznamov v vložek glavne knjige, ki se vodi za tisto katastrsko občino, v kateri nepremičnine ležijo. V nadpisu evidenčnega lista A se označi, da so nepremičnine javno dobro. Ko so se nepremičnine iz seznamov prenašale v prvo informatizirano zemljiško knjigo (leta 1999), je prišlo pri vpisu v B listu do vpisa »javno dobro« ali »splošna raba« brez navedbe lastnika. S tem je bil pravni problem neustrezno rešen, saj ni bil vpisan niti lastnik javnega dobra, prav tako ni bila vpisana zaznamba vrste javnega dobra, ki bi po 247. členu ZZK-1, ki določa da se ob uporabi določbe 141. člena ZZK/95 nepremičnina prenese v informatizirano glavno knjigo in pri njej zaznamuje, da gre za javno dobro, morala biti vpisana. Normativna ureditev je tako sicer želela urediti pravni status nepremičnin, ki so v splošni rabi (javno dobro), vendar pa za takšno ureditev niso zadoščala zgolj pravila zemljiškoknjižnega prava, saj je bilo treba (z upravno odločbo) določiti titularja javnega dobra, t.j. državo ali občine. Vendar pa je navedeno relevantno za konkretni primer tudi zato, ker se pri parceli št. 1201/4, iz katere je nastala zdajšnja parcela št. 1201/7, v zemljiški knjigi ne bi vpisala »splošna raba«, v kolikor ta parcela tako zgodovinsko gledano, kakor tudi po dejanski rabi ne bi predstavljala javnega dobra.

Glede na to, je parcela št. 1201/7 po dejanski rabi v času pričetka uporabe ZUreP-3 dne 1. 6. 2022, kakor tudi po predhodno veljavnih predpisih, ki so urejali pojem grajenega javnega dobra predstavljala javno površino, kot ožjo pojavno obliko grajenega dobra in glede na to, da je bil takšen pravni status nepremičnine, četudi zaradi zgodovinskega razvoja zemljiškoknjižnega prava pomanjkljivo, evidentiran v zemljiški knjigi z navedbo imetnika lastninske pravice »splošna raba«, upravni organ zaključuje, da je parcela št. 1201/7 na dan 1. 6. 2022, ko se je pričel uporabljati ZUreP-3 predstavljala nepremičnino, na kateri je po samem zakonu obstajal pravni položaj grajenega javnega dobra.

V skladu s 1. odst. 334. člena ZUreP-3 so tako glede parcele št. 1201/7 izpolnjeni pogoji za izdajo ugotovitvene odločbe glede pridobitve statusa grajenega javnega dobra po uradni dolžnosti brez poprejšnjega sklepa vlade ali občinskega sveta.

V konkretnem primeru je upravni organ z odločbo št. 4780-49/2024-12 z dne 02.04.2024 nepremičnini z ID znakom: parcela 657 1201/4, iz katere je nastala nepremičnina z ID znakom: parcela 657 1201/7, ugotovil obstoj lastninske pravice v korist Mestne občine Maribor do 1/1 celote. Glede na to, da bi moral glede na opisano dejansko rabo parcele št. 1201/7 in vknjižbo imetnika lastninske pravice »splošna raba«, zaradi nastanka pravnega statusa grajenega javnega dobra »ex lege« pri tej nepremičnini upravni organ s citirano odločbo nepremičnini z ID znakom: parcela 657 1201/7 ugotoviti obstoj grajenega javnega dobra, upravni organ z navedeno odločbo ni odločil o vseh



vprašanjih, ki so predmet postopka. Po 1. odst. 220. člena ZUP lahko upravni organ, če pristojni organ ni z odločbo odločil o vseh vprašanjih, ki so bila predmet postopka, po uradni dolžnosti izda posebno odločbo o vprašanjih, ki v že izdani odločbi niso zajeta.

Glede na navedeno je upravni organ odločil, kot izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

Po 9. odst. 260. člena ZUreP-3 občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobru v zemljiško knjigo, zato je upravni organ odločil, kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

V predmetnem postopku stroški niso nastali, zato je sklad s 118. členom ZUP o stroških odločeno, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

Ta odločba je izdana po uradni dolžnosti in je na podlagi 22. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUFJO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B, v nadaljevanju: ZUT), takse prosta.

Vročitev te odločbe se v skladu z 8. odst. 260. člena ZUreP-3 z javnim naznanilom, ali če so na tej nepremičnini druge stvarne pravice ali pravice iz zakupne ali najemne pogodbe, se ugotovitvena odločba vroči tudi lastniku, imetniku stvarne pravice, zakupniku ali najemniku. Vročitev z javnim naznanilom se po 94. členu ZUP opravi z objavo na oglasni deski Mestne občine Maribor in z objavo na enotnem državnem portalu e-uprava.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na župana Mestne občine Maribor v roku 15 dni po vročitvi odločbe. Pritožba se lahko vloži pisno ali ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Za pritožbo se plača upravna taksa po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah v višini 18,10 EUR.

Postopek vodil:

Janez Rotman, mag. prav.

Višji svetovalec

Lidija Krebl, univ. dipl. prav.

Direktorica mestne uprave



Vročiti:

- z javnim naznanilom na oglasni deski Mestne občine Maribor in na enotnem državnem portalu e-uprava.
- C3 projekt, družba za gradnjo in poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Linhartova ulica 6, Maribor, Barbič Mitja, direktor – AR.

