



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: 4780-7/2026-20
Datum: 11.05.2026

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, na podlagi 51. in 67. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 ZIUOOPE, v nadaljevanju: ZLS), 76. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40, v nadaljevanju: ZGJS) ter 334. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju: ZUreP-3) v upravni zadevi določitve imetnika lastninske pravice in ugotovitve statusa javnega dobra za nepremičnini parc. št. 35/1 in 35/10, obe k.o. 676 Pekre, po uradni dolžnosti izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Ugotovi se, da sta nepremičnina ID znak: parcela 676 35/1, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/1 (ID 3821985) in nepremičnina ID znak: parcela 676 35/10, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/10 (ID 5332484) last Mestne občine Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, matična številka: 5883369000, do celote (1/1).
2. Ugotovi se, da imata nepremičnina ID znak: parcela 676 35/1, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/1 (ID 3821985) in nepremičnina ID znak: parcela 676 35/10, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/10 (ID 5332484) status grajenega javnega dobra lokalnega pomena – javna površina.
3. Po pravnomočnosti te odločbe se v zemljiški knjigi pri nepremičninah iz 1. točke izreka te odločbe predlaga vknjižba lastninske pravice za Mestno občino Maribor, Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor, matična številka: 5883369000, do celote (1/1).
4. Po pravnomočnosti te odločbe se v zemljiški knjigi pri nepremičninah iz 2. točke izreka tega sklepa predlaga vknjižba zaznambe grajenega javnega dobra lokalnega pomena – javna površina.
5. Stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev:

V postopku je upravni organ z vpogledom v informacijski sistem eZK ugotovil, da je v zemljiški knjigi pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine ID znak: parcela 676 35/1, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/1 (ID 3821985, v nadaljevanju: *parc. št. 35/1*) in nepremičnine ID znak: parcela 676 35/10, katastrska občina 676 PEKRE parcela 35/10 (ID 5332484, v nadaljevanju: *parc. št. 35/10*) vknjižena lastninska pravica za imetnika »splošno ljudsko premoženje«, zato je iz v nadaljevanju navedenih razlogov navedenima nepremičninama potrebno ugotoviti (pravičnega) imetnika lastninske pravice na predmetni nepremičnini.



Prvi odstavek 51. člena ZLS določa, da premoženje občine sestavljajo nepremičnine in premične stvari v lasti občine, denarna sredstva in pravice, v skladu s 1. odst. 67. člena ZLS pa občina s posamičnimi akti odloča o upravnih stvareh iz lastne pristojnosti.

Prva točka prvega odstavka 13. a člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17 in 11/18 – ZIZ-L in 16/19 – ZNP-1, 121/21: v nadaljevanju ZZK-1) določa, da je osnovni pravni položaj nepremičnine vknjižena lastninska pravica, katere predmet je nepremičnina; prvi odstavek 14. člena tega zakona pa določa, da se pravica vpiše tako, da se označi vrsta te pravice, drugi odstavek pa, da se pri vpisu pridobitve pravice navede imetnik oziroma imetnica te pravice, če zakon ne določa drugače. V skladu s tretjo alinejo 8. točke prvega odstavka 40. člena ZZK-1 se vknjižba pravic, med drugim tudi lastninske pravice dovoli na podlagi druge pravnomočne ali dokončne odločbe drugega državnega organa, kar velja tudi za odločbe samoupravnih lokalnih skupnosti oz. se ta določba smiselno uporablja za odločbe, ki jih izdajajo samoupravne lokalne skupnosti. Podatki o imetnikih pravic se po 25. členu ZZK-1 v primeru, ko je imetnik pravice pravna oseba vpisujejo tako, da se o imetniku vpišejo firma oz. ime, sedež oz. poslovni naslov, na katerega se imetniku vročajo pisemske pošiljke in enolična identifikacijska številka, ki jo določi upravljavec poslovnega registra. V konkretnem primeru zgoraj navedenih parcel št. 35/1 in 35/10 imetnik lastninske pravice ni določen s podatki, ki jih določa 25. člen ZZK-1, niti iz razlogov, ki bodo pojasnjeni v nadaljevanju, navedenim nepremičninam ni določen pravilen imetnik lastninske pravice. Posledično je potrebno navedenima zemljiščema ugotoviti pravičnega dejanskega imetnika lastninske pravice in s tem v zvezi navedeno tudi vknjižiti v zemljiško knjigo.

V skladu z 9. odst. 260. člena ZUreP-3 se status grajenega javnega dobra v zemljiški knjigi evidentira na podlagi pravnomočne ugotovitvene odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra. V skladu s 334. členom ZUreP-3 se določba 4. odst. 260. člena ZUreP-3, ki določa možnost pridobitve statusa grajenega javnega dobra brez poprejšnjega sklepa vlade oz. občinskega sveta uporabi 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.

Posledično je potrebno v predmetnem postopku glede na zemljiškoknjižni vpis »splošno ljudsko premoženje« poleg imetnika lastninske pravice ugotoviti tudi, če sta obravnavani zemljišči na dan začetka uporabe ZUreP-3 dne 01.06.2022 izpolnjevali pogoje za ugotovitev statusa grajenega javnega dobra brez poprejšnjega sklepa občinskega sveta.

Glede dejanskega stanja:

Zemljiškoknjižno stanje:

Iz vpogleda v redni izpis iz zemljiške knjige informacijskega sistema eZK na dan 06.05.2026 je razvidno, da je pri osnovnem pravnem položaju zemljišč parc. št. 35/1 in parc. št. 35/10 vknjižena lastninska pravica za imetnika »splošno ljudsko premoženje«, v deležu 1/1. Pri zemljišču parc. št. 35/10 so v zemljiški knjigi vknjižene tudi naslednje izvedene pravice in zaznamba:

- ID zaznambe 11250772 – druga zaznamba: na podlagi odločbe Občinske Ljudskega odbora Maribor Tabor z dne 26.02.1963, št. 460/2-63-5 se je v zemljiški knjigi zaznamoval upravni organ Občina Maribor – Tabor;
- ID pravice 13681738 – neprava stvarna služnost izgradnje NN kablovoda v korist družbe ELEKTRO MARIBOR d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor;



- ID pravice 16884583 – neprava stvarna služnost dostopa in dovoza do plinovodnega omrežja in pripadajoče infrastrukture v korist družbe PLINARNA MARIBOR d.o.o., Plinarniška ulica 9, Maribor.

Iz zgodovinskega izpisa iz zemljiške knjige do dne 01.05.2011 za zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 izhaja, da se je lastninska pravica za »splošno ljudsko premoženje« vpisalo v zemljiškoknjižnem postopku Dn št. 210/49, začetem dne 07.01.1949, na podlagi Uredbe o vknjižbi lastninske pravice na državnih nepremičninah z dne 03.06.1947, Uradni list FLRS, št. 58/427.

Katastrsko stanje:

Za potrebe pravilne ugotovitve dejanskega stanja je upravni organ vpogledal v evidence katastra nepremičnin, javno dostopne na spletnem portalu »Javni vpogled« Geodetske uprave RS, podatke katastra gospodarske javne infrastrukture, dostopnega preko prej navedenega portala Javni vpogled in portala gis.občina, za arhivske podatke o katastrskih pa je upravni organ vpogledal v portal eZKN Geodetske uprave RS in Arhiva Republike Slovenije.

Iz zemljiškokatastrskega načrta, detalnega lista št. 7 za k.o. Pekre na leto 1978, pridobljenega z vpogledom v portal eZKN je razvidno, da sta zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 predstavljali Gačnikovo ulico v Pekrah, ki sta se na severni parcelni meji navezovali na Lackovo cesto, izgrajeno na parceli št. 654/1, k.o. Pekre. Zemljišče parc. št. 35/1 je predstavljalo obcestni pas ob vzhodni parcelni meji parcele št. 35/10, le ta pa se je nato nadaljevala proti zahodu, kjer se je v križišču navezala na Bezjakovo ulico, zgrajeno na parceli št. 652/1, k.o. Pekre. Skupaj sta zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 omogočali navezovanje večjega števila zemljišč (parc. št. 39/4, 73, 35/12, 430/3, 430/4, 430/5, 430/6, 430/7, 430/8, 35/1, 27/3, 266, 384, 322, 385, 386, 36/5 in 387, vse k.o. Pekre) na katerih so bile zgrajene stanovanjske stavbe, na javno cesto. Enako stanje izhaja tudi iz zemljiškokatastrskega načrta, detalnega lista št. 7, za obdobje med leti 1978 in 2000, kakor tudi iz izpisov podatkov o parceli Geodetske uprave Republike Slovenije z dne 11.05.2026 za navedeni zemljišči, ki prikazujeta trenutno katastrsko stanje. Iz poročila o parceli iz katastra nepremičnin za parc. št. 35/10 z dne 11.05.2026, pridobljenim na portalu gis.občina izhaja, da znaša površina parcele 1.176,00 m², evidentirana dejanska raba parcele pa je javna občinska cestna infrastruktura v deležu 83% in nedoločena raba v 17%. Iz citiranega poročila izhaja, da se na parceli nahaja naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- Cesta z oznako LK 249381 v dolžini 184,0 m, ki je bila kategorizirana z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 35/2020, 6/2021, 12/2021, 2/2022, 13/2023, 10/2024, v nadaljevanju: *Odlok*);
- Kabelska kanalizacija v dolžini 347/8 m;
- Kanalizacija v dolžini 178,7 m;
- Telekomunikacijski vodi v dolžini 347,8 m;
- Vodovod v dolžini 229,5 m in
- Zemeljski plin v dolžini 186,9 m.

Iz poročila o parceli iz katastra nepremičnin za parc. št. 35/1, pridobljenim na portalu gis.občina izhaja, da znaša površina navedene parcele 458 m², evidentirana dejanska raba parcele pa je javna občinska cestna infrastruktura v deležu 45,60%, nedoločena raba v deležu 41,7% ter kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov v deležu 12,70%. V parceli je evidentirana gospodarska javna infrastruktura kabelske kanalizacije v dolžini 14,6 m, telekomunikacijskih vodov v dolžini 14,6m in vodovoda v dolžini 10 m.

Ob zemljišči sta po namenski rabi opredeljeni kot stanovanjske površine v deležu 100%.



Z vpogledom v spletno aplikacijo »google street view« upravni organ ugotavlja, da je zemljišče parc. št. 35/10 v celoti predstavlja asfaltirano ulico, od križišča z Lackovo cesto, vse do križišča z Bezjakovo ulico. Zemljišče parc. št. 35/1 pa predstavlja obcestne zelenice, v delu gramozirane, na katerih je zgrajena tudi ulična razsvetljava.

Upravni organ je za potrebe ugotavljanja zgodovinske stanja ureditve navedenih zemljišč na portalu Javni pogled Geodetske uprave Republike Slovenije pridobil tudi digitalni ortofoto posnetek iz leta 1994, iz katerega je razvidno, da je bila cesta, kot je opisana v prejšnjem odstavku, izgrajena že najkasneje v letu 1994.

Glede lastninjenja nepremičnin:

V zvezi z lastninjenjem infrastrukturnih objektov in naprav ZGJS v 76. členu določa, da z dnem uveljavitve tega zakona postanejo lastnina Republike, občine oz. Mesta Ljubljana infrastrukturni objekti, naprave oziroma omrežja, ter mobilna in druga sredstva, ki so v skladu s predpisi namenjena izvajanju dejavnosti oziroma zadev iz 68. člena in prvega odstavka 72. člena tega zakona. V konkretnem primeru je tako bistvenega pomena vprašanje, ali je po zemljiščih parc. št. 35/10 in 35/1 ob uveljavitvi ZGJS dne 02.07.1993 potekala javna cesta in ali jo lahko štejejo za infrastrukturni objekt v smislu navedene določbe ZGJS. Iz predloga ZGJS¹ izhaja, da se je zakonodajalec glede vprašanja opredelitve infrastrukturnih objektov in naprav opiral na 2. odst. 35. člena takrat veljavnega Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/1984, v nadaljevanju: ZSZ) in na njegovi podlagi sprejeto Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85). Le to pa je v 1. alineji točke g) prvega člena v zvezi z objekti in napravami cestnega omrežja določalo, da se za sekundarno omrežje, objekte in naprave štejejo ceste, ulice in trgi s pripadajočo funkcionalno cestno opremo in cestno signalizacijo v posameznih stanovanjskih in drugih območjih. Glede na v postopku ugotovljena dejstva in sicer:

- da sta zemljišči parc. št. 35/10 in 35/1 predstavljali Gačnikovo ulico, v naravi urejeno kot cesto z obcestnimi elementi (*zelenicami, ipd.*) že vsaj od leta 1978 in da je takšno stanje obstajalo tudi pred letom 1994;
- da se v zemljiščih parc. št. 35/1 in 35/1 nahaja gospodarska javna infrastruktura cestnega omrežja, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, telekomunikacijskega omrežja, plinovodnega omrežja ter
- da se na zemljišči parc. št. 35/10 in 35/1 na javno cesto navezuje večje število zemljišč, na katerih so zgrajeni stanovanjski objekti

upravni organ ugotavlja, da je na zemljiščih parc. št. 35/1 in 35/10 v času uveljavitve ZGJS dne 02.07.1993 potekala javna cesta - Gačnikova ulica, ki predstavlja infrastrukturni objekt cestnega omrežja v smislu določbe 76. člena ZGJS. Glede na navedeno sta bili navedeni zemljišči predmet lastninjenja po navedeni določbi ZGJS in sta z dnem 02.07.1993 postali last takratne Občine Maribor, saj so se nepremičnine nahajale na njenem območju. Z razdelitvijo občine Maribor v letu 1994 ter sklenitvijo dogovora o delitvi skupnega premoženja Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 23/1997, vloženi v zemljiški knjigi pri Dn št. 2389/98) in III. točko Sporazuma o razdelitvi premoženja Mestne občine Maribor (vloženi v zemljiški knjigi pri Dn št. 6401/2001), po katerem so se nepremičnine delile po legi nepremičnin, sta navedeni zemljišči postali last Mestne občine Maribor do 1/1 celote, zaradi česar je upravni organ odločil, kot izhaja iz točke 1. izreka te odločbe.

¹ Poročevalec DZ, letnik XIX, št. 7, str. 81



Glede ugotovitve statusa grajeno javno dobro:

Matičen predpis, ki ureja institut grajenega javnega dobra je ZUreP-3. Ta v zvezi z ugotovitvijo statusa grajenega javnega dobra brez poprejšnjega sklepa občinskega sveta v 334. členu določa, da se določba 4. odst. 260. člena ZUreP-3 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 lastninenju 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.

Presečni datum, na katerega se presoja obstoj statusa grajenega javnega dobra na podlagi zakona je tako 01.06.2022, ko je ZUreP-3 pričel veljati. ZUreP-3 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, ZURep-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. Upravni organ ugotavlja, da sta zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 na dan uveljavitve ZUreP-3 dne 01.06.2022 izpolnjevali pogoje za grajeno javno dobro, saj je po njih potekala z Odlokom kategorizirana lokalna mestna cesta LK 742821 (*od Bežakove ulice do Lackove ceste*)

V zvezi s splošno rabo javnih površin 1. odst. 259. člena ZUreP-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. Navedeni definiciji zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 ustrezata, saj je na takšno rabo nakazovala že vknjižba splošnega ljudskega premoženja v zemljiški knjigi, ureditev v naravi, kakor tudi kategorizacija javne ceste.

V zvezi z drugim pogojem, ki ga določa 1. alineja 1. odst. 334. člena ZUreP-3 in sicer da je nepremičnino, za katero zakon odloča, da je grajeno javno dobro, v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, upravni organ ugotavlja, da naveden pogoj prav tako izpolnjen, saj navedeno izhaja iz rednega izpisa iz zemljiške knjige.

Tako upravni organ zaključuje, da konkretnem primeru zemljišči parc. št. 35/1 in 35/10 izpolnjujeta vse pogoje, ki jih 334. člen ZUreP-3 določa za določitev statusa grajenega javnega dobra z ugotovitveno odločbo občinske uprave, brez poprejšnjega sklepa občinskega sveta, zaradi česar je upravni organ odločil, kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

Pravnomočna odločba bo zaradi vknjižbe lastninske pravice v korist imetnika Mestne občine Maribor in vpisa zaznambe grajenega javnega dobra lokalnega pomena – javna površina, predlagana zemljiški knjigi v izvedbo, zaradi česar je upravni organ odločil, kot izhaja iz 3. in 4. točke izreka te odločbe.



V tem postopku stroški niso nastali, zato je skladno s 118. členom 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, 3/22 – ZDeb in 85/25, v nadaljevanju: ZUP) o stroških odločeno, kot izhaja iz 5. 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 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B) takse prosta.

Vročitev te odločbe se v skladu s skladu s 8. odst. 260. člena ZUreP-3 v zvezi s 94. členom ZUP izvede z javnim naznanilom na oglasni deski organa in z javnim naznanilom na državnem portalu e-uprava ter vročitvijo imetnikom vknjiženih stvarnih pravic.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na župana Mestne občine Maribor v roku 21 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
direktorica mestne uprave

Vročiti:

- z javnim naznanilom na oglasni deski Mestne občine Maribor;
- z javnim naznanilom na državnem portalu e-uprava;
- ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor - AR.
- PLINARNA MARIBOR družba za proizvodnjo, distribucijo energentov, trgovino in storitve d.o.o., Plinarniška ulica 9, Maribor – AR.

