



**OBČINA DOL PRI LJUBLJANI**  
**ŽUPAN**

Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani  
Telefon: 01/5303 240  
e-pošta: [obcina@dol.si](mailto:obcina@dol.si)

Številka: 0320-0006/2019-8

Datum: 25.9.2019

**OBČINSKI SVET**

**GRADIVO:** DOGOVOR Z JUB D.O.O. GLEDE NUSZ ZA OBDOBJE 2015 – 2018 s kompenzacijo preplačila s kupnino za nakup nepremičnin v lasti občine

**POROČEVALEC:** Željko Savič – župan

**PRAVNA PODLAGA:** 15. člen Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS št. 3/18 – UPB2)

**PREDLOG SKLEPA:** Občina Dol pri Ljubljani sklene predlagani dogovor z družbo JUB d.o.o., na podlagi katerega uredi sporna razmerja glede nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za obdobje 2015 – 2018 na način, da del preplačila pobota s kupnino za nakup nepremičnin parc. št. 57/2 in 56/1, obe k.o. 1761, ki so v lasti občine Dol pri Ljubljani, preostanek preplačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa družbi JUB d.o.o. vrne do konca leta 2019.

Željko Savič, župan  
l.r.

**Priloga:**

- Sodba Upravnega sodišča RS št. I U 148/2016
- Odločba Ustavnega sodišča RS št. U I 49/00

## Obrazložitev

Vsakoletno odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) opravi FURS na podlagi podatkov o nepremičninah, katere jim posreduje občina. Skladno z Odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 72/98, 101/00, 97/01, 68/03, 128/04, 100/05, 124/08), ki je se uporabljal do 31.12.2018, je bil družbi JUB d.o.o. (tedaj JUB-H d.d.) odmerjen NUSZ v višini 129.590,27 EUR (leto 2014). Na odmere pred 2015 se JUB ni pritožil. V navedenem odloku je bila med drugim predvidena klasifikacija dejavnosti pod razdelkom j) - Proizvodnja kritnih barv, lakov, kitov ipd., ki je bila glede na posamezni objekt ovrednotena na 17.000 točk (vrednost točke = 0,000603 EUR). Od leta 2015 naprej je občina skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena klasificirala dejavnost objektov JUB-a glede na njihov pretežni namen uporabe. Zaradi navedenega je od leta 2015 naprej bilo več objektov uvrščenih pod razdelkom j), torej jih je bilo več ovrednotenih z 17.000 točkami. Prekvalifikacija objektov je prinesla višjo odmero NUSZ kot sledi iz tabele:

| 2015           | 2016           | 2017           | 2018                      |
|----------------|----------------|----------------|---------------------------|
| 253.619,82 EUR | 255.137,12 EUR | 255.137,12 EUR | Odmera ni bila opravljena |

S 1.1.2019 je začel veljati aktualni Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 72/18), po kateri je dejavnost, ki je prej spadala pod razdelkom j) in bila ovrednotena z 17.000 točkami, sedaj ovrednotena s 6.250 točkami in bi tako odmera NUSZ za JUB od leta 2019 dalje znašala približno 168.000 EUR.

Zoper odločbe FURS o odmeri NUSZ za leta 2015, 2016 in 2017, je JUB vložil pritožbe, vendar je kljub temu plačal odmerjeno nadomestilo, saj pritožba ne zadrži izvršitve. O pritožbah FURS (še) ni odločil, odmere za JUB za leto 2018 pa ravno iz tega razloga tudi ni izvedel, saj je mnenja, da morata občina in JUB prej razrešiti spornosti glede klasifikacije dejavnosti posameznih objektov.

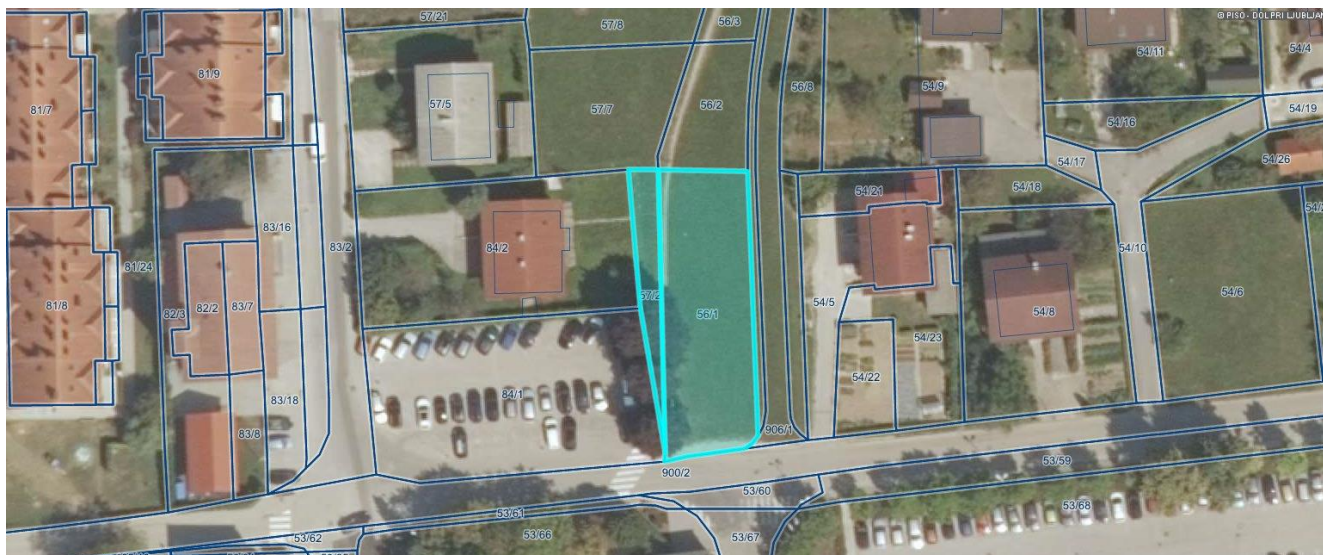
JUB v svojih pritožbah navaja argumente, da je za obdobje 2015 – 2017, upoštevajoč znesek iz leta 2014 (129.590,27 EUR) preplačal NUSZ v letu 2015 za 124.029,55 EUR, za leto 2016 in 2017 pa za 125.546,85 EUR. Tako je JUB mnenja, da je preplačal skupno 375.123,25 EUR, kar želi imeti povrnjeno. Svoje trditve utemeljuje s tem, da ni ugotovljeno pravilno dejansko stanje glede namembnosti spornih objektov in da ti ne bi smeli biti pod razdelkom j) in ovrednotiti z 17.000 točkami. Argument občine na drugi strani pa je bil, da je skladno s prej citirano uredbo namembnost objektov določevala glede na pretežni namen uporabe, pri čemer je pri večnamenskih objektih le te uvrstila v eno klasifikacijsko enoto, po njihovem pretežnem namenu.

Rezultat pritožb in s tem rešitev spornih dejstev je nejasen zato se na razrešitev spornih vprašanj med občino in JUB-om potekali sestanki, na katerih se je poskušalo dogovoriti za mirno rešitev spora, pri čemer sta nastala 2 predloga, ki se razlikujeta le v načinu kako poravnati preveč

plačan NUSZ za obdobje od 2015-2018. Prvi predlog je bil obrazložen pod točko dnevnega reda 2a drugi pa se obravnava pod to točko (2b).

Kot je razvidno iz osnutka predloga soglašata občina in JUB, da bi za obdobje od 2015 – 2018 veljala višina odmere NUSZ, ki velja od leta 2019 dalje, torej v višini okoli 165.000 EUR. V primeru dogovora bi bila občina upravičena za navedeno obdobje terjati okoli 660.000 EUR. V kolikor se upošteva, da je bilo JUB-u v spornem obdobju odmerjenih skupno 763.894,06 EUR, bi preplačilo NUSZ znašalo 103.894,06 EUR, pri čemer bi bilo treba prišteti še zakonske zamudne obresti v približni višini 44.500 EUR, torej bi skupni dolg občine do JUB-a znašal okoli 148.500 EUR. Ta dolg bi se na podlagi dogovora občina zavezala poravnati JUB-u na način, da del tega v približni višini 96.000 EUR kompenzira s kupnino za nepremičnini parc. št. 57/2 in 56/1, obe k.o. 1761<sup>1</sup>, do katerih ima JUB interes zaradi ureditve parkirišč za svoje zaposlene, goste in stranke.

Slika nepremičnin parc. št. 57/2 in 56/1, obe k.o. 1761:



Obe nepremičnini, katerih površina skupaj znaša 642 m<sup>2</sup>, bi bili odkupljeni po približni ceni 150 EUR/m<sup>2</sup> (točno bi se cena določila na podlagi že naročene cenitve), torej skupaj za okoli 96.000 EUR, razliko v višini okoli 52.000 EUR pa bi se občina JUB zavezala poravnati do konca leta 2019. V zameno bi JUB umaknil vse vložene pritožbe zoper NUSZ in se hkrati zavezal, da pritožb zoper prihodnje odmere NUSZ na podlagi aktualnega odloka (nadaljnje odmere bi tako znašale okoli 165.000 EUR) ne bo vlagal. JUB bi se v primeru sklenitve dogovora tudi zavezal, da bi na dela proste dneve (od 00:00 do 24:00 ure) in ob delavnikih med 16:00 in 05:00 uro naslednjega dne na podlagi vsakokratnega predhodnega dogovora z Občino

<sup>1</sup> Občina Dol pri Ljubljani sprožila postopek evidentiranja urejanja meja in parcelacije v okviru katerega je GURS dne 19. 8. 2019 izdal odločbo na podlagi katere so ukinjene parc. št. 56/1, 56/2, 56/3, 57/2, 57/7 in 57/8 ter so iz njih oblikovani novi parc. št. 56/10 in 56/11, pri čemer navedena odločba še ni dokončna.

Dol omogočil za potrebe Občine Dol pri Ljubljani in društev ter ostalih obče koristnih organizacij brezplačno uporabo načrtovanega parkirišča.

V namen lažje odločitve pri glasovanju tega sklepa sta se pripravila 2 morebitna scenarija, ki lahko nastaneta v primeru, da občina in JUB sama razrešita ne sporna vprašanja. V vsakem od primerov se upravni postopek glede pritožb zaključi in se predmetna zadeva preda v reševanje sodišču. Zaključi se lahko na način, da FURS ugotovi pritožbam in občina nadaljuje pot preko sodišča, ali pa da FURS zavrne pritožbe in JUB poda povod za začetek postopka pred sodišče.

#### 1. Negativni scenarij za občino:

Sodišče ugotovi JUB-u, glede na sodbo določi namembnost posameznih objektov, ki se posledično uvrstijo v ustrezno klasifikacijo in na novo ovrednotijo. Ni zagotovila, da bi bili objekti enako ovrednoteno kot pa pred letom 2015, kar pomeni, da bi lahko celotna letna odmera bila manjša od 129.590,27 EUR. V kolikor se vseeno vzame ta odmera, ki JUB-u ni bila sporna bi bile finančne posledice za občino sledeče:

| Leto | Preplačan znesek | Približna vsota zamudnih obresti do septembra 2019 | Približna vsota zamudnih obresti do septembra 2024 <sup>2</sup> |
|------|------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2015 | 124.029,55 EUR   | 39.000 EUR                                         | 64.000 EUR                                                      |
| 2016 | 125.546,85 EUR   | 29.000 EUR                                         | 54.000 EUR                                                      |
| 2017 | 125.546,85 EUR   | 19.000 EUR                                         | 44.000 EUR                                                      |
| 2018 | -129.590,27 EUR  |                                                    |                                                                 |

V kolikor bi pravdni strani izčrpali vsa pravna sredstva na vseh stopnja bi znal trajati celoten postopek približno 5 let. Sodni stroški, ki bi jih občina imela z zastopanje pred sodiščem in stroški, ki bi jih morala vrniti JUB-u zaradi izgubljene pravde, je težko določiti. V kolikor bi se upoštevala vrednost spora (375.123,25 EUR), izčrpanje vseh pravnih sredstev na vsaki stopnji ter povprečno število odvetniških in sodnih storitev na obeh straneh skupaj<sup>3</sup>, bi se ti določili na približno 20.000 EUR.

Občina bi tako morala vrniti za obdobje 2015 – 2017 približno 525.000 EUR skupaj z obrestmi in sodnimi stroški. Če upoštevamo odmero za 2018 bi občina morala dobiti 129.590,27 EUR.

Tako bi negativni scenarij za občino prinesel finančne obveznosti v približni višini 395.000 EUR, prav tako pa bi bile negotove odmere od leta 2019 naprej, saj se JUB tudi s sedanjo

<sup>2</sup> Zamudne obresti tečejo od dne plačila NUSZ do dne vrnitve preplačanega zneska. Primer: V kolikor bi se sodni postopek končal septembra 2024 in bi občina tedaj vrnila NUSZ za leto 2015, potem bi zamudne obresti za leto 2015 znašale približno 54.000 EUR.

<sup>3</sup> Sodna taksa, 6 vlog pred prvostopenjskim sodiščem, 4 pristopi narok za glavno obravnavo, 2 vlogi pred prvostopenjskim sodiščem, 2 vlogi pred Vrhovnim sodiščem, 2 vlogi pred Ustavnim sodiščem, morebitni sodni izvedenec.

odmero ne strinja, oziroma se z njo ne bo strinjal, v kolikor se ne pristane na dogovor. Navedeno bi prineslo za posledico potencialne nove pritožbe in kasneje tudi sodne postopke.

## 2. Pozitivni scenarij za občino:

Sodišče ugotovi občini, kar pomeni, da obvelja odmera NUSZ za sporno obdobje, pri čemer bi občina bila tudi za leto 2018 upravičena do odmere v višini 255.137,12 EUR. Od leta 2019 naprej pa bi bila opravljena odmera v višini okoli 168.000 EUR, pri čemer obstaja verjetnost, da bi zoper te odmere JUB ponovno vlagal pritožbe.

## **Zaključek**

Bistvo sporne zadeve je, da je zaključek negotov, predvsem zato, ker je sodna praksa tako na strani občine, kot tudi na strani JUB-a, saj je v prid občine glede same klasifikacije dejavnosti objektov (I U 148/2016<sup>4</sup>), v prid JUB-ovim argumentom je v oporo sodna praksa (U I 49/00<sup>5</sup>), po kateri se tovrstne odmere, ko so nekatere dejavnosti mnogokrat višje ovrednotene kot druge<sup>6</sup> tretirajo kot nesorazmerne in s tem nepravilne. Kar pa ni negotovo pa je stanje, ki bi nastalo po sklenjenem dogovoru, saj bi bila z njim rešena sporna vprašanja, obenem pa bi tudi v prihodnja bile odmere nesporne.

---

<sup>4</sup> Sodba Upravnega sodišča RS št. I U 148/2016, ki je v prid občine, kar izhaja predvsem iz Jedra odločbe in 12. točke Obrazložitve.

<sup>5</sup> Odločba Ustavnega sodišča RS št. U I 49/00, ki je v prid JUB-u, kar izhaja predvsem iz točke B.-I.

<sup>6</sup> V prejšnjem odloku je bila najvišje obremenjena dejavnost pod razdelkom l) Proizvodnja radioaktivnih elementov za industrijsko uporabo ali uporabo v medicini, ravnanje z nevarnimi odpadki – višina 1.850.000 točk (ni bilo zavezancev), naslednja pod razdelkom j) Proizvodnja kritnih barv, lakov, kitov ipd. in k) Proizvodnja električne energije v HE – višina 17.000 točk (edini zavezanec JUB d.o.o.), naslednja pod razdelkom m) Elektrogospodarstvo – 7.000 točk (edini zavezanec ELES d.o.o.), vse naslednje pa od 2.700 točk dalje.



**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**USTAVNO SODIŠČE**

Številka: U-I-49/00

Datum: 30. 5. 2002

**ODLOČBA**

Ustavno sodišče je v postopku za oceno ustavnosti in zakonitosti, začetem na pobudo Marine Antončič in drugih iz Ljubljane, na seji dne 30. maja 2002

**o d l o č i l o:**

1. Prvi in drugi odstavek ter 1. točka četrtega odstavka 5. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Bohinj (Uradni list RS, št. 3/98, 31/98 in 98/99) se v delu, ki se nanaša na počitniške enote, razveljavi.

2. Do morebitne drugačne, z razlogi te odločbe skladne, ureditve lastniki počitniških enot plačujejo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča po merilu, ki upošteva namen uporabe stavbnih zemljišč, kot velja za lastnike stanovanjskih enot.

3. Pobuda za oceno ustavnosti in zakonitosti tretjega odstavka 2. člena in prvega odstavka 9. člena Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Bohinj se zavrne.

**O b r a z l o ž i t e v**

**A.**

1. Pobudniki izpodbijajo v izreku navedene določbe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Bohinj (v nadaljevanju Odlok). Tretji odstavek 2. člena Odloka določa II. območje, na katerem je treba plačevati nadomestilo. Na njem je tudi naselje II/7 Polje, kjer imajo pobudniki počitniške objekte in so zato zavezanci za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. To naselje obsega stavbna zemljišča, ki so bila z Odlokom o zazidalnem načrtu "weekendi Polje W3" (Uradni vestnik Gorenjske, št. 14/71) označena kot Polje W3. S poznejšimi planskimi akti Občine naj bi bila ta oznaka spremenjena v oznako Polje Wd1 (leta 1986) in v oznako U-P1 (leta 1989). Oznaka naselja U-P1 naj doslej ne bi bila spremenjena. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča naj bi se plačevalo le na območjih, na katerih so zemljišča opredeljena kot stavbna v prostorskih sestavinah občinskih planskih aktov, kot to določa 27. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84 in nasl. - v nadaljevanju ZUN). Ker naj naselje II/7 Polje ne bi bilo opredeljeno v planskih aktih Občine Bohinj in ni bilo objavljeno v uradnem glasilu, ne more biti območje, na katerem se plačuje nadomestilo. Ker naziv območja II/7 Polje ni bil sprejet in objavljen na predpisani način, naj bi bil tretji odstavek 2. člena Odloka v nasprotju s 27. členom ZUN in z določbami 2. in 153. člena ter drugega odstavka 154. člena Ustave. Ker naj državljani zaradi neobjave naziva območja ne bi imeli možnosti uporabe pravnega sredstva, je izpodbijana določba Odloka v nasprotju tudi s 25. členom Ustave. Po 58. členu Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84 in nasl. - v nadaljevanju ZSZ84) se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje le na območjih, ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Območje II/7 Polje naj ne bi bilo opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, zato po mnenju pobudnikov niso izpolnjeni zakonski pogoji za uvedbo nadomestila. Na območju počitniškega naselja Zatrnik, kjer ni vodovodnega priključka, naj bi Občina že odločila, da so zavezanci oproščeni plačila nadomestila. V skladu z 22. členom Ustave naj bi bili zato tudi pobudniki oproščeni plačila. Območje naj bi kot investitorji uredili in vzdržujejo infrastrukturo, vendar jim Občina vloženih sredstev ne želi vrniti.

2. Naslednji očitek pobudnikov se nanaša na 5. člen Odloka, ki ureja osnovo za izračun nadomestila. V prvem odstavku te določbe so navedeni objekti, ki se štejejo za stanovanjske objekte oziroma prostore (stanovanjski namen), v drugem odstavku te določbe pa objekti, ki se štejejo za počitniške objekte oziroma prostore (počitniški namen). V 1. točki četrtega odstavka citirane določbe je določeno število točk za izračun nadomestila glede na vrsto objektov po posameznih območjih. V podtočki a) je določeno število točk za stanovanjski namen, v podtočki b) pa za počitniški namen, pri čemer je število točk za počitniški namen bistveno večje kot za stanovanjski namen (za petkrat do štiridesetkrat). S tem naj bi Občina na nesprejemljiv način ločila namembnost stanovanjskih in počitniških enot, čeprav gre v obeh primerih za bivanje v objektih (ki je lahko stalno ali začasno). Z izpodbijano določbo Odloka naj bi bila uvedena različna obremenitev občanov glede na to, ali stalno ali začasno bivajo v objektih. Ker naj bi bilo stalno bivališče osebna okoliščina, pomeni takšno razlikovanje občanov glede na trajanje prebivanja v njihovih objektih kršitev ustavnega načela enakih človekovih pravic in temeljnih svoboščin in načela enakosti pred zakonom. Odlok naj bi bil v 5. členu zato v nasprotju s 14. členom Ustave, kot je Ustavno sodišče že odločilo v odločbah št. U-I-70/92 z dne 5. 11. 1992 (Uradni list RS, št. 55/92 in OdlUS I, 77) in št. U-I-149/97 z dne 13. 11. 1997 (Uradni list RS, št. 73/97 in OdlUS VI, 143).

3. Pobudniki izpodbijajo še prvi odstavek 9. člena Odloka, po katerem vrednost točke za izračun nadomestila na predlog Župana določi s sklepom Občinski svet do konca leta za naslednje leto.

Po mnenju pobudnikov to pomeni, da Župan lahko določa višino nadomestila mimo zakonsko opredeljenih meril in pogojev ter ne glede na temeljni namen nadomestila po zakonu. Župan naj bi imel možnost arbitrarnega določanja višine obremenitev zavezancev, upoštevajoč zgolj potrebo po polnjenju občinskega proračuna.

Izpodbijana določba naj bi bila v nasprotju s prvim odstavkom 41. člena ZSZ84, po katerem se z nadomestilom za uporabo stavbnih zemljišč zagotavljajo sredstva za urejanje stavbnih zemljišč, torej namenjena le opremljanju in vzdrževanju stavbnih zemljišč. Po 147. členu Ustave naj bi bila lokalna skupnost pri predpisovanju dajatev vezana na Ustavo in zakone in dajatev ne more predpisovati mimo navedenih pogojev (odločba Ustavnega sodišča št. U-I-217/97 z dne 5. 3. 1988 - Uradni list RS, št. 24/98 in OdlUS VII, 34).

4. V odgovoru na pobudo Občinski svet navaja, da je naselje II/7 Polje s prostorskim planom Občine opredeljeno kot stavbno zemljišče. Po drugem odstavku 58. člena ZSZ84 se nadomestilo odmerja na območjih, ki so s prostorskimi sestavinami planskega akta lokalne skupnosti opredeljena kot stavbna zemljišča. Uvedba nadomestila za naselje II/7 Polje naj ne bi bila v nasprotju z ZSZ84, saj ni sporno, da nepremičnine pobudnikov ležijo v naselju Polje, za katero je bil leta 1970 sprejet zazidalni načrt.

Sklicevanje na neskladnost oznake naselja naj ne bi bilo relevantno. Po drugem odstavku 58. člena ZSZ84 se nadomestilo plačuje tudi na drugih območjih (poleg območij, ki jih zakon podrobneje opredeljuje), ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem in ne tudi s kanalizacijskim omrežjem, kot zmotno trdijo pobudniki.

Občina naj bi pri določanju nadomestila med drugim upoštevala lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča, kar je v skladu z drugo alinejo 61. člena ZSZ84. V 5. členu Odloka je zato določeno različno število točk za stanovanjske oziroma počitniške enote na posameznih območjih. Občinski svet naj bi upošteval, da je na območju Občine vsaj 700 počitniških enot (objektov in prostorov), ki se uporabljajo zgolj za preživljanje prostega časa. Ob koncu tedna naj bi se bistveno povečalo število prebivalcev v Občini (od 1 500 do 2 000), kar povzroči občutno obremenitev oskrbovalnih centrov in javne infrastrukture. Pri gradnji infrastrukture naj bi bilo treba s tem računati, kar zvišuje stroške njene gradnje in vzdrževanja.

Tudi glede na pomembnost območij z vidika ohranjanja narave oziroma kvalitete prostora naj bi bilo največje število točk predpisano prav za IV. območje, kamor sodijo območja izven naselij, kot so npr. Uskovnica, Konjska Dolina, Zajamniki itd., na katerih je veliko počitniških objektov. Po mnenju Občinskega sveta je večje število točk za enote, ki se uporabljajo za počitniški namen, upravičeno tudi zato, ker je prostor omejen in ga je treba ohranjati za potrebe občanov in razvoj gospodarskih dejavnosti. Stavbno zemljišče naj bi bilo manj smotrno izkoriščeno, če se na njem zgradi počitniški

objekt, ki je luksuz. Občina navaja, da ne drži trditev pobudnikov, da plačujejo od petkrat do štiridesetkrat višje nadomestilo kot drugi zavezanci. Z dvema konkretnima izračunoma dokazuje, da ob enakih ostalih pogojih plačujejo lastniki počitniških enot za 117 oziroma za 104 odstotke višje nadomestilo. Po mnenju Občinskega sveta pri izpodbijanjem 5. členu Odloka ne gre za kršitev 14. člena Ustave. Navedena ustavna določba naj ne bi pomenila, da predpis, kadar podlaga za različno urejanje niso okoliščine iz prvega odstavka 14. člena Ustave, ne bi smel različno urejati položajev pravnih subjektov. Pomeni le to, da tega ne sme početi samovoljno brez razumnega in stvarnega razloga. Izpodbijana določba 5. člena Odloka po mnenju Občine ne razlikuje subjektov glede na okoliščine iz prvega odstavka 14. člena Ustave in ne posega v drugo ustavno pravico ali temeljno svobodo, temveč uvaža na zakonu utemeljeno razlikovanje po namenu objektov, za kar obstaja razumen, iz narave stvari izhajajoč razlog (iz sklepa Ustavnega sodišča št. U-I-140/95 z dne 13. 6. 1996, OdlUS V, 96). Pristojnost Župana pa naj bi izhajala iz Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in nasl. - v nadaljevanju ZLS). Župan naj ne bi določal vrednosti točke za izračun nadomestila, temveč Občinskemu svetu predlaga njeno določitev, medtem ko o njeni višini odloča Občinski svet. Za opremljanje stavbnih zemljišč naj bi bilo v Občini namenjenih bistveno več sredstev, kot je vplačanih iz tega naslova. Nadzor nad porabo sredstev naj bi imeli pristojni organi. Zasebna sredstva, ki so bila morebiti vložena v javno infrastrukturo, naj bi bilo mogoče po predhodnih cenitvah vrniti investitorjem.

#### B. - I.

5. Pobudniki delu 5. člena Odloka očitajo zlasti, da predpisuje različne obremenitve občanov glede na stalno oziroma začasno prebivališče, zato so lastniki počitniških enot občutno višje obremenjeni (za petkrat do štiridesetkrat), kar je v nasprotju s 14. členom Ustave. Ustavno sodišče je pobudo v tem delu sprejelo in ker so bili izpolnjeni pogoji, določeni v četrtem odstavku 26. člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 15/94 - v nadaljevanju ZUstS), je takoj nadaljevalo z odločanjem o stvari sami.

6. Odlok v prvem odstavku 5. člena opredeljuje, kaj šteje za stanovanjske objekte oziroma prostore (stanovanjski namen). V drugem odstavku ta določba definira pojem počitniških objektov oziroma prostorov (počitniški namen). Po četrtem odstavku citirane določbe se poleg meril za odmero nadomestila iz 4. člena Odloka (opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami) upoštevajo predhodno naštetih objekti oziroma prostori ali nezazidljivost stavbnih zemljišč. Pri tem se po 1. točki te določbe uporaba stavbnih zemljišč za te namene vrednoti po posameznih območjih z različnim številom točk. Stanovanjska območja vrednoti s točkami od 10 do 50, počitniška območja s točkami od 250 do 400 in nezazidljiva območja s točkami od 30 do 60.

7. Po 61. členu ZSZ84 določi nadomestilo občinski svet v skladu z dogovorom občine o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo in za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Občine pri tem upoštevajo zlasti lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča.

8. Odlok v 5. členu loči stavbna zemljišča, na katerih stojijo objekti oziroma prostori, ki imajo stanovanjski oziroma počitniški namen, in stavbna zemljišča, ki so nezazidljiva.

Zaradi jasnosti 5. člen Odloka v prvem in drugem odstavku definira stanovanjske in počitniške objekte oziroma prostore (določa stanovanjski in počitniški namen objektov ali prostorov). Uporaba stavbnega zemljišča je torej odvisna od namena objekta, ki na njem stoji oziroma njegove nezazidljivosti. Izpodbijana določba Odloka s tem kot merilo za odmero nadomestila upošteva uporabo stavbnih zemljišč za stanovanjski ali počitniški namen oziroma njihovo nezazidljivost, kar po 61. členu ZSZ84 pomeni upoštevanje namembnosti stavbnih zemljišč. Hkrati izpodbijana določba Odloka upošteva lego stavbnih zemljišč po posameznih območjih. Glede na ti dve merili so stavbna zemljišča točkovana z različnim številom točk. Območja, na katerih so počitniške enote, so ovrednotena z bistveno večjim številom točk kot druga območja. Občina pri tem pojasnjuje, da ima pri izgradnji in vzdrževanju vse občinske infrastrukture občutno višje stroške, ker se stavbna zemljišča uporabljajo za počitniške namene (ker na njih stojijo počitniške enote). Upoštevati mora namreč, da je ob koncu tedna in v času počitnic na njenem območju bistveno večje število prebivalcev, ki nenadno obremenijo njeno infrastrukturo. Stavbna zemljišča, na katerih so počitniške enote, so tudi zaradi lege ovrednotena z



večjim številom točk, saj gre za stavbna zemljišča, ki se pretežno nahajajo v naravi, torej na najlepših območjih, ki so zaradi občasne rabe v počitniške namene slabo izkoriščena.

Vendar razlogi, ki jih navaja Občina, niso utemeljeni. Po 21. členu ZLS namreč občine opravljajo med drugim tudi nalogo načrtovanja prostorskega razvoja. Očitek Občine, da so stavbna zemljišča, na katerih stojijo počitniške enote, slabo izkoriščena, zato ne more bremeniti lastnikov počitniških enot, saj so za njihovo gradnjo pridobili ustrezna dovoljenja na podlagi njenih planskih in prostorskih izvedbenih aktov. Občina je namreč tista, ki v okviru načrtovanja pozidave določa namembnost objektov. Poleg tega je kriterij smotrne uporabe stavbnih zemljišč upoštevan v naslednji točki četrtega odstavka 5. člena Odloka, ki razvršča različne vrste zidav objektov. To pomeni, da se merilo smotrne uporabe stavbnih zemljišč ne more nanašati tudi na obravnavani primer. Vrednotenje različnih kategorij stavbnih zemljišč s številom točk je lahko primerljivo le ob pogoju, da se ta zemljišča nahajajo na enakem oziroma enakovrstnem območju. Predloženi izračuni Občine o vrednotenju različnih kategorij stavbnih zemljišč takšnih zemljišč niso zajeli.

9. Načelo enakosti pred zakonom terja upoštevanje sorazmerja med ugodnostmi stavbnih zemljišč in s tem zvezanimi bremenitvami, ki jih z različnim urejanjem pravnih položajev nalaga normodajalec posameznim zavezancem. Načelu enakosti ustreza samo takšna normativna različnost, ki ustreza različnosti dejanskih stanj, pri tem pa razlikovanje ne sme biti arbitrarno. Predpis mora v okviru namena zakona ali njegove posamezne norme izbrati ustrezna sredstva, sorazmerna ugotovljeni neenakosti med posameznimi subjekti. ZSZ84 sicer pri vrednotenju stavbnih zemljišč predvideva uporabo meril namembnosti in lege stavbnih zemljišč.

Vendar glede na povedano to ne pomeni, da Občina lahko to merilo uporablja arbitrarno. Občina lahko obravnavano merilo uporabi le ob razumnih razlogih, torej ob utemeljeni različnosti stavbnih zemljišč, na katerih stojijo počitniške enote na njenem območju in po predhodni ugotovitvi primerljivih razmerij pri njihovem vrednotenju s številom točk. Občina v nasprotju s tem v obravnavanem primeru ne navaja razumnih razlogov za njihovo različnost niti pri razlogih za uporabo merila namembnosti stavbnih zemljišč, namenjenih počitniškim enotam, niti pri njihovem vrednotenju s številom točk. Zato je izpodbijana določba Odloka v nasprotju z načelom enakosti iz drugega odstavka 14. člena Ustave in jo je Ustavno sodišče v izpodbijanem delu razveljavilo.

10. Razveljavitev 5. člena Odloka v izpodbijanem delu bi povzročila, da lastniki počitniških enot ne bi bili obremenjeni z obravnavanim nadomestilom. Ustavno sodišče je zato v skladu z drugim odstavkom 40. člena ZUstS določilo način izvršitve odločbe. Lastniki počitniških enot plačujejo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča glede na merilo, ki upošteva namen uporabe stavbnih zemljišč, kot velja za lastnike stanovanjskih enot.

## B. - II.

11. Odlok v 2. členu našteva območja, na katerih se plačuje nadomestilo. Po tretjem odstavku te določbe sodi v II. območje tudi naselje II/7 Polje. Pobudniki očitajo, da naziv tega naselja ni sprejet in objavljen na predpisan način, zato naj bi bila izpodbijana določba v nasprotju s 27. členom ZUN in z določbami 2., 25. in 153. člena ter drugega odstavka 154. člena Ustave.

12. Plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je urejeno z določbami 53. do 63. člena ZSZ84, ki po prvi alineji 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97 - v nadaljevanju ZSZ) veljajo tudi po uveljavitvi ZSZ. Po drugem odstavku 58. člena ZSZ84 se nadomestilo plačuje:

- na območju mest in naselij mestnega značaja,
- na območjih, ki so določena za stanovanjsko ali drugačno kompleksno graditev,
- na območjih, za katera je sprejet prostorski izvedbeni načrt,
- na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območje, na katerem se v skladu z navedenimi pogoji plačuje nadomestilo, določi občinski svet.

13. Zemljišča v naselju II/7 Polje so s prostorskimi akti Občine opredeljena kot stavbna zemljišča. Za to območje je bil sprejet ustrezen prostorski izvedbeni načrt (Odlok o zazidalnem načrtu "weekendi Polje W3"). Na podlagi tega zazidalnega načrta so pobudniki pridobili lokacijsko in gradbeno dovoljenje za gradnjo počitniških hišic na obravnavanem območju. Kot sledi iz dokumentacije v spisu, se je ime naselja večkrat spremenilo.

Zadnja oznaka tega naselja II/7Polje je določena z izpodbijanim aktom. Okoliščina, da to ime ni bilo poprej uveljavljeno z ustrezno spremembo akta Občine, za odločanje o spornem vprašanju ni odločilnega pomena. Bistveno je, da naselje II/7 Polje izpolnjuje pogoje za uvedbo nadomestila po 58. členu ZSZ84 in da ni dvoma, za katero območje gre. Tretji odstavek 2. člena Odloka v izpodbijanem delu zato ni v neskladju s 27. členom ZUN, po katerem se s prostorskimi izvedbenimi akti urejajo območja, ki so s srednjeročnim prostorskim planom predvidena za posege v prostor. Iz enakih razlogov izpodbijana določba Odloka očitno ne more biti v nasprotju z določbami 2., 25. in 153. člena ter drugega odstavka 154. člena Ustave.

14. Pobudniki navajajo, da obravnavano naselje nima kanalizacije. Po drugem odstavku 58. člena ZSZ84 iz leta 1984 je bilo nadomestilo mogoče uvesti tudi na drugih območjih (poleg tistih, ki so v tem členu naštet), ki so opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim in električnim omrežjem. Ta določba je bila z novelo ZSZ iz leta 1989 (Uradni list SRS, št. 33/89) spremenjena tako, da je bila beseda "kanalizacijskim" črtana. To pomeni, da od uveljavitve novele ZSZ84 iz leta 1989 obstoj kanalizacijskega omrežja ni več pogoj za uvedbo nadomestila. Ker območje II/7 Polje ni opremljeno s kanalizacijskim omrežjem, torej ne pomeni, da je tretji odstavek 2. člena Odloka v neskladju s 58. členom ZSZ84. Iz enakega razloga ni utemeljena primerjava obravnavanega območja z območjem, ki nima vodovodnega omrežja. Pri tem sredstva, ki naj bi jih plačali pobudniki za opremljanje teh zemljišč, na zakonitost izpodbijane določbe Odloka ne vplivajo.

Morebitna sredstva, vložena v javno infrastrukturo, so lahko predmet medsebojnih razmerij med udeleženci tega postopka.

15. Iz zgoraj navedenih razlogov je Ustavno sodišče pobudo za oceno tretjega odstavka 2. člena Odloka v delu, ki v II. območje uvršča naselje II/7 Polje, zavrnilo.

16. Pobudniki očitajo, da ima Župan po 9. členu Odloka pooblastilo za arbitrarno določanje vrednosti točke, ne glede na zakonska merila in pogoje za odmero nadomestila ter ne glede na namen nadomestila po Zakonu.

17. Po prvem odstavku 9. člena Odloka vrednost točke za izračun nadomestila določi Občinski svet na predlog Župana. Župan je torej predlagatelj akta o določitvi vrednosti točke. Takšna ureditev izhaja iz drugega odstavka 33. člena ZLS, po katerem je ena od nalog Župana, da predlaga Občinskemu svetu v sprejem odloke in druge akte iz pristojnosti Občinskega sveta.

Pooblastilo Županu, da pripravi in oblikuje predlog vrednosti točke za izračun nadomestila, o katerem kot pristojni organ odloča Občinski svet, torej ni pooblastilo za njegovo arbitrarno odločanje. Pri izpodbijanju te procesne norme izhajajo pobudniki iz neutemeljene domneve, da bo Župan pripravil in oblikoval predlog za odločanje Občinskemu svetu v nasprotju z zakonom in da bo tudi Občinski svet takšen nezakonit predlog sprejel. Pri tem vrednost točke omogoči izračun obveznosti po merilih in pogojih za odmero nadomestila, ki jih določa Odlok, sprejet na podlagi ZSZ84. Vrednost točke na pogoje in merila za odmero nadomestila torej ne more vplivati, kot to zmotno menijo pobudniki. Splošen očitke pobudnikov, da se sredstva iz naslova nadomestila ne zbirajo in ne namenijo v skladu z 41. členom ZSZ84 za urejanje stavbnih zemljišč, je namenjen izvajanju predpisa in ne njegovi zakonitosti. Ustavno sodišče je zato pobudo v tem delu zavrnilo kot očitno neutemeljeno.

### C.

18. Ustavno sodišče je to odločbo sprejelo na podlagi drugega odstavka 26. člena in tretjega odstavka 45. člena ZUstS v sestavi: predsednica dr. Dragica Wedam-Lukić ter sodnice in sodniki dr. Janez

Čebulj, dr. Zvonko Fišer, Lojze Janko, mag. Marija Krisper Kramberger, Milojka Modrijan, dr. Ciril Ribičič, dr. Mirjam Škrk in Jože Tratnik. Prvo in drugo točko izreka je sprejelo s sedmimi glasovi proti dvema glasovoma. Proti sta glasovala sodnica Modrijan in sodnik Ribičič. Tretjo točko je sprejelo soglasno.

P r e d s e d n i c a  
dr. Dragica Wedam-Lukić



UPRAVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Evidenčna številka:** UL0013705

**Datum odločbe:** 16.02.2017

**Senat, sodnik posameznik:** Andrej Kmecl (preds.), Lara Bartenjev (poroč.), mag. Miroslava Dobravec Jalen

**Področje:** STAVBNA ZEMLJIŠČA

**Institut:** nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča - namembnost zemljišč - dejanska uporaba nepremičnine

**Zveza:** ZSZ (1984) člen 60, 60/2, 60/4.

## Jedro

Pri opredelitvi namembnosti zemljišč ni bistvena namembnost, določena v prostorskih aktih, niti v gradbenem dovoljenju, pač pa je odločilno, v kakšne namene se v obravnavanem primeru nepremičnine dejansko uporabljajo.

## Izrek

I. Tožbi se ugotovi tako, da se odločba Finančne uprave Republike Slovenije št. 4224-1165/2013-17 z dne 8. 7. 2015 odpravi in se zadeva vrne istemu organu v ponovni postopek.

II. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki povrniti stroške tega postopka v znesku 347,70 EUR v roku 15 dni od vročitve te sodbe, od poteka tega roka dalje do plačila z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

## Obrazložitev

1. Toženka je z izpodbijano odločbo tožniku odmerila nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljevanju NUSZ) za leto 2013 v skupni višini 41.418,15 EUR in sicer od objekta na naslovu A. Iz izreka odločbe izhaja, da je bila kot namembnost neto tlorisne površine objekta 6.156 m<sup>2</sup> upoštevana uporaba za storitvene in trgovske dejavnosti, v skupni površini 321 m<sup>2</sup> pa za družbene dejavnosti. Odmera temelji na določbah Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS št. 18/84 in naslednji, v nadaljevanju ZSZ/84) ter Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS št. 130/03 in naslednji, v nadaljevanju Odlok).

2. Drugostopenjski organ je zavrnil tožnikovo pritožbo s pojasnilom, da je bilo NUSZ pravilno odmerjeno na podlagi ZSZ/84 ter določb Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1) in Odloka. Ugotovljena neto tlorisna površina objekta temelji na podatkih REN, pri čemer je bila od neto tlorisne površine objekta 6.794 m<sup>2</sup> odšteta površina treh odprtih lož in dveh odprtih teras v izmeri 316,80 m<sup>2</sup>. Od površine 6.477 m<sup>2</sup> je bila

glede na podatke REN odšteta še površina, ki se uporablja za zdravstvo, v izmerah 26 m<sup>2</sup>, 121 m<sup>2</sup> in 174 m<sup>2</sup> in je bila glede navedene površine upoštevana namembnost družbene dejavnosti. Pojasnjuje, da je treba tudi površine skupne rabe šteti za poslovne prostore, od katerih se odmerja nadomestilo. Glede pritožbenega očitka, da je bila namembnost teh nepremičnin določena v neskladju z OPN in gradbenim dovoljenjem, pa pojasnjuje, da je odločilno, v kakšne namene se nepremičnine dejansko uporabljajo. Glede predloženih kupoprodajnih pogodb, iz katerih izhaja, da je tožnik že pred letom 2013 prodal nekatere dele predmetne nepremičnine, navaja, da so nedovoljena pritožbena novota.

3. Tožnik vlaga tožbo zaradi napačne ugotovitve dejanskega stanja, kršitve materialnih predpisov in kršitve pravil postopka. Poudarja, da je toženka za odmero zavzela napačne kriterije. Med drugim navaja, da bi morala toženka od ugotovljene neto tlorisne površine objekta odšteti dele, ki predstavljajo skupne prostore, kar podrobneje pojasni. Opozarja, da je smisel pobiranja javnih dajatev v tem, da so podlage za zaračunavanje popolnoma jasne, kar v obravnavanem primeru ni podano. Navaja tudi, da zdravstvena dejavnost zaseda pet parkirnih mest, zato bi bilo tudi glede navedenih parkirnih mest treba upoštevati, da gre za zdravstveno dejavnost. Zakaj toženka tega ni upoštevala, ni znano. Da je namembnost napačno opredeljena, izhaja tudi iz veljavnega OPN, po katerem predmetna stavba stoji na območju centralnih dejavnosti za izobraževanje in raziskovalne ustanove. Toženka je v izračunu upoštevala, da gre za storitvene in trgovske dejavnosti, kar pa ne ustreza dejanskemu stanju. Predlaga ugoditev tožbi in odpravo izpodbijane odločbe ter povrnitev stroškov postopka.

4. Tožena stranka na tožbo po vsebini ni odgovorila.

5. Tožba je utemeljena.

6. Obveznost plačila NUSZ je določena v šestem poglavju ZSZ/84, ki se v tem delu uporablja v skladu s peto točko prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-1) in prvo alinejo prvega odstavka 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, v nadaljevanju ZSZ). Ta ureditev ostaja nespremenjena tudi po sprejetju Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki v 103. členu ni določil prenehanja veljavnosti dela ZUreP-1, ki se nanaša na plačevanje NUSZ. Veljavna je torej ureditev po ZSZ/84, dopolnjena s 180. členom ZUreP-1, ki določa, da se nadomestilo odmerja samo za tista stavbna zemljišča, ki jih kot taka določa zakon, ki ureja graditev objektov. V tem smislu je Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1) v določbah členov 218. do 218.b (med drugim) natančneje opredelil zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, za katera se lahko odmeri NUSZ, v določbah členov 218.c, 218.č in 218.d pa še uskladitev podatkov za odmero nadomestila in uskladitev predpisov, ki so namenjeni pridobivanju podatkov za odmero.

7. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine stavbe (drugi odstavek 60. člena ZSZ/84), pri čemer je poslovna površina stavbe čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom (četrti odstavek 60. člena ZSZ/84). Podobno določa 5. alineja prvega odstavka 4. člena Odloka, po kateri je osnova za določitev višine nadomestila za zazidano stavbno zemljišča v primeru nestanovanjske stavbe površina poslovnih prostorov v njej in individualnih prostorov, ki pripadajo določenim poslovnim prostorom, kot so pokrito ali nepokrito skladišče, parkirišče, delavnica na prostem in podobno, če niso sestavni del poslovnega prostora.

8. Po prvem odstavku 218.c člena ZGO-1 mora občina za namene nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča uporabiti podatke, ki so vpisani v kataster stavb, kot katastrski ali registrski podatki v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, lahko pa uporabi tudi podatke iz tega katastra, ki so prevzeti iz drugih evidenc. V primeru uporabe takih podatkov zakon predpisuje poseben postopek seznanitve zavezancev s temi podatki in njihovo usklajevanje (drugi do peti oziroma šesti odstavek 218. c člena ZGO-1). Ker tožnik ne navaja, da postopek seznanitve tožnika s podatki, ki izhajajo iz evidence Registra nepremičnin (REN) in so bili v obravnavnem primeru podlaga za odmero spornega nadomestila, ni bil opravljen na način,

kot ga predpisuje zakon, niti ne navaja, da bi v skladu s tretjim odstavkom 218. c člena ZGO-1 pri pristojni geodetski upravi predlagal vpis novih ali spremenjenih podatkov, se v skladu s četrtem odstavkom navedene določbe šteje, da so navedeni podatki občine o neto tlorisni površini objekta na naslovu ... pravilni.

9. Toženka je v tem smislu glede neto tlorisne površine stavbe pravilno upoštevala podatke, ki izhajajo iz Registra nepremičnin (REN), saj predmetne nepremičnine v času izdaje odločbe še niso bile vpisane v kataster stavb (kar je sicer po tretjem odstavku 81. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin dolžnost tožnika). Tako je pri objektu ... kot poslovno površino upoštevala 6794 m<sup>2</sup>, od katere je odštela odprte terase in lože v skupni izmeri 316,8 m<sup>2</sup>. Da bi bili v REN glede neto tlorisne površine stavbe navedeni drugačni podatki, tožnik ne navaja. Tudi sicer pa ni pravilno stališče tožnika, da se prostorov, ki so v skupni rabi, pri osnovi za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ne sme upoštevati. Kaj takega iz citiranih predpisov namreč ne izhaja. Sicer pa bi bilo dejstvo, da so nekateri deli stavbe, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina, v skupni rabi, lahko pomembno le pri določitvi zavezanca za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, saj je na skupnih delih vzpostavljena solastnina.

10. Pravilno je tudi stališče drugostopenjskega organa, da pri opredelitvi namembnosti zemljišč ni bistvena namembnost, določena v prostorskih aktih, niti v gradbenem dovoljenju, pač pa je odločilno, v kakšne namene se v obravnavanem primeru predmetne nepremičnine dejansko uporabljajo. Navedeno izrecno izhaja iz drugega odstavka 8. člena Odloka, ki določa, da kadar obstoječa namembnost stavbnega zemljišča ni skladna s predvideno namembnostjo v prostorskem aktu, se pri točkovanju zazidanih zemljišč upošteva obstoječa namembnost.

11. Zaradi napačne uporabe materialnega prava in posledično nepopolne ugotovitve dejanskega stanja pa sodišče ne more preizkusiti tožbenega ugovora, da je bila namembnost posameznih delov stavbe v obravnavanem primeru napačno ugotovljena. Pri tem sodišče opozarja, da se drugostopenjski organ glede namena uporabe predmetnega objekta sklicuje na klasifikacijo dejanske rabe, ki izhaja iz evidence REM, iz katere izhaja, da gre za stavbo, katere pretežna dejanska raba je (1220301) poslovni prostori. Navedena dejanska raba, ki izhaja iz evidence REM, pa se ne ujema z razvrstitvijo stavbnih zemljišč glede na namembnost v skupine, ki izhaja iz Priloge 2 Odloka, ki ga je v obravnavnem primeru treba uporabiti pri odmeri NUSZ.

12. Toženka bi morala zato za vsak posamezen del stavbe ugotoviti, kakšna je njegova namembnost glede na razvrstitve, ki izhaja iz Priloge 2 Odloka. Pri tem sodišče opozarja še na določbe Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena, ki se glede na prvi odstavek 1. člena kot obvezna uporablja tudi pri uporabi definicij stavb in gradbenih inženirskih objektov v veljavnih predpisih s področja graditve objektov in urejanja prostora, iz katere med drugim izhaja, da se objekti razvrščajo glede na pretežen namen uporabe (prvi odstavek 5. člena) in da kadar gre za večnamenski objekt, ga je treba razvrstiti kot eno klasifikacijsko enoto, po njegovem pretežnem namenu (4. točka prvega odstavka). Navedeno pomeni, da mora toženka pri ugotavljanju namembnosti objekta glede na določbe Odloka ugotoviti, kakšen je njegov pretežni namen in ga uvrstiti v to klasifikacijsko enoto, ne glede na to, da je v določenem delu njegov namen drugačen.

13. Utemeljen pa je tudi tožbeni ugovor, da so bile v obravnavnem primeru kršene določbe postopka. Iz izpodbijane odločbe ne izhajajo razlogi o odločilnem dejstvu, in sicer, zakaj je toženka v obravnavnem primeru tožnika štela za zavezanca za plačilo predmetnega nadomestila, zato je v navedenem delu ni mogoče preizkusiti, kar je bistvena kršitev določb postopka (7. točka drugega odstavka 237. člena ZUP). Iz 62. člena ZSZ izhaja, da mora plačati nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). Iz obrazložitve odločbe ne izhaja, da bi toženka ugotovila, da iz zemljiške knjige izhaja, da je bil tožnik v letu, za katerega se nadomestilo odmerja, neposredni uporabnik celotne stavbe (vseh posameznih delov), za katero se nadomestilo odmerja. Tožnik pa je v upravnem postopku predložil več dokazov (pogodb), s katerimi je dokazoval, da v letu 2013 ni bil več lastnik vseh delov stavbe,

na katere se izpodbijana odločba nanaša.

14. Ker je sodišče presodilo, da je tožba utemeljena, je izpodbijano odločbo odpravilo na podlagi 4. točke prvega odstavka 64. člena Zakona o upravnem sporu (v nadaljevanju ZUS-1) in zadevo vrnilo v ponoven postopek. V ponovljenem postopku bo morala toženka ugotovljene nepravilnosti odpraviti.

15. Ker je sodišče ugodilo tožbi in odpravilo izpodbijani upravni akt, je tožnik v skladu s tretjim odstavkom 25. člena ZUS-1 glede na opravljena procesna dejanja in način obravnavanja zadeve upravičen do povračila stroškov postopka v pavšalnem znesku v skladu s Pravilnikom o povrnitvi stroškov tožniku v upravnem sporu (v nadaljevanju Pravilnik). Ker je bila zadeva rešena na seji, tožnika pa sta v postopku zastopala pooblaščenca, ki sta odvetnika, se mu priznajo stroški v višini 285,00 EUR (drugi odstavek 3. člena Pravilnika), povišani za 22% DDV, torej za 62,70 EUR. Zakonske zamudne obresti od stroškov sodnega postopka tečejo od poteka roka za njihovo prostovoljno plačilo (prvi odstavek 299. člena Obligacijskega zakonika; OZ).

**Datum zadnje spremembe:** 10.05.2017