

RAČUNSKO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE



# Revizijsko poročilo

Poslovanje Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana  
– ravnanje z nepremičninami



## ***Poslanstvo***

*Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih odkritjih revizij poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi porabniki javnih sredstev izboljšajo svoje finančno poslovanje.*

# **Revizijsko poročilo**

Poslovanje Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana  
– ravnanje z nepremičninami



**R**ačunsko sodišče je revidiralo smotrnost poslovanja Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana (v nadaljevanju: SŽ) pri ravnanju z nepremičninami v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2011. Cilj revizije je bil izrek mnenja o gospodarnosti poslovanja SŽ pri ravnanju z nepremičninami v lasti SŽ v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2011. Oceno gospodarnosti ravnanja SŽ pri ravnanju z nepremičninami smo oblikovali na podlagi odgovorov na podvprašanja, *ali so SŽ pri odtujitvi nepremičnin odvisni družbi in zavodu ravnale gospodarno ter ali so SŽ pri odtujitvi počitniških enot na Hrvaškem ravnale gospodarno.*

Ocenili smo, da so SŽ s podpisom sodne poravnave z odvisno družbo SŽ – Železniško gradbeno podjetje, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: ŽGP) ravnale negospodarno, saj so s sodno poravnavo, sklenjeno v letu 2010, na to družbo brezplačno prenesle zemljišča Ob zeleni jami, Ljubljana, v ocenjeni vrednosti 4.187.564 evrov, čeprav do lastninske pravice ta družba ni bila upravičena. S sklenitvijo sodne poravnave so SŽ povzročile 845.050 evrov škode na konsolidiranem premoženju SŽ, saj so solastniki ŽGP tudi fizične in zasebne pravne osebe. SŽ so oškodovanje med izvajanjem revizije odpravile s sklenitvijo Sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij z ŽGP, na podlagi katerega so se SŽ ponovno vpisale kot lastnik teh zemljišč.

SŽ so negospodarno ravnale tudi s podpisom aneksa k izvensodni poravnavi z zavodom s pravico javnosti SŽ – Železniški zdravstveni dom, Ljubljana (v nadaljevanju: ŽZD), katerega edini ustanovitelj so SŽ. S tem so SŽ priznale ŽZD pravico do priposestevanja nepremičnin na Vilharjevi in Trgu OF v Ljubljani, nato pa so te nepremičnine ponovno pridobile v svojo last z nadomestnim prenosom lastninske pravice na nepremičninah na Pivovarniški in Celovski v korist ŽZD. Ker je ŽZD nepremičnine na Vilharjevi in Trgu OF lahko zgolj uporabljal, je bilo priznanje priposestevanja ŽZD neupravičeno ter prenos lastninske pravice na nadomestnih objektih v ocenjeni tržni vrednosti 521.394 evrov neutemeljen.

SŽ so v obdobju, na katero se nanaša revizija, razpolagale z zemljišči, ki so v preteklosti predstavljala železniško infrastrukturo, zaradi česar obstaja tveganje, da ta zemljišča na podlagi predpisa oziroma sklepa Vlade Republike Slovenije pridobijo status javne železniške infrastrukture v lasti Republike Slovenije. SŽ bi morale določanje javne železniške infrastrukture iz nabora zemljišč, ki so imela status železniške infrastrukture, zaključiti do konca leta 2001. Ker SŽ postopka, vključno s potrebnimi parcelacijami, še niso zaključile v obdobju, na katero se nanaša revizija, to predstavlja tveganje za neupravičeno razpolaganje z nepremičninami v lasti Republike Slovenije.

Pri pregledu postopkov prodaje večapartmajskih objektov v Lombardi na otoku Korčula in v zaselku Dumići na Rabu smo ocenili, da obstaja tveganje za negospodarno ravnanje. SŽ niso naredile alternativne ocene vrednosti objektov za prodajo objektov po posameznih apartmajih, v postopku prodaje niso omogočile zbiranja ponudb po delih ali kot celote, niso naredile posamičnega programa prodaje pred pričetkom postopka prodaje in so oba počitniška objekta prodajale na internem zbiranju ponudb, kar zaradi omejenega števila možnih kupcev predstavlja tveganje, da se ne doseže najvišja možna kupnina.

V internem aktu so opredelile predhodni interni postopek, ki ob neuspehu interne prodaje povzroča dodatne stroške izvajanja postopka prodaje.

Na podlagi ugotovitev je računsko sodišče Slovenskim železnicam podalo *priporočila* glede sporazumne razveljavitve izvensodne poravnave z ŽZD in ponovne vzpostavitve lastninske pravice na svoje ime ter glede ureditve enotnega javnega postopka prodaje nepremičnin. Zahtevalo je tudi izvedbo *popravljalnih ukrepov*.

# KAZALO

<b>1. UVOD</b>	<b>8</b>
1.1 OPREDELITEV REVIZIJE .....	8
1.2 PREDSTAVITEV REVIDIRANCA.....	9
1.2.1 Ustanovitev družbe SŽ in dejavnosti .....	9
1.2.2 Organi SŽ in pristojnosti.....	10
1.2.3 Organiziranost SŽ in Skupina SŽ .....	11
1.3 REVIZIJSKI PRISTOP .....	13
<b>2. UGOTOVITVE</b>	<b>14</b>
2.1 ODTUJITEV NEPREMIČNIN SŽ ODVISNI DRUŽBI ŽGP.....	14
2.1.1 Odvisna družba ŽGP.....	14
2.1.2 Nepremičnine na lokaciji Ob zeleni jami 2 v Ljubljani .....	14
2.1.3 Spor SŽ z ŽGP glede lastninske pravice na zemljiščih Ob zeleni jami .....	15
2.1.3.1 Tožba ŽGP.....	15
2.1.3.2 Odgovor na tožbo SŽ.....	15
2.1.4 Pravni vidik.....	16
2.1.4.1 Dogodki pred letom 2008 .....	16
2.1.4.2 Pridobljena pravna mnenja SŽ pred tožbo ŽGP .....	17
2.1.4.3 Pridobljena pravna mnenja SŽ pred poravnavo.....	18
2.1.5 Cenitev nepremičnin .....	18
2.1.6 Sodna poravnava med SŽ in ŽGP.....	19
2.2 ODTUJITEV NEPREMIČNIN SŽ ZAVODU ŽZD .....	22
2.2.1 Zavod ŽZD.....	22
2.2.2 Odtujitev objekta in zemljišča zavodu ŽZD.....	22
2.2.2.1 Tožba ŽZD .....	22
2.2.2.2 Odgovor na tožbo SŽ.....	23
2.2.3 Pravni vidik.....	23

2.2.3.1	Pravna ocena.....	23
2.2.3.2	Cenitve odtujenih nepremičnin .....	24
2.2.4	Izvensodna poravnava .....	25
2.3	STATUS JAVNE ŽELEZNIŠKE INFRASTRUKTURE PRI ODTUJENIH NEPREMIČNINAH .....	28
2.3.1	Lastninska pravica na (javni) železniški infrastrukturi .....	28
2.3.1.1	Lastninska pravica SŽ na železniški infrastrukturi pred sprejetjem ZZelP .....	28
2.3.1.2	Lastninska pravica na javni železniški infrastrukturi po sprejetju ZZelP .....	29
2.4	RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI DRUŽBENEGA STANDARDA DELAVCEV .....	33
2.4.1	Prodaja počitniških enot .....	33
2.4.1.1	PE Korčula in PE Rab .....	34
<b>3.</b>	<b>MNENJE</b>	<b>38</b>
<b>4.</b>	<b>ZAHTEVA ZA PREDLOŽITEV ODZIVNEGA POROČILA</b>	<b>40</b>
<b>5.</b>	<b>PRIPOROČILA</b>	<b>42</b>

# 1. UVOD

Revizijo gospodarnosti poslovanja Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana pri ravnanju z nepremičninami v njeni lasti smo izvedli na podlagi Zakona o računskem sodišču<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZRacS-1) in Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije<sup>2</sup>. Sklep o izvedbi revizije je bil izdan 17. 6. 2011<sup>3</sup>.

Pristojnost Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) je podati mnenje na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi revizijskimi standardi, ki jih določa Napotilo za izvajanje revizij<sup>4</sup>. Revizijo smo načrtovali in izvedli tako, da smo pridobili zadostna in ustrezna zagotovila za izrek mnenja.

## 1.1 Opredelitev revizije

Predmet revizije je ravnanje z nepremičninami SŽ v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2011. V reviziji smo proučili gospodarnost ravnanja z nepremičninami.

Obravnavali smo sodno poravnavo med SŽ in SŽ – Železniškim gradbenim podjetjem Ljubljana, d. d., Ljubljana in izvensodno poravnavo s SŽ – Železniškim zdravstvenim domom Ljubljana, Ljubljana. ŽGP je odvisna družba SŽ, te pa so tudi edini ustanovitelj ŽZD. V obeh primerih so SŽ s poravnavo odtujile nepremičnine, ki so bile predmet sodnega spora, brez kakršnega koli nadomestila. V reviziji smo tudi preverili, ali obstaja tveganje, da so SŽ s poravnava odtujile tista zemljišča odvisni družbi in zavodu, ki bi jih Republika Slovenija v še nekončanih postopkih določanja javne železniške infrastrukture lahko opredelila za javno dobro – javna železniška infrastruktura.

Predmet revidiranja je bila tudi prodaja počitniških enot v Republiki Hrvaški (v nadaljevanju: Hrvaška), in sicer pričetek postopka prodaje počitniškega doma v Lombardi na otoku Korčula (v nadaljevanju: PE Korčula) ter apartmajskega objekta v zaselku Dumići na otoku Rab (v nadaljevanju: PE Rab). V obeh primerih so SŽ počitniški enoti najprej ponudile na internem razpisu, počitniški enoti, sestavljeni iz več apartmajev, pa so prodajale kot celoten objekt.

Cilj revizije je bil izrek mnenja o gospodarnosti poslovanja SŽ pri razpolaganju z nepremičninami v lasti SŽ v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2011. Ključno vprašanje, ki smo si ga zastavili in na katerega smo želeli v reviziji odgovoriti, je, *ali so SŽ pri razpolaganju z navedenimi nepremičninami ravnale gospodarno.*

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 11/01.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 91/01.

<sup>3</sup> Št. 321-1/2011/3.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 41/01.



Odgovore na zastavljeno glavno vprašanje smo pridobili s pomočjo odgovorov na podvprašanja:

- ali so SŽ pri odtujitvi nepremičnin odvisni družbi in zavodu ravnale gospodarno,
- ali so SŽ pri odtujitvi počitniških enot na Hrvaškem ravnale gospodarno.

Oceno gospodarnosti poslovanja smo presojali na podlagi kriterijev v obliki operativnih vprašanj za vsako podvprašanje posebej.

## 1.2 Predstavitev revidiranca

### 1.2.1 Ustanovitev družbe SŽ in dejavnosti

SŽ so gospodarska družba z omejeno odgovornostjo. Edini lastnik SŽ je Republika Slovenija. Na dan 31. 12. 2009 je bilo v SŽ 7.728 zaposlenih, na dan 31. 12.2010 pa 6.892 zaposlenih.

28. 2. 1990 je bilo ustanovljeno javno podjetje Železniško gospodarstvo Ljubljana, p. o., Ljubljana. To je 17. 7. 1992 spremenilo firmo v Slovenske železnice, p. o., Ljubljana (v nadaljevanju: JP-SŽL). 31. 1. 1995 je bilo vpisano preoblikovanje JP-SŽL v Javno podjetje Slovenske železnice, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: JP-SŽ). 27. 5. 2004 je Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: vlada) izvedla preoblikovanje JP-SŽ v Holding Slovenske železnice, d. o. o., Ljubljana<sup>5</sup> (v nadaljevanju: HSŽ) v skladu z Zakonom o preoblikovanju in privatizaciji Javnega podjetja Slovenske železnice, d. d.<sup>6</sup> (v nadaljevanju: ZPPJPSZ). S spremembo<sup>7</sup> Zakona o železniškem prometu<sup>8</sup> (v nadaljevanju: ZZelP-F), ki je pričela veljati 7. 3. 2007, se je spremenila firma HSŽ v firmo SŽ.

V skladu z Zakonom o železniškem prometu<sup>9</sup> (v nadaljevanju: ZZelP) so SŽ v obdobju, na katero se nanaša revizija, opravljale:

- obvezno gospodarsko javno službo vzdrževanja javne železniške infrastrukture,
- obvezno gospodarsko javno službo vodenja prometa,
- obvezno gospodarsko službo prevoza potnikov v notranjem in čezmejnem regijskem železniškem prometu.

Z uveljavitvijo ZZelP-F je bil SŽ neposredno na podlagi zakona podeljen status upravljavca javne železniške infrastrukture. SŽ gospodarijo<sup>10</sup> z javno železniško infrastrukturo na podlagi pogodbe, ki jo sklenejo z vlado. Prav tako SŽ kot upravljavec izvajajo nadzor nad investicijskimi deli zaradi zagotavljanja

<sup>5</sup> Notarski zapis, opravilna št. SV 407/04 z dne 27. 5. 2004.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 26/03.

<sup>7</sup> S to spremembo so se SŽ pripojile tudi odvisne družbe SŽ-Infrastruktura, SŽ-Potniški promet in SŽ-Tovorni promet, in sicer po poenostavljenem pripojitvenem postopku.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 15/07.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 92/99, 11/01, 33/01, 110/02, 56/03, 86/04, 15/07, 58/09, 106/10.

<sup>10</sup> Priprava predloga načrta vzdrževanja obstoječe javne železniške infrastrukture; priprava predloga načrta vzdrževanja obstoječe javne železniške infrastrukture; sklepanje pravnih poslov, povezanih z gospodarjenjem z javno železniško infrastrukturo in postajnimi poslopji, ko te nepremičnine ali njihovi deli niso nujni za izvajanje njihovega osnovnega namena.

varnosti železniškega prometa, izdajajo soglasja za posege v progovni in varovalni progovni pas, izdelajo in objavijo program omrežja, upravljajo z železniškimi postajnimi poslojji. Nova sprememba ZZelP<sup>11</sup> (v nadaljevanju: ZZelP-H) leta 2010 je SŽ določila zgolj za začasnega upravljavca, tako da SŽ ostanejo začasni upravljavci še dva meseca po ustanovitvi odvisne družbe za upravljanje z javno železniško infrastrukturo, ki se ustanovi na podlagi Zakona o družbi Slovenske železnice<sup>12</sup>.

SŽ imajo za svoje delovanje v lasti znaten obseg zemljišč in zgradb, kar prikazuje tabela 1.

Tabela 1: Podatki o stanju nepremičnega premoženja na dan 31. 12. 2009 in 31. 12. 2010

Opredmeteno osnovno sredstvo	Vrednost na dan	Vrednost na dan	Indeks 2010/2009
	31. 12. 2009 v evrih	31. 12. 2010 v evrih	
1. ZEMLJIŠČA	32.577.327	32.064.929	98
a) Stavbna zemljišča	13.713.751	13.411.020	98
b) Kmetijska zemljišča	2.049.932	2.073.765	101
c) Druga zemljišča	8.058	7.964	99
d) Prevrednotenje zemljišč – okrepitev	16.883.036	16.648.596	99
e) Prevrednotenje zemljišč – oslabitev	(77.450)	(76.416)	99
2. ZGRADBE	33.703.615	39.489.669	117
<b>Skupaj</b>	<b>66.280.942</b>	<b>71.554.598</b>	<b>108</b>

Vira: analitična bruto bilanca SŽ za leti 2009 in 2010.

## 1.2.2 Organi SŽ in pristojnosti

Akt o ustanovitvi družbe SŽ<sup>13</sup> določa, da SŽ upravlja ustanovitelj neposredno in prek organov družbe<sup>14</sup>, ki sta nadzorni svet in poslovodstvo. Ustanovitelj SŽ je Republika Slovenija. Posle SŽ sta v obdobju, na katero se nanaša revizija, vodila generalni direktor in delavski direktor, oba kot člana poslovodstva. Delavski direktor je bil pristojen za področje kadrovskih in socialnih zadev. S spremembami Akta o ustanovitvi družbe Slovenske železnice d. o. o.<sup>15</sup> družbo zastopajo trije direktorji.

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 106/10.

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 106/10.

<sup>13</sup> Prečiščeno besedilo Akta o ustanovitvi družbe Slovenske železnice, d. o. o. (v nadaljevanju: akt o ustanovitvi), Notarsko potrdilo opr. št. 930/09 z dne 22. 9. 2009.

<sup>14</sup> 11. člen akta o ustanovitvi.

<sup>15</sup> Notarski zapis opr. št. SV 928/11 z dne 23. 8. 2011.

Odgovorne osebe v obdobju, na katero se nanaša revizija, in med izvajanjem revizije, so:

- Goran Brankovič, generalni direktor od 1. 10. 2009 do 14. 11. 2011,
- Albert Pavlič, delavski direktor od 1. 9. 2006 do 15. 11. 2011,
- Igor Blejec, generalni direktor od 15. 11. 2011,
- Dušan Mes, član posloводства od 15. 11. 2011,
- Marjan Zaletelj, član posloводства od 15. 11. 2011.

Do 28. 5. 2010 je funkcijo skupščine družbe opravljala vlada. Od 29. 5. 2010, to je od uveljavitve Zakona o upravljanju kapitalskih naložb Republike Slovenije<sup>16</sup>, funkcijo skupščine SŽ opravlja Agencija za upravljanje kapitalskih naložb Republike Slovenije.

Nadzorni svet SŽ je imel v obdobju, na katero se nanaša revizija, v skladu z aktom o ustanovitvi 9 članov. Šest članov imenuje in razrešuje ustanovitelj, tri člane imenuje svet delavcev SŽ (v nadaljevanju: svet delavcev). S spremembami Akta o ustanovitvi družbe Slovenske železnice, d. o. o. se je število članov nadzornega sveta zmanjšalo na 6.

SŽ imajo na podlagi Zakona o sodelovanju delavcev pri upravljanju<sup>17</sup> (v nadaljevanju: ZSDU) svet delavcev.

### 1.2.3 Organiziranost SŽ in Skupina SŽ

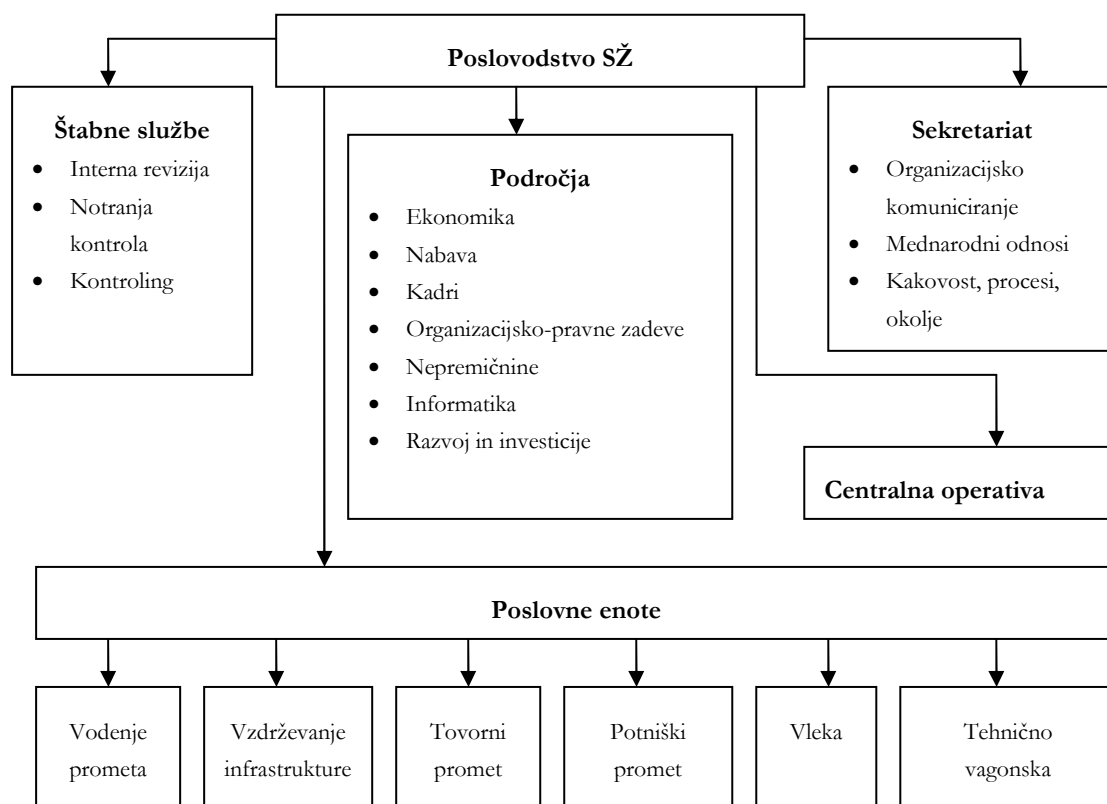
Organizacijsko strukturo SŽ v obdobju, na katero se nanaša revizija, predstavlja slika 1.

---

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 38/10, 18/11.

<sup>17</sup> Uradni list RS, št. 42/07-UPB1.

Slika 1: Organigram SŽ



Vir: SŽ<sup>18</sup>.

SŽ so obvladujoča družba, ki je v obdobju, na katero se nanaša revizija, skupaj z desetimi odvisnimi družbami<sup>19</sup> sestavljala skupino<sup>20</sup> Slovenske železnice (v nadaljevanju: skupina SŽ). Skupina SŽ mora upoštevati pravila, ki veljajo za dejanski koncern<sup>21</sup>. SŽ vodijo poslovne knjige ter sestavljajo letna poročila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah<sup>22</sup> (v nadaljevanju: ZGD-1) in Slovenskimi računovodskimi standardi (v nadaljevanju: SRS)<sup>23</sup>.

<sup>18</sup> Prirejeno po organigramu: [URL: <http://www.slo-zeleznice.si/sl/podjetje/onas>, maj 2011].

<sup>19</sup> SŽ so vključile ŽZD v skupino SŽ, čeprav ŽZD kot zavod s pravico javnosti ni odvisna družba.

<sup>20</sup> Sestavljajo jo družbe, ki morajo pripravljati konsolidirano letno poročilo.

<sup>21</sup> SŽ kot obvladujoča družba ter več odvisnih družb, ki jih povezuje enotno vodstvo obvladujoče družbe, kjer je temelj obvladovanja lastnina večinskega deleža v odvisni družbi.

<sup>22</sup> Uradni list RS, št. 65/09-UPB3, 33/11.

<sup>23</sup> SŽ osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, ob začetnem pripoznanju ovrednoti po modelu nabavne vrednosti. To pomeni, da se osnovno sredstvo izkazuje po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijske popravke vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve. Opremetena osnovna sredstva se morajo zaradi oslabitve prevrednotovati, če njihova knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Zmanjšanje knjigovodske vrednosti na nadomestljivo vrednost je izguba zaradi oslabitve in se pripozna v izkazu poslovnega izida.

SŽ so imele v obdobju, na katero se nanaša revizija, delež neposredno v petih odvisnih družbah in ustanoviteljske pravice v zavodu s pravico javnosti, kot prikazuje tabela 2.

Tabela 2: Delež lastništva SŽ v odvisnih družbah in zavodu

<b>Neposredno obvladujoča družba</b>	<b>Odvisna družba ter zavod</b>	<b>Delež lastništva neposredno obvladujoče družbe v letu 2010 v odstotkih</b>
SŽ	SŽ-Centralne delavnice Ljubljana, d. o. o., Ljubljana	100,00
	SŽ-ŽIP, storitve, d. o. o., Ljubljana	100,00
	Prometni institut Ljubljana, d. o. o., Ljubljana	100,00
	ŽZD	100,00
	ŽGP	79,82
	SŽ-Železniška tiskarna Ljubljana, d. d., Ljubljana	64,28

Vir: Letno poročilo za leto 2010.

### 1.3 Revizijski pristop

Pri izvajanju revizije smo uporabljali kvalitativne in kvantitativne metode ter tehnike revidiranja, predvsem pa:

- proučevanje pravnih in drugih podlag, ki opredeljujejo poslovanje SŽ;
- zbiranje, pregled in presojo podatkov, zapisnikov, poročil, navodil, pravilnikov in drugih aktov SŽ, ki se nanašajo na ravnanje z nepremičninami;
- pridobivanje podatkov o nepremičninah iz javnih baz podatkov;
- analiziranje pridobljenih podatkov in informacij o ravnanju z nepremičninami;
- metodo intervjuja s predstavniki SŽ.



## 2. UGOTOVITVE

### 2.1 Odtujitev nepremičnin SŽ odvisni družbi ŽGP

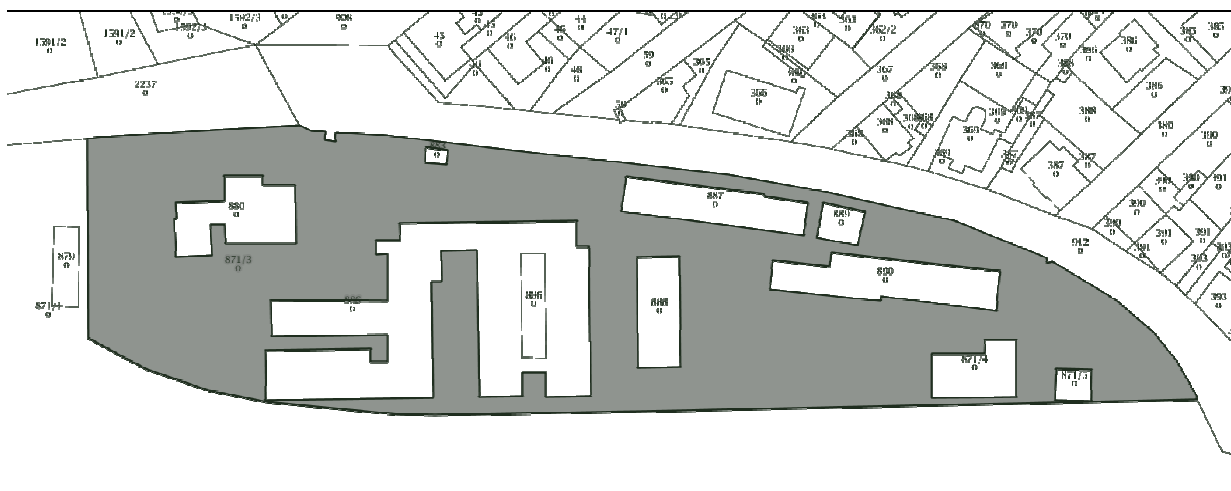
#### 2.1.1 Odvisna družba ŽGP

ŽGP je delniška družba od leta 1998 in je v 79,82-odstotni lasti SŽ, 12,19-odstotni lasti Rafael, d. o. o., Sevnica ter 7,99-odstotni lasti drugih malih delničarjev. Glavna dejavnost ŽGP so novogradnje, obnova in vzdrževanje spodnjega in zgornjega ustroja železniških prog, obnova industrijskih tirov ter drugih objektov železniške infrastrukture.

#### 2.1.2 Nepremičnine na lokaciji Ob zeleni jami 2 v Ljubljani

ŽGP ima sedež na lokaciji Ob zeleni jami 2 v Ljubljani (v nadaljevanju: Ob zeleni jami). Poslovne prostore predstavlja devet ločenih objektov, prikazanih na sliki 2, ki stojijo na zemljiščih s parcelnimi št. 871/4, 871/5, 880, 883, 886, 887, 888, 889, 890, vse k. o. Udmat. Zemljišče okoli objektov predstavlja ena parcela št. 871/3, k. o. Udmat. Vse od ustanovitve ŽGP je imel ta v lasti objekte na omenjeni lokaciji oziroma v času družbene lastnine pravico do uporabe, zemljišče pa je bilo vseskozi v lasti SŽ oziroma so imele SŽ pravico do uporabe.

Slika 2: Zemljišča in objekti Ob zeleni jami v Ljubljani



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: Geodetska uprava).

## 2.1.3 Spor SŽ z ŽGP glede lastninske pravice na zemljiščih Ob zeleni jami

### 2.1.3.1 Tožba ŽGP

ŽGP je 27. 7. 2009 zoper SŽ vložil izbrisno tožbo glede vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo za zemljišča s parcelnimi št. 871/3, 871/4, 871/5, 880, 883, 886, 887, 888, 889, 890, vse k. o. Udmat, na katerih so imele v času tožbe Jugoslovanske železnice – Železniško transportno podjetje Ljubljana (v nadaljevanju: JŽ-ZŽTP), ki so pravni prednik SŽ, vpisano lastninsko pravico. Primarni tožbeni zahtevek se je glasil na ugotovitev neveljavnosti zemljiškoknjižnega vpisa pravice uporabe v korist pravnega prednika SŽ in ugotovitev nastanka pravice do vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist ŽGP. Podredni tožbeni zahtevek ŽGP se je glasil na izstavitvev zemljiškoknjižne listine.

V tožbi je ŽGP podal naslednje argumente, zaradi katerih meni, da je upravičen do lastninske pravice na zemljiščih Ob zeleni jami:

- v času družbeno-lastninskega upravljanja so vse navedene parcele predstavljale družbeno lastnino;
- na podlagi sprejetega Zakona o vknjižbi nepremičnin v družbeni lastnini<sup>24</sup> – ta je v 1. členu določil, da se nepremičnine v družbeni lastnini in pravica uporabe, ki jo imajo na njih posamezne družbeno pravne osebe, vpisujejo v zemljiško knjigo, hkrati pa se vpiše tudi imetnik pravice uporabe –, je prišlo do vknjižbe JŽ-ZŽTP kot imetnice pravice do uporabe teh nepremičnin;
- leta 1960 so JŽ-ZŽTP ustanovile Obrat za visoke stavbe Ljubljana, ki je pravni prednik ŽGP;
- JŽ-ZŽTP so na Obrat za visoke stavbe Ljubljana ob ustanovitvi prenesle objekte, ki v naravi predstavljajo sedanje objekte, ki stojijo na spornih zemljiščih;
- takšen prenos objektov je pomenil tudi prenos pravice uporabe na spornih zemljiščih;
- v letih 1979 in 1997 je ŽG – Gradbeno podjetje Ljubljana, ki je bil pravni naslednik Obrata za visoke stavbe Ljubljana in s tem pravni prednik ŽGP, na teh zemljiščih kot investitor financiral izgradnjo poslovnih in skladiščnih objektov ter bil vseskozi izključni uporabnik zemljišč;
- Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini<sup>25</sup> (v nadaljevanju: ZLNDL), ki velja od 25. 7. 1997, je dotedanjim uporabnikom nepremičnin v družbeni lasti omogočil pridobitev lastninske pravice na podlagi podanega predloga;
- sam vpis pravice uporabe na nepremičninah v družbeni lastnini je zgolj deklaratornega značaja, zato trenutno zemljiškoknjižno stanje v korist JŽ-ZŽTP, ki ima vpisano pravico do uporabe spornih zemljišč, ne prejudicira dejanske pravice do uporabe zemljišč;
- ŽGP je zato kot dejanski uporabnik zemljišč vse od leta 1960 upravičen do spornih zemljišč na podlagi ZLNDL, ki predstavlja originaren način pridobitve lastninske pravice.

### 2.1.3.2 Odgovor na tožbo SŽ

SŽ so v odgovoru na tožbo<sup>26</sup> z dne 19. 11. 2009 očitale ŽGP, da je ta s tožbo postavil več zahtevkov z različno pravno in dejansko podlago, zato bi moral navesti za vsak posamezni zahtevek vrednost spornega predmeta, česar pa ni storil. Menijo, da ŽGP nima pravnega interesa za izbrisno tožbo, ker bi se z izbrisno tožbo v zemljiški knjigi vzpostavilo stanje pred tem, ŽGP pa nikoli ni bil vpisan kot imetnik stvarne

<sup>24</sup> Uradni list SRS, št. 43/73.

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 44/97, 59/01.

<sup>26</sup> Opr. št. zadeve P 3118/2009.

pravice. SŽ so tudi navedle, da so ŽGP ustanovile za lastne potrebe in so del sredstev prenesle v osnovna sredstva ŽGP za opravljanje njegove dejavnosti, v osnovna sredstva pa niso nikoli prenesle spornih zemljišč in tudi ne pravice uporabe. Vse objekte so SŽ dopustile graditi le z lastnostmi začasnih objektov. SŽ so trdile, da se ŽGP zaveda, da je samo posredni posestnik zemljišč in da zemljišč dejansko ni nikoli pridobil, saj je bil seznanjen s sklepom uprave SŽ z dne 2. 4. 2001, po katerem se sporna zemljišča prodajo in odplačno prenesejo v bilanco stanja ŽGP po uradno določeni tržni ceni. SŽ so izrazile podrejeni ugovor, da tudi če bi dejansko ŽGP imel pravico uporabe na fundusu objektov in funkcionalnem zemljišču, ki pripada objektom, zaradi dejanske uporabe, pa nima pravne podlage zahtevkov, ki presega take površine.

## 2.1.4 Pravni vidik

SŽ imajo sprejet Pravilnik o razpolaganju s stvarnim premoženjem. Do 8. 11. 2010 je veljal Pravilnik o razpolaganju<sup>27</sup> s stvarnim premoženjem-1<sup>28</sup> (v nadaljevanju: pravilnik-1). Za tem je začel veljati Pravilnik o ravnanju<sup>29</sup> z nepremičnim premoženjem družbe Slovenske železnice, d. o. o. (v nadaljevanju: pravilnik-2). Pravilnika neposredno ne urejata odtujevanja stvarnega premoženja v okviru poravnjav, ampak določata predvsem postopke in metode prodaje stvarnega premoženja.

### 2.1.4.1 Dogodki pred letom 2008

#### 2.1.4.1.1 Dogovor med SŽ in ŽGP

V postopku lastninskega preoblikovanja se je družba ŽGP lastnila na podlagi Zakona o načinu opravljanja in financiranja prometa na obstoječi železniški mreži ter reorganizaciji in lastninskem preoblikovanju javnega podjetja Slovenske železnice<sup>30</sup> (v nadaljevanju: ZNOFP) ter Uredbe o načinu in metodah za določitev deleža Slovenskih železnic Ljubljana v družbenem kapitalu določenih družbenih podjetij in njihovem lastninskem preoblikovanju<sup>31</sup> (v nadaljevanju: uredba za določitev deleža SŽ). Na tej podlagi je prešlo v last SŽ 79,82 odstotka osnovnega kapitala. ŽGP se je nato privatiziral še v deležu 20,18 odstotka na podlagi Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij<sup>32</sup> (v nadaljevanju: ZLPP). Agencija Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo (v nadaljevanju: agencija) je 16. 12. 1996 izdala odločbo, s katero je podala soglasje k programu lastninskega preoblikovanja. Odločbo za vpis lastninskega preoblikovanja ŽGP pa je agencija izdala 20. 10. 1998. Iz otvoritvene bilance in Poročila o izvršeni oceni nepremičnin za izdelavo otvoritvene bilance stanja<sup>33</sup> je razvidno, da zemljišče na spornih parcelah ne pripada ŽGP, ampak mu pripadajo zgolj objekti. Na prošnjo ŽGP zaradi postopka

<sup>27</sup> Po pravilniku-1 je to prodaja stvarnega premoženja in obremenjevanje nepremičnin ter neodplačna odsvojitvev premičnin.

<sup>28</sup> Veljavnost od 20. 3. 2007 do 8. 11. 2010.

<sup>29</sup> Po pravilniku-2 je to pridobivanje premoženja, razpolaganje, upravljanje in najemanje premoženja. Razpolaganje pa je vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa prodaja, odsvojitvev na podlagi menjave ali drug način odplačne odsvojitve.

<sup>30</sup> Uradni list RS, št. 71/93.

<sup>31</sup> Uradni list RS, št. 75/94.

<sup>32</sup> Uradni list RS, št. 55/92, 7/93, 31/93, 1/96.

<sup>33</sup> Po Uredbi o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja, Uradni list RS, št. 24/93, 25/93-popr., 60/93-popr., 62/93, 72/93, 19/94, 32/94, 45/94, 5/95.

lastninskega preoblikovanja so SŽ podale izjavo z dne 31. 1. 1996, s katero so potrdile, da je ŽGP objekte na zemljiščih Ob zeleni jami zgradil z dovoljenjem SŽ, in sicer da objekti v lasti ŽGP lahko stojijo na spornih parcelah v lasti SŽ vse dotlej, dokler SŽ ne bodo same potrebovale spornih parcel za opravljanje lastne dejavnosti, ter pod pogojem, da bodo stroški odstranitve objektov bremenili ŽGP.

Lastninjenje SŽ na podlagi VIII. poglavja Zakona o gospodarskih javnih službah<sup>34</sup> (v nadaljevanju: ZGJS) in ZNOFP ter lastninjenje ŽGP na podlagi ZNOFP, ZLPP ter uredbe za določitev deleža SŽ je primarno uredilo vprašanje lastništva spornih nepremičnin. Prvi odstavek 1. člena ZLNDL namreč določa, da se ta zakon uporablja samo, če zemljišča in objekti v družbeni lasti niso bila predmet lastninjenja po drugih zakonih. ZLNDL se torej uporablja subsidiarno glede na ZGJS oziroma ZLPP, zato je sklicevanje ŽGP na ZLNDL neutemeljeno. Iz izjave SŽ, izdane na prošnjo ŽGP v času lastninskega preoblikovanja ŽGP, pa izhaja, da je bilo tako SŽ kot ŽGP povsem jasno, da sporna zemljišča pripadajo SŽ.

#### 2.1.4.1.2 Odločitev posloводства SŽ in predlog ŽGP

Posloводство SŽ je na 29. seji 2. 4. in 4. 4. 2001 sprejelo sklep, v katerem je predlagalo odplačni prenos zemljišč na lokaciji Ob zeleni jami na ŽGP po uradno določeni tržni ceni. ŽGP je SŽ 16. 2. 2005 posredoval dopis, v katerem predlaga ureditev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. ŽGP meni, da so iz zemljiškoknjižnega vidika SŽ lastnik tako zemljišč kot objektov. Ker pa so dejanski lastnik objektov ŽGP, ta v dopisu predlaga ureditev stanja s prenosom spornih zemljišč po postopku dokapitalizacije s stvarnim vložkom SŽ v ŽGP.

V odgovoru na tožbo so se SŽ sklicevale na sklep posloводства iz leta 2001.

Posloводство SŽ pri odločanju o odtujevanju spornih zemljišč v letu 2010 ni upoštevalo lastnega sklepa iz leta 2001 o odplačnem prenosu spornih zemljišč in tudi ne predloga ŽGP iz leta 2005 o prenosu po postopku dokapitalizacije s stvarnim vložkom.

SŽ so bile vseskozi seznanjene z zahtevami ŽGP in so do leta 2009 vztrajale na nespornosti lastništva nad zemljišči, niso pa aktivno reševale oziroma predlagale rešitve.

#### 2.1.4.2 Pridobljena pravna mnenja SŽ pred tožbo ŽGP

SŽ so glede priznanja lastninske pravice v korist odvisne družbe ŽGP, še preden je ŽGP vložil tožbo, prejele pravno mnenje ŽGP. Pravno mnenje je proučila pravna služba SŽ in podala svoje mnenje. Obe pravni mnenji povzemamo v nadaljevanju.

- 21. 4. 2008 je pravno mnenje pripravila odvetniška družba po naročilu ŽGP (v nadaljevanju: odvetniška družba ŽGP). Po tem mnenju se je sodna praksa večkrat izrekla, da je vpis lastninske pravice po ZLNDL deklaratornega značaja, zato izostanek vpisa ne pomeni, da upravičena oseba ne bi mogla postati lastnica. Upravičena oseba je tista, ki je na nepremičnini dejansko izvajala pravico uporabe. ŽGP je po mnenju odvetniške družbe ŽGP izkazal dejansko uporabo od leta 1960, saj mu je pravni prednik SŽ pri ustanovitvi zagotovil objekte. Ker so ti objekti pri uporabi povezani s spornimi zemljišči, je ŽGP upravičen zahtevati sporne nepremičnine oziroma bi s tožbo na sodišču najverjetneje uspel.

<sup>34</sup> Uradni list RS, št. 32/93.

- Naslednje pravno mnenje je pripravila notranjeorganizacijska enota SŽ – Področje za organizacijsko-pravne zadeve 9. 5. 2008 (v nadaljevanju: pravna služba SŽ), s katerim se je opredelila do mnenja odvetniške družbe ŽGP. Ta nasprotuje mnenju odvetniške družbe ŽGP in navaja, da je bila v sistemu družbene lastnine pravica uporabe prenosljiva, SŽ pa so izrecno prenesle na ŽGP zgolj pravico uporabe na objektih, kar pa ne pomeni hkrati prenosa pravice uporabe na zemljiščih. ŽGP zato nikoli ni imel pravice uporabe zemljišča. Pravna služba je v mnenju, da bi se izognila morebitni nezaželeni sodni odločitvi, predlagala, da SŽ dokapitalizirajo ŽGP s stvarnim vložkom s spornimi nepremičninami ali pa da SŽ zagotovijo ŽGP nadomestne objekte s pripadajočim zemljiščem na drugi ustrezni lokaciji.

#### 2.1.4.3 Pridobljena pravna mnenja SŽ pred poravnavo

Po prejemu tožbe je pravna služba SŽ 10. 9. 2009 pripravila pravno oceno morebitnega sodnega izida. Izrazila je mnenje, da je glede na sodno prakso pričakovati, da bo sodišče razsodilo v korist ŽGP. Navedenega mnenja pravna služba SŽ ni utemeljila, predlagala pa je dogovor o umiku tožbe in pričetek postopka dokapitalizacije s stvarnim vložkom oziroma menjavo objektov v lasti ŽGP za drugo primerno nepremičnino v lasti SŽ, če želijo SŽ obdržati nepremičnine Ob zeleni jami.

Področje za nepremičnine SŽ je 13. 4. 2010 pripravilo za nadzorni svet predlog za soglasje. V predlogu za soglasje je ocena o izidu sodnega spora enaka pravnemu mnenju pravne službe SŽ z dne 10. 9. 2009, utemeljitev mnenja pa je vsebinsko enaka pravnemu mnenju odvetniške družbe ŽGP (povezava s točko 2.1.4.2). Področje za nepremičnine SŽ je nadzornemu svetu zato predlagalo, da poda soglasje za sklenitev sodne poravnave, s katero SŽ brez nadomestila prenesejo sporna zemljišča v last ŽGP.

Področje za nepremičnine SŽ je svoje mnenje o izidu sodnega spora sicer oprlo na mnenje pravne službe SŽ z dne 10. 9. 2009, vendar pa ni upoštevalo predhodnega pravnega mnenja pravne službe SŽ z dne 9. 5. 2008 in odločitve uprave SŽ v letu 2001, ki sta drugačni od teh stališč. Področje za nepremičnine SŽ je svoje mnenje utemeljilo z identičnimi argumenti, kot jih je podala odvetniška družba ŽGP, kar predstavlja tveganje, da so svoje mnenje ustvarili brez skrbnega pregleda pravnega in dejanskega stanja. Predlog sodne poravnave je področje za nepremičnine SŽ pripravilo v nasprotju z ureditvijo lastniških razmerij v postopku lastninjenja ŽGP in z vsemi dotedanji predlogi strokovnih služb SŽ, vključno s predlogom pravne službe SŽ z dne 10. 9. 2009. V teh predlogih je vseskozi predlagana rešitev bodisi z dokapitalizacijo s stvarnim vložkom bodisi z nadomestitvijo obstoječih objektov z drugimi na drugi lokaciji.

#### 2.1.5 Cenitev nepremičnin

S sodno poravnavo<sup>35</sup> SŽ in ŽGP je bilo doseženo, da SŽ zemljišča na lokaciji Ob zeleni jami, na katerih so priznale lastninsko pravico ŽGP, zamenjajo za druge nepremičnine v lasti SŽ, in sicer na lokaciji Ljubljana-Moste, k. o. Slape, in Sevnica. SŽ so za navedene menjave nepremičnin pridobile cenitve teh nepremičnin, katerih plačnik je bil v skladu s sodno poravnavo ŽGP. Cenitve prikazujemo v tabeli 3.

<sup>35</sup> Podrobneje v točki 2.1.6.



Tabela 3: Ocenjene vrednosti nepremičnin, ki so bile predmet sodne poravnave med SŽ in ŽGP

Kategorija	Ocenjena vrednost parcel št. 871/3, 871/4, 871/5, 880, 883, 886, 887, 888, 889, 890, vse k. o. Udmat skupaj z objekti	Ocenjena vrednost parcele št. 370/1 <sup>36</sup> , k. o. Slape	Ocenjena vrednost parcel št. 318/2, 1538/4, 1526/19, vse k. o. Sevnica skupaj z objekti
Površina zemljišča v kvadratnih metrih	12.435	15.000	3.077
Vrednost zunanje ureditve in priprave zemljišča za gradnjo v evrih	186.525	150.000	44.617
Komunalni prispevek v evrih	270.539	273.265	-
Preostala vrednost stavbe v evrih	1.015.922	-	166.967
<b>Vrednost zemljišča v evrih</b>	<b>3.730.500</b>	<b>4.142.750</b>	<b>61.540</b>
Donos iz objektov ter parkirišč (2 leti) v evrih	-	365.724	-
<b>Skupaj v evrih</b>	<b>5.203.486<sup>37</sup></b>	<b>4.931.739<sup>38</sup></b>	<b>273.124<sup>39</sup></b>

Viri: poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine št. 019/2010, 020/2010, 039/2010.

Ocenjena tržna vrednost odtujenih zemljišč v lasti SŽ je ob podpisu poravnave znašala 3.730.500 evrov. Skupaj s povečano ocenjeno vrednostjo zemljišča zaradi komunalne opremljenosti in zunanje ureditve pa je celotna ocenjena vrednost zemljišča v lasti SŽ znašala 4.187.564 evrov<sup>40</sup>.

## 2.1.6 Sodna poravnava med SŽ in ŽGP

SŽ in ŽGP sta 5. 5. 2010 dosegla poravnavo pod naslednjimi pogoji<sup>41</sup>:

- SŽ v celoti in brezpogojno priznavajo in soglašajo, da je ŽGP edini in izključni lastnik vseh spornih parcel, glede katerih poteka pravdni postopek pod opravilno št. VI pg 2405/2009, in da se pri vseh spornih nepremičninah vknjiži lastninska pravica v korist ŽGP v celoti;

<sup>36</sup> Navedena parcelna št. je bila kasneje razdeljena na parcelni št. 370/31 in 370/32, obe k. o. Slape.

<sup>37</sup> Na dan 10. 3. 2010.

<sup>38</sup> Na dan 16. 3. 2010.

<sup>39</sup> Na dan 23. 4. 2010.

<sup>40</sup> Vrednost zemljišča 3.730.500 evrov, komunalni prispevek 270.539 evrov in vrednost zunanje ureditve 186.525 evrov.

<sup>41</sup> Nadzorni svet SŽ je podal s sklepom št. NS-19/11 soglasje k sporazumu 21. 3. 2011.

- SŽ dajejo zemljiškoknjižno dovolilo, da se vknjiži lastninska pravica na ime in korist ŽGP;
- SŽ in ŽGP po vknjižbi lastninske pravice na spornih nepremičninah skleneta menjalno pogodbo, na podlagi katere ŽGP sporne nepremičnine zamenja za del nepremičnine parc. št. 370/1, k. o. Slape, ter na njih zgradi objekte in vso potrebno infrastrukturo za opravljanje njene dejavnosti, ter za nepremičnine parc. št. 1538/4, 1526/19 in 318/2, vse k. o. Sevnica, katerih lastnik so SŽ;
- SŽ in ŽGP se odpovedujeta plačilu druga drugi kakršnega koli denarnega nadomestila v vrednosti zamenjanih nepremičnin in
- ŽGP se je zavezal, da je plačnik vseh cenitev nepremičnin, ki so predmet sodne poravnave.

SŽ so se že 11. 2. 2010 z ŽGP na sestanku dogovorile, da v poravnavi v celoti priznajo lastninsko pravico ŽGP na spornih parcelah Ob zeleni jami ter v protivrednosti zemljišč, upošteva vrednost objektov v lasti ŽGP, zagotovijo nepremičnine na nadomestni lokaciji s parcelno št. 370/1, k. o. Slape. SŽ na tem sestanku niso podale nobenega predloga, ki bi omejil zmanjšanje premoženja SŽ.

SŽ so kljub sklepu poslovodstva iz leta 2001 (povezava s točko 2.1.4.1.2), v katerem so SŽ predlagale prodajo spornih zemljišč po tržni ceni, ter kljub predlogu ŽGP iz leta 2005, da SŽ na ŽGP prenesejo zemljišča po postopku dokapitalizacije s stvarnim vložkom, v letu 2010 sprejele odločitev za brezplačno odtujitev spornih zemljišč.

SŽ pred odločitvijo za sklenitev sodne poravnave niso izvajale pogajanj z odvisno družbo in niso dajale poravnalnih predlogov, s katerimi bi dosegle uveljavitev svojih zahtev vsaj glede dokapitalizacije, prav tako pa niso upoštevale v preteklosti izdelanih pravnih mnenj svojih strokovnih služb ter odločitev o ohranitvi lastništva spornih zemljišč, ki so jih SŽ sprejele v postopku lastninjenja ŽGP. Vse koristi sodne poravnave so povsem v prid ŽGP, ki je v celoti uveljavil vse svoje zahteve, v nasprotju s tem pa SŽ niso uveljavile nobene.

Sprejetje takšne sodne poravnave predstavlja negospodarno ravnanje, saj so SŽ brezplačno odtujile zemljišče v vrednosti 4.187.564 evrov ter s tem omogočile zasebnim fizičnim in pravnim osebam, ki so lastniki 20,18 odstotka delnic ŽGP, neupravičeno korist v vrednosti 845.050 evrov. Ta znesek pa na ravni konsolidiranega premoženja SŽ predstavlja obseg škode, ki so si jo SŽ povzročile.

#### Ukrep SŽ

SŽ so 24. 3. 2011 posredovale računskemu sodišču Sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij (v nadaljevanju: sporazum), ki izhaja iz sodne poravnave opr. št. P 3118/2009 z dne 5. 5. 2010, ki so ga 22. 3. 2011 podpisale SŽ in ŽGP. V sporazumu SŽ in ŽGP navajata, da sta se šele po sodni poravnavi seznanili z izjavo z dne 31. 1. 1996, iz katere izhaja, da SŽ na izrecno prošnjo ŽGP pisno dovoljujejo, da objekti v lasti ŽGP lahko stojijo na spornih parcelah v lasti SŽ vse dotlej, dokler SŽ ne bodo same potrebovale spornih parcel za opravljanje lastne dejavnosti, ter pod pogojem, da bodo stroški odstranitve objektov bremenili ŽGP. Na tej podlagi ŽGP v sporazumu brezpogojno priznava, da so SŽ že ves čas edini in izključni lastnik parcel na lokaciji Ob zeleni jami, zato bo ŽGP izdal zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega se bodo SŽ na obravnavanih parcelah vknjižile kot lastnik. V sporazumu sta se družbi tudi dogovorili, da menjalne pogodbe, opredeljene v sodni poravnavi, ne bosta sklenili. Po podpisu sporazuma so SŽ vložile zemljiškoknjižni predlog, da se ponovno vknjižijo kot lastnik vseh parcel Ob zeleni jami, ter so se na tej podlagi junija 2011 ponovno vpisale v zemljiško knjigo kot lastnik vseh obravnavanih zemljišč.

SŽ so po začetku poizvedb računskega sodišča in razgovoru računskega sodišča s predstavniki SŽ s sklenitvijo sporazuma odpravile posledice sodne poravnave in vzpostavile prvotno stanje.

### Pojasnilo SŽ

Postopki v zvezi z zemljišči Ob zeleni jami v Ljubljani so se začeli že v devetdesetih letih prejšnjega stoletja, z njimi so se ukvarjale različne službe SŽ in osebe. Večine teh oseb ni več na SŽ, tako se je rdeča nit za vse te postopke in tudi spise, ki so se vodili pod različnimi opravičnimi številkami, pretrgala. Tudi odvetniška pisarna, ki je v tej zadevi zastopala SŽ, je imela stališče, da bi sodišče lahko štelo, da je ŽGP pridobil pravico uporabe na fundusu in funkcionalnem zemljišču, ki pripada objektom zaradi dejanske uporabe, ker na parcelah stojijo objekti v lasti ŽGP, zato je obstajala verjetnost, da SŽ spor na sodišču izgubijo. Tako strokovne službe in novo poslovanje kot tudi novi nadzorni svet so se zato nepravilno odločili, saj niso imeli popolnih in verodostojnih informacij. Pri tem so na njihove odločitve vplivali tudi postopki pred Okrožnim sodiščem v Mariboru, kjer je v skoraj enaki zadevi ŽGP prav tako vložil izbrisno tožbo na ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice. V tem postopku je sodišče že določilo izvedenca gradbene stroke, da odmeri funkcionalno zemljišče k vsakemu objektu in oceni vrednost služnostne pravice dostopa do posameznih objektov oziroma novo nastalih parcel. Na podlagi novih dejstev pa so SŽ takoj pozvale ŽGP, da tožbo umakne, kar je tudi storil.

#### 2.1.6.1.1 Izločitev nepremičnin

SŽ osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po modelu nabavne vrednosti. V tabeli 4 je prikazana knjigovodska vrednost zemljišč na dan 31. 12. 2009, ki so jih SŽ odtujile na podlagi sodne poravnave.

Tabela 4: Knjigovodska vrednost odtujenih zemljišč Ob zeleni jami na dan 31. 12. 2009

Parcela št.	Katastrska občina	Lokacija v naravi	Obseg v kvadratnih metrih	Knjigovodska vrednost v evrih
871/3, 871/4, 871/5, 880, 883, 886, 887, 888, 889, 890	Udmat	Ob zeleni jami 2, Ljubljana	12.435	171.941

Vir: konto kartice glavne knjige SŽ.

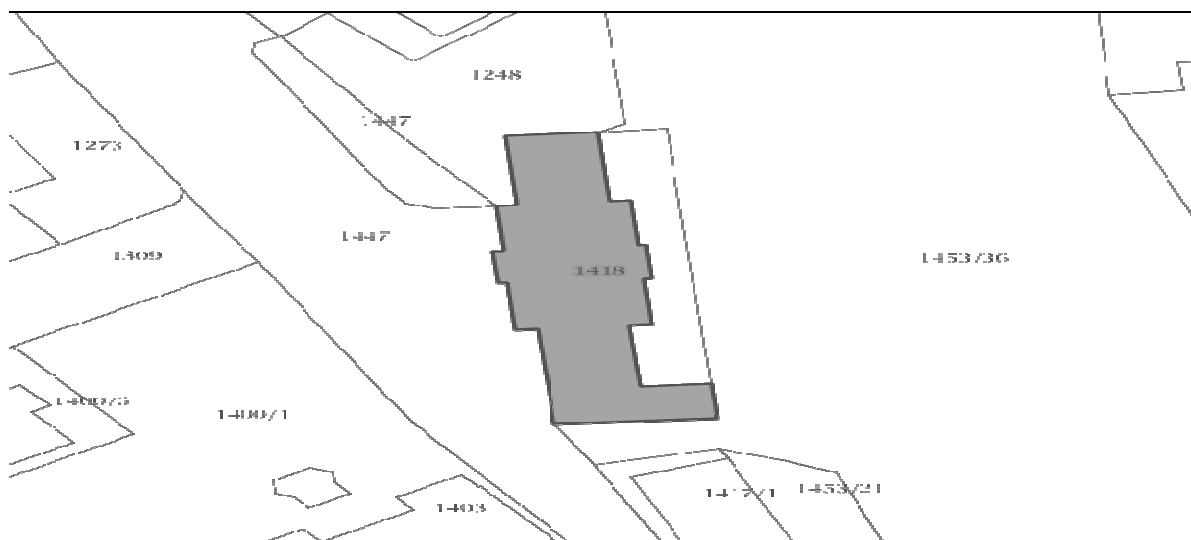
Knjigovodska vrednost zemljišč Ob zeleni jami je ob izločitvi iz poslovnih knjig SŽ znašala 171.941 evrov. V tem znesku so SŽ povečale tudi preneseno čisto izgubo iz prejšnjih let. V letu 2011 so SŽ po podpisu sporazuma ponovno pripoznale obravnavana zemljišča kot osnovno sredstvo v znesku 171.941 evrov ter stornirale prej oblikovano preneseno čisto izgubo iz prejšnjih let<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Ker so SŽ že odtujitev zemljišča obravnavale kot popravek napake iz preteklih let v skladu s točko 9 Uvoda v SRS (2006) in ne kot samostojni pravni posel, ter evidentirale vrednost zemljišča kot povečanje izgube iz preteklih let, smo ocenili, da je treba na enak način obravnavati tudi ukrep SŽ, s katerim so odpravile učinke sklenjene sodne poravnave. Čeprav gre namreč za dva ločena pravna posla, so pomembne tudi kakovostne značilnosti računovodenja, kot je zanesljivost, ki zahteva upoštevanje prednosti vsebine pred obliko, kar določa 5. točka Uvoda v SRS (2006), zato je treba oba pravna posla obravnavati v skladu z njuno vsebino in ne pravno formo ter na enak način. Tudi če bi se posel pripoznal kot ločen pravni posel, bi imel učinek zgolj na prevrednotovanje zemljišča (okrepitev), kar pa neposredno ni dopustno, saj SŽ za vrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev uporabljajo model nabavne vrednosti po SRS 1.24. (2006).

## 2.2 Odtujitev nepremičnin SŽ zavodu ŽZD

Ocenjevali smo gospodarnost ravnanja SŽ pri priznanju lastninske pravice na podlagi priposestevovanja ŽZD na delu objekta na Vilharjevi 2 v Ljubljani<sup>43</sup> (v nadaljevanju: Vilharjeva) in Trgu Osvobodilne fronte 3 v Ljubljani<sup>44</sup> (v nadaljevanju: Trg OF) ter prenos objekta z zemljiščem na Pivovarniški 1 v Ljubljani<sup>45</sup> (v nadaljevanju: Pivovarniška) in zemljišča na Celovski 4 v Ljubljani<sup>46</sup> (v nadaljevanju: Celovška) v lasti SŽ na ŽZD v poslu menjave teh nepremičnin za objekta na Vilharjevi in Trgu OF.

Slika 3: Zemljišče in objekt na Pivovarniški 1 v Ljubljani s parcelno št. 1418, k. o. Spodnja Šiška



Vir: Geodetska uprava.

### 2.2.1 Zavod ŽZD

ŽZD je zasebni zavod, katerega edini ustanovitelj so SŽ. V sodni register je kot zavod s pravico javnosti po 23. členu Zakona o zavodih<sup>47</sup> (v nadaljevanju: ZZ) vpisan 25. 4. 1991. Sedež ima na Celovski cesti 4 v Ljubljani. ŽZD opravlja osnovno zdravstveno dejavnost, specialistično ambulantno dejavnost ter zobozdravstveno dejavnost.

### 2.2.2 Odtujitev objekta in zemljišča zavodu ŽZD

#### 2.2.2.1 Tožba ŽZD

ŽZD je prek odvetniške pisarne (v nadaljevanju: zastopnik ŽZD) vložil tožbo zoper SŽ zaradi ugotovitve obstoja lastninske pravice na zemljiščih s parcelnimi št. 2093 in 2146, oboje k. o. Tabor, na katerih imajo

<sup>43</sup> Parcelna št. 2093, k. o. Tabor.

<sup>44</sup> Parcelna št. 2146, k. o. Tabor.

<sup>45</sup> Parcelna št. 1418, k. o. Spodnja Šiška.

<sup>46</sup> Parcelni št. 1453/39 in 1453/40, obe k. o. Spodnja Šiška.

<sup>47</sup> Uradni list RS, št. 12/91, 8/96.

SŽ oziroma njihov pravni prednik JP-SŽ vpisano lastninsko pravico. V tožbi ŽZD utemeljuje svoj zahtevek:

- ŽZD kot dobroverni lastniški posestnik izvršuje posest na delu spornih nepremičnin bistveno več kot 10 let, te nepremičnine so mu bile dodeljene še v času prejšnjega družbenega sistema;
- v skladu s Stvarnopravnim zakonikom<sup>48</sup> (v nadaljevanju: SPZ) pridobi dobroverni lastniški posestnik nepremičnine na tej nepremičnini lastninsko pravico po preteku desetih let;
- na podlagi SPZ je lahko predmet priposestevovanja samo del nepremičnine, na katerem dobroverni lastniški posestnik izvršuje posest;
- na parceli št. 2093, k. o. Tabor, ŽZD izvršuje posest na delih nepremičnine v skupni površini 95,53 kvadratnega metra, ki v naravi predstavlja enonadstropno stavbo na Vilharjevi; na nepremičnini s parcelno št. 2146, k. o. Tabor, pa ŽZD izvršuje posest na vseh prostorih v pritličju desnega trakta stavbe in na štirih prostorih v prvem nadstropju desnega trakta stavbe v skupni površini 274,56 kvadratnega metra, ki v naravi predstavljajo stavbo na naslovu Trg OF;
- zaradi navedenih argumentov je ŽZD te nepremičnine priposestvoval.

### 2.2.2.2 Odgovor na tožbo SŽ

SŽ v odgovoru na tožbo z dne 25. 10. 2007 navajajo, da ŽZD za ugotovitveno tožbo ni izkazal pravnega interesa, saj zgolj zatrjuje obstoj pravnega razmerja, kar samo po sebi ne zadošča za izpolnitev navedene procesne predpostavke. SŽ v tožbi prerekajo tudi navedbo, da je ŽZD dobroverni lastniški posestnik, ker:

- priposestevovanje na družbeni lastnini ni bilo mogoče;
- iz dopisa ŽZD iz leta 1999 izhaja, da se ŽZD zaveda, da je zgolj uporabnik obeh predmetnih objektov;
- ŽZD teh zemljišč ne vodi v svojih poslovnih knjigah kot osnovna sredstva.

## 2.2.3 Pravni vidik

### 2.2.3.1 Pravna ocena

ZZ v prvem odstavku 65. člena določa, da s 1. 4. 1991 vsa sredstva družbene lastnine, ki so jih uporabljali zavodi s pravico javnosti, postanejo last ustanovitelja. 8. člen Sklepa o ustanovitvi ŽZD z dne 25. 4. 1991<sup>49</sup> (v nadaljevanju: sklep o ustanovitvi ŽZD) je določil, da ŽZD začne poslovati s sredstvi, ki so bila na dan 31. 12. 1990 izkazana kot sredstva Železniškega gospodarstva – Železniškega zdravstvenega doma Ljubljana, p. o., Ljubljana. Sklep o ustanovitvi ŽZD v 8. členu določa tudi, da pogoje za delo in poslovanje v obsegu, potrebnem za opravljanje storitev in dejavnosti za potrebe ustanovitelja, zagotavlja ustanovitelj. Na podlagi 8. člena Sklepa o ustanovitvi ŽZD je pravni prednik SŽ kot ustanovitelj ŽZD zagotovil ŽZD stavbo na Celovški 4 v Ljubljani, prav tako pa tudi prostore na drugih lokacijah za opravljanje dejavnosti ŽZD v obliki brezplačne uporabe prostorov. Iz sodnega registra je razvidno, da ŽZD nima registriranega ustanovitvenega vložka. Vlada je 4. 8. 1994 na podlagi 22. člena ZNOFP sprejela Sklep o soglasju k ugotovitvi vrednosti družbenega kapitala Slovenskih železnic Ljubljana, p. o., Ljubljana ter sklepe z dne 30. 8. 1994, iz katerih izhaja, da SŽ pripada družben kapital, s katerim ŽZD opravlja dejavnost in predstavlja sestavino osnovnega kapitala SŽ.

<sup>48</sup> Uradni list RS, št. 87/02.

<sup>49</sup> Tako tudi vse spremembe sklepa o ustanovitvi ŽZD.



SŽ so po prejemu tožbe z ŽZD izvajale od konca oktobra 2007 do aprila 2008 pogajanja, da bi se spor rešil izvensodno. Pri tem so zagovarjale stališče, da ŽZD ni upravičen do lastništva nepremičnin na Vilharjevi in Trgu OF ter da zato SŽ ne bodo prenesle nadomestnih prostorov v last ŽZD. Že konec leta 2007 so SŽ z ŽZD dosegle vmesni dogovor, da se ŽZD zagotovi pravica brezplačnega in časovno neomejenega najema nepremičnine na Pivovarniški, nista pa se sporazumela glede števila parkirnih mest na zemljišču s parcelno št. 1453/10, k. o. Spodnja Šiška, na katerih bi ŽZD pridobil brezplačen in časovno neomejen zakup, saj je ŽZD vztrajal na zagotovitvi 90 parkirnih mest, SŽ pa so jih bile pripravljene zagotoviti 40. Do glavne uskladitve med SŽ in ŽZD je prišlo 21. 3. 2008, ko so SŽ z ŽZD podpisale dogovor o prenosu lastninske pravice na nepremičninah na Pivovarniški ter zemljišče na Celovški, kar je nato vodilo v podpis izvensodne poravnave 17. 4. 2008 ter aneks k izvensodni poravnavi 2. 6. 2010 (povezava s točko 2.2.4).

Čprav je postopek pogajanj in podpisa zavezovalnega pravnega posla z izvensodno poravnavo 17. 4. 2008 potekal zunaj obdobja, na katero se nanaša revizija, zaradi jasne predstavitve pravnih podlag in zaradi vpliva na sklenitev aneksa z dne 2. 6. 2010 navajamo nekatere ocene ravnanj strokovnih služb SŽ. SPZ v 43. členu določa tri pogoje za priposestvanje nepremičnine. Posestnik mora posest izvrševati najmanj 10 let, imeti mora lastniško posest, biti pa mora tudi dobroveren, pri čemer se dobra vera pravne osebe presoja po dobri veri njenih organov in drugih oseb, za katere je glede na njihovo delovno področje pomembno, da stvar pripada pravni osebi. Pravni prednik SŽ je takoj ob ustanovitvi zagotovil ŽZD nepremičnino na Celovški, nato pa tudi nepremičnine na Vilharjevi in Trgu OF v obliki pravice do brezplačne uporabe nepremičnin, kot je predstavljeno že v uvodu te točke. Iz dopisa direktorice ŽZD z dne 11. 11. 1999 je razvidno, da se je ta zavedala, da ŽZD med osnovnimi sredstvi vodi nepremičnino na Celovški in da je zgolj uporabnik nepremičnine na Vilharjevi in Trgu OF.

Na podlagi prenosa sredstev družbene lastnine, s katero je razpolagal prednik ŽZD, v last SŽ, na podlagi obligacijskih razmerij, ki veljajo za nepremičnine, v katerih ŽZD izvaja svojo dejavnost, ter na podlagi dopisa direktorice ŽZD ugotavljamo, da prenos posesti na Vilharjevi in Trgu OF na ŽZD ne izhaja iz dejanskega lastništva na teh nepremičninah, ampak na dogovorjeni brezplačni uporabi nepremičnin. Zavedanje direktorice ŽZD, da so bili prostori na Vilharjevi in Trgu OF dani ŽZD zgolj v uporabo, izpodbija dobrovernost ŽZD kot posestnika. Ker je bil navedeni dopis direktorice ŽZD naslovljen na SŽ, so SŽ vedele, da je njihov pravni prednik nepremičnine oddal samo v uporabo. Tudi iz pogajanj med SŽ in ŽZD od oktobra 2007 do aprila 2008 izhaja, da so SŽ tožbo ŽZD za pridobitev lastninske pravice šteje za neutemeljeno.

### 2.2.3.2 Cenitve odtujenih nepremičnin

SŽ so ocenile vrednost zemljišča s parcelno št. 1453/39, k. o. Spodnja Šiška, ki je bil predmet izvensodne poravnave in se nahaja na Celovški. Iz poročila o ocenjevanju vrednosti je razvidno, da je zemljišče ocenjeno na vrednost 172.940 evrov. SŽ so ocenile tudi nepremičnino na Pivovarniški na vrednost 344.313 evrov. Ostalih nepremičnin SŽ niso ocenile, kar prikazuje tabela 5.

Tabela 5: Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so bile predmet poravnave med SŽ in ŽZD

Številka parcele	Katastrska občina	Obseg v kvadratnih metrih	Lokacija v naravi	Ocenjena vrednost v evrih
2093	Tabor	95,53	Vilharjeva 2, Ljubljana	-
2146	Tabor	274,56	Trg osvobodilne fronte 3, Ljubljana	-
1418 <sup>50</sup>	Spodnja Šiška	392,61 <sup>51</sup>	Pivovarniška ulica 1, Ljubljana	344.313 <sup>52</sup>
1453/10 <sup>53</sup>	Spodnja Šiška	727	Celovška ulica 4, Ljubljana	172.940 <sup>54</sup> (ocenjenih 710 kvadratnih metrov) ter 4.141 <sup>55</sup> (17 kvadratnih metrov)
<b>Skupaj</b>				<b>521.394</b>

Vira: cenitveno poročilo št. C 011/2010, poročilo o ocenitvi vrednosti zavoda ŽZD.

Ocenjena tržna vrednost ŽZD dejansko odtujenih nepremičnin na Pivovarniški in Celovski je ob podpisu poravnave znašala 521.394 evrov.

## 2.2.4 Izvensodna poravnava

SŽ in ŽZD sta 17. 4. 2008 sklenila izvensodno poravnavo, s katero sta se dogovorila:

- ŽZD mora izprazniti prostore na Vilharjevi ter Trgu OF;
- ŽZD kot nadomestilo za navedene prostore od SŽ prejme v takojšnjo posest poslovne prostore, ki so v pritličju in kleti stavbe nekdanje Železniške postaje Ljubljana-Šiška, stoječe na nepremičnini s parcelno št. 1418, k. o. Spodnja Šiška, na Pivovarniški, v skupni izmeri 392,61 kvadratnega metra, kar je 326/1000 celotne površine objekta;
- nepremičnina s parcelno št. 1418, k. o. Spodnja Šiška, ima ob podpisu poravnave status javnega dobra – javne železniške infrastrukture, ki je predvidena za izločitev iz javne železniške infrastrukture, zato SŽ v osmih dneh po izpolnitvi pogojev za prenos lastninske pravice izstavijo ŽZD zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist ŽZD do 326/1000 na tej nepremičnini;
- če prenos lastninske pravice ne bo mogoče izvesti v roku šestih mesecev od sklenitve te poravnave, bodo SŽ po izteku tega roka ŽZD plačale pogodbeno kazen v višini 150 odstotkov zneska finančnih sredstev, ki jih bo ŽZD vložila v rekonstrukcijo nadomestnih prostorov;

<sup>50</sup> Po etažiranju št. 1740-1685-5.

<sup>51</sup> Podatek v delilniku etažne lastnine je 370,2 kvadratnega metra in uporaba skupnih prostorov v velikosti 130,77 kvadratnega metra.

<sup>52</sup> Cenitev je narejena zaradi ugotovitve tržne vrednosti ŽZD, za primer potencialnega prenosa ustanoviteljstva.

<sup>53</sup> Po parcelaciji št. 1453/39 in 1453/40, k. o. Spodnja Šiška.

<sup>54</sup> Ocenjena vrednost parcele št. 1453/39, k. o. Spodnja Šiška, v velikosti 710 kvadratnih metrov na dan 31. 3. 2010.

<sup>55</sup> Ocena računskega sodišča na podlagi ocene zemljišča s parcelno št. 1453/39, k. o. Spodnja Šiška.

- SŽ kot nadomestilo za prostore iz prve alineje na ŽZD prenesejo tudi lastninsko pravico na delu zemljišča s parc. št. 1453/10, k. o. Spodnja Šiška, na Celovški;
- SŽ izrecno dovoljujejo in dajejo zemljiškoknjižno dovolilo ŽZD, da se pri nepremičnini s parc. št. 1453/10, k. o. Spodnja Šiška, kot služечи nepremičnini, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1453/11, k. o. Spodnja Šiška, na Celovški, kot gospodujoče nepremičnine, vknjiži stvarna služnost nemotene hoje in vožnje z vsemi avtomobili za potrebe dostopa do gospodujoče nepremičnine.

SŽ so z ŽZD sklenile izvensodno poravnavo, s katero so priznale pravico do priposestevanja nepremičnin ŽZD, in se zavezale odtujiti svoji nepremičnini v vrednosti 521.394 evrov z razpolagalnim pravnim poslom, ko bodo izpolnjeni pogoji iz 3. alineje izvensodne poravnave. SŽ bi lahko ŽZD brez izvensodne poravnave zagotovile uporabo objektov v lasti SŽ, s čimer bi se izognile tudi tveganju plačila 150 odstotkov vlaganj ŽZD v obravnavane prostore, če vlada ne bi dovolila razpolaganja s temi nepremičninami ter bi ohranila njihov status kot javno dobro – javna železniška infrastruktura. Ravnanje SŽ pri sklenitvi izvensodne poravnave, s katero se nepremičnine brezplačno prenesejo v last ŽZD, zato ocenjujemo kot negospodarno ravnanje.

Vlada je 6. 5. 2008 sprejela sklep, s katerim je dovolila, da se zemljišče s parc. št. 1418, k. o. Spodnja Šiška, kot javno dobro, izvzame iz javnega dobra – javna železniška infrastruktura in se vknjiži lastninska pravica v korist imetnika SŽ. Na tej podlagi je Ministrstvo za promet (v nadaljevanju: MPro) 21. 5. 2008 izdalo odločbo, na podlagi katere se je neposredno s predložitvijo pravnomočne odločbe Okrajnemu sodišču v Ljubljani izvedla sprememba zemljiškoknjižnega stanja na parc. št. 1418, k. o. Spodnja Šiška, v korist SŽ<sup>56</sup> (povezava s točko 2.3.1.2).

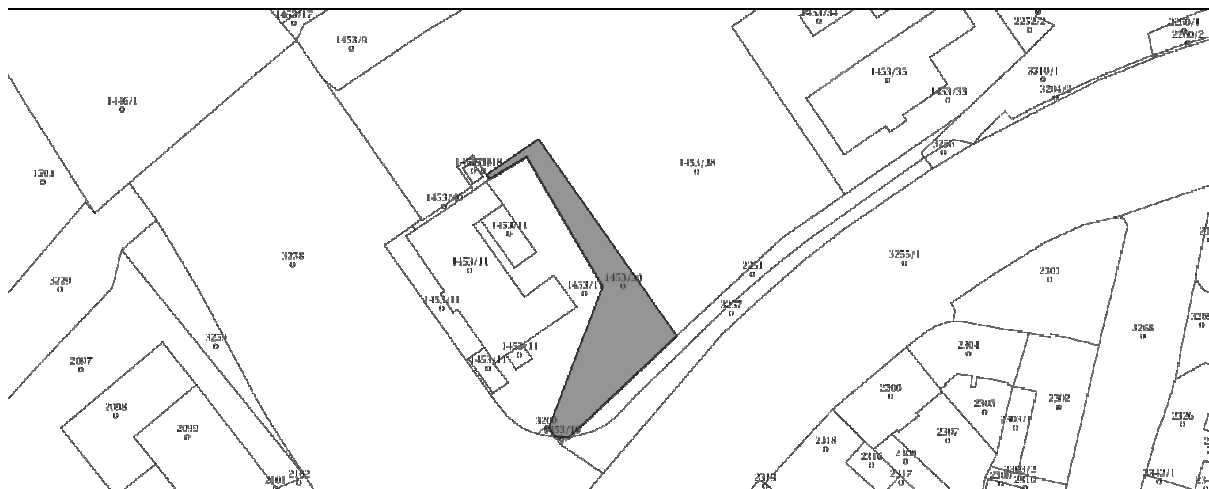
SŽ in ŽZD sta 2. 6. 2010 podpisala aneks k izvensodni poravnavi, v katerem sta ugotovila, da je bilo izvedeno etažiranje nepremičnine s parc. št. 1418, k. o. Spodnja Šiška. Na parceli št. 1453/10, k. o. Spodnja Šiška, pa je bila opravljena parcelacija, s katero sta bili oblikovani novi parceli št. 1453/39<sup>57</sup> in 1453/40<sup>58</sup>, obe k. o. Spodnja Šiška, ki pripadata ŽZD. Z aneksom so SŽ izrecno in nepogojno dovolile, da se je v zemljiški knjigi pri nepremičnini s št. 1740-1685-5, k. o. Spodnja Šiška, ter 1453/39 in 1453/40, obe k. o. Spodnja Šiška, vknjižila lastninska pravica v korist ŽZD, ki je bila že izvršena. SŽ so s podpisom aneksa oziroma razpolagalnega pravnega posla ravnale negospodarno, saj so z njim omogočile ŽZD vpis lastninske pravice na dveh svojih nepremičninah v vrednosti 521.394 evrov.

<sup>56</sup> V odločbi MPro je tudi navedeno, da je bilo na zemljišču neupravičeno vknjiženo javno dobro – javna železniška infrastruktura, in da mora zaradi odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije, št. U-I-316/04-6, ki je razveljavila 38. člen ZZelP (Uradni list RS, št. 29/05; v nadaljevanju: odločba Ustavnega sodišča), Republika Slovenija z odločbo ugotoviti, če so izpolnjeni z zakonom določeni pogoji za odvzem ali omejitev lastninske pravice v javno korist.

<sup>57</sup> Parkirišče s površino 710 kvadratnih metrov.

<sup>58</sup> Parkirišče s površino 17 kvadratnih metrov.

Slika 4: Parcela št. 1453/39, k. o. Spodnja Šiška, na Celovški



Vir. Geodetska uprava.

Zemljiškoknjžno stanje v juniju 2011 izkazuje, da je lastnik objektov na Vilharjevi in Trgu OF družba Emonika, d. o. o., Ljubljana. Lastnik zemljišča na Celovški ter objekta na Pivovarniški pa je ŽZD.

#### Pojasnilo SŽ

SŽ so zaradi sodelovanja pri projektu gradnje večnamenskega kompleksa Emonika potrebovale zemljišča na Vilharjevi in Trgu OF za prenos zemljišč na Emoniko, d. o. o., Ljubljana, zato so, da bi se spor z ŽZD hitro rešil, pristale na neugodno izvensodno poravnavo. Poleg tega pa SŽ že nekaj časa poskušajo rešiti problematiko upravljanja zavoda ŽZD. Statut ŽZD, ki ni usklajen z aktom o ustanovitvi, daje SŽ pravico do imenovanja le treh članov sveta zavoda od devetih, medtem ko akt o ustanovitvi daje pravico SŽ do imenovanja štirih članov od sedmih. SŽ so zato onemogočene uveljavljati upravljaljske pravice v zavodu in delovanje ŽZD ni v skladu z zahtevami SŽ kot lastnikov.

#### Priporočilo

SŽ naj proučijo možnosti za sklenitev dogovora o spremembi izvensodne poravnave in povrnitvi vseh nepremičnin, ki so jih prenesle na ŽZD, spet v svojo last.

#### Ukrep SŽ

SŽ so na podlagi akta o ustanovitvi imenovali v svet zavoda še četrtega člana, ki ga mora imenovati ustanovitelj, in pozvale ŽZD ter Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, da po določbah akta o ustanovitvi izvolita prvi dva člana, drugi pa enega.

#### 2.2.4.1.1 Izločitev nepremičnin

SŽ so izvensodno poravnavo v svojih poslovnih knjigah evidentirale z izločitvijo zemljišč na Celovški, nepremičnine na Pivovarniški pa v njihovi knjigovodski vrednosti 77.276 evrov. Hkrati so v enaki vrednosti povečale naložbo v ŽZD.

SRS 36.22. določa, da se ustanovitveni vložek zagotovi zavodu z opredelitvijo v ustanovitvenem aktu kot trajni vir sredstev, ob tem se ustanovitveni vložek lahko pojavlja zgolj pri ustanovah ali drugih organizacijah, ki imajo namensko premoženje, določeno z zakonom. ŽZD za prejete nepremičnine na

podlagi sklenjene izvensodne poravnave ne more izkazati ustanovitvenega vložka, temveč bi lahko izkazal le dolgoročno odložene prihodke za pokrivanje stroškov amortizacije teh sredstev. Tudi SŽ zato ne morejo evidentirati povečanja finančne naložbe v ustanovitveni vložek ŽZD oziroma izkazovati kakršne koli vrednosti finančne naložbe v zavod.

## 2.3 Status javne železniške infrastrukture pri odtujenih nepremičninah

V nadaljevanju je prikazan razvoj statusa (javne) železniške infrastrukture na zemljiščih, ki so bila predmet sodne in izvensodne poravnave SŽ z odvisno družbo in zavodom s pravico javnosti.

### 2.3.1 Lastninska pravica na (javni) železniški infrastrukturi

#### 2.3.1.1 Lastninska pravica SŽ na železniški infrastrukturi pred sprejetjem ZZelP

Prvi področni zakon, ki je opredelil gospodarsko javno infrastrukturo na področju železniškega prometa, je bil ZNOFP. Ta je v 15. členu določil reorganizacijo JP-SŽL v javno podjetje v obliki delniške družbe JP-SŽ. V 10. členu je ZNOFP določil železniško infrastrukturo<sup>59</sup>, s katero upravlja JP-SŽ. Ta za storitve vzdrževanja in storitve razvoja železniške infrastrukture sklene pogodbo z državo. 19. člen ZNOFP je določil, da JP-SŽ gospodari in opravlja dejavnost s sredstvi, ki so na dan uveljavitve ZNOFP pripadala JP-SŽL, razen počitniških kapacitet. V 20. členu pa je določil, da se na JP-SŽ prenesejo vsa sredstva razen počitniških kapacitet, ki so na dan uveljavitve ZNOFP pripadala JP-SŽL<sup>60</sup>. JP-SŽ je moralo na podlagi 13. člena ZNOFP voditi posebno računovodsko evidenco za železniško infrastrukturo.

Infrastrukturni objekti so ob lastninjenju JP-SŽL na podlagi 76. člena ZGJS pripadali neposredno državi, vendar je država hkrati ob lastninjenju družbenega kapitala JP-SŽL po 69. členu ZGJS sprejela odločitev, da tudi infrastrukturni objekti predstavljajo sestavino osnovnega kapitala. Do sprejetja ZZelP je bila zato vsa železniška infrastruktura last JP-SŽ ob upoštevanju, da ta vodi posebno evidenco železniške infrastrukture ter z njo gospodari in opravlja dejavnost, kar pomeni, da je bila z ZNOFP določena namenskost železniške infrastrukture in s tem omejeno razpolaganje z objekti in zemljišči, ki so železniška infrastruktura.

V tabeli 5 (točka 2.3.1.2) je prikazan status železniške infrastrukture pri zemljiščih, ki so bila predmet sodne in izvensodne poravnave SŽ z odvisno družbo in zavodom s pravico javnosti. Iz tabele 5 je razvidno, da so vse obravnavane parcele razen parcele št. 370/1, k. o. Slape, sestavljale železniško infrastrukturo.

<sup>59</sup> Proge s spodnjim in zgornjim ustrojem; telekomunikacijske, signalno-varnostne, elektrovlečne, elektroenergetske ter druge postroje in naprave na progi; stavbe, namenjene za opravljanje železniškega prometa; zemljišča, ki funkcionalno pripadajo progi in objektom, naštetih prej.

<sup>60</sup> Z uveljavitvijo ZZelP je država počitniške kapacitete ponovno prenesla v last SŽ.

### 2.3.1.2 Lastninska pravica na javni železniški infrastrukturi po sprejetju ZZelP

ZZelP je v letu 1999 v 9. členu določil, da se javni železniški infrastrukturi dodeli status grajenega dobra in da je ta v lasti Republike Slovenije. 10. člen ZZelP določa sestavne dele javne železniške infrastrukture<sup>61</sup>. V prehodnih določbah je 33. člen ZZelP določil, da se obstoječa javna železniška infrastruktura izloči iz premoženja JP-SŽ po stanju na dan 31. 12. 1999. 38. člen ZZelP, ki je bil razveljavljen<sup>62</sup> z odločbo Ustavnega sodišča, je v prvem odstavku določal, da se zemljišče, ki je bilo do začetka veljavnosti ZZelP že uporabljeno za gradnjo javne železniške infrastrukture, pa ni bilo vpisano v zemljiško knjigo kot javno dobro – javna železniška infrastruktura, vpiše v zemljiško knjigo na poseben vložek kot javno dobro – javna železniška infrastruktura po skrajšanem postopku brez zemljiškoknjižne listine<sup>63</sup>. Tretji odstavek 38. člena ZZelP pa je določal, da novi lastnik ali njegov pooblaščenec predlogu za zemljiškoknjižni vpis lastništva javne železniške infrastrukture po prvem odstavku 38. člena ZZelP priloži pisno izjavo o pridobitvi lastninske pravice po ZZelP.

Po razveljavitvi 38. člena ZZelP je bil v letu 2007, s spremembo ZZelP-F<sup>64</sup>, spremenjen 29. člen ZZelP, ki določa, da lahko sodišče v zemljiško knjigo vpisuje vso javno železniško infrastrukturo le na podlagi pravno močne odločbe, ki jo je izdala vlada, s katero ta zemljišču podeli status javno dobro – javna železniška infrastruktura<sup>65</sup>.

Razdelitev železniške infrastrukture, opredeljene po ZNOFP, v lasti SŽ je na podlagi ZZelP v letu 2000 izvajala komisija za razmejitev javne železniške infrastrukture (v nadaljevanju: komisija), ki jo je imenovala Direkcija za železniški promet (v nadaljevanju: direkcija). Komisija, ki so jo sestavljali člani direkcije in SŽ, je pripravila Poročilo o razmejitvi javne železniške infrastrukture (v nadaljevanju: poročilo), na podlagi katerega je direkcija sprejela začasen sklep<sup>66</sup> o razmejitvi javne železniške infrastrukture. Vlada je na 14. seji

<sup>61</sup> Zemljišča, na katerih je zgrajena javna železniška infrastruktura in zemljišča, ki so namenjena njeni funkcionalni rabi; tiri in progovno telo, zlasti nasipi, useki, drenaže, odvodni jarki in kanali, obložni zidovi, nasadi za zaščito pobočij itn.; zgornji ustroj, zlasti tirnice, vodilne tirnice, pragovi, vezni in pritrdilni material, greda, vključno s tamponskim slojem, kretnice, križišča, obračalnice in prenosnice (razen tistih, ki so izključno namenjene lokomotivam); potniški peroni; tovarne klančine, dostopne poti, zidne ograje, žive meje, palisade, protipožarni pasovi, naprave za ogrevanje kretnic, snegolovi; grajeni objekti, zlasti mostovi, prepusti, nadhodi, predori, galerije, podporni in oporni zidovi ter objekti za zaščito pred plazovi, padanjem kamenja in alarmne naprave; nivojski prehodi, vključno z napravami za zagotavljanje varnosti v cestnem prometu; dostopne poti za potnike in dovoz blaga; signalno-varnostne in telekomunikacijske naprave na odprti progi, na železniških in ranžirnih postajah, vključno z napravami za njihovo napajanje z električno energijo in prostori za te naprave, tirne zavore; električna razsvetljava, namenjena varnemu železniškemu prometu; naprave za pretvorbo in prenos električne energije kot pogonske energije za vleko vlakov, zlasti elektro-napajalne postaje, energetske vodi od elektro-napajalnih postaj do voznega omrežja, vozno omrežje z nosilno konstrukcijo; stavbe, namenjene vodenju železniškega prometa, in stavbe, ki se uporabljajo za neposredno opravljanje gospodarske javne službe vzdrževanja obstoječe javne železniške infrastrukture; ranžirne postaje s pripadajočimi napravami.

<sup>62</sup> Zemljiškoknjižni postopki, ki niso pravno močno končani, se ne smejo končati na podlagi 38. člena ZZelP.

<sup>63</sup> Vpis pravnega dejstva.

<sup>64</sup> Velja od 7. 3. 2007.

<sup>65</sup> Tudi tisto zemljišče, ki je bilo pred uveljavitvijo ZZelP že uporabljeno za gradnjo javne železniške infrastrukture, pa postopki za vpis v zemljiško knjigo niso bili pravno močno zaključeni na podlagi 38. člena ZZelP.

<sup>66</sup> Razmejitev ni bila končana.

22. 2. 2001<sup>67</sup> sprejela sklep, da SŽ iz svojega premoženja in virov sredstev izločijo javno železniško infrastrukturo, ki jo določi komisija, in določila delitveno bilanco stanja na dan 1. 1. 2000. Na isti seji je določila, naj SŽ najkasneje do konca leta 2001 uredijo vsa lastninska razmerja in izvedejo vse potrebne parcelacije za vpis javnega dobra – javna železniška infrastruktura v zemljiško knjigo ter tudi vse potrebne korekcije v zvezi s sredstvi v upravljanju na podlagi dokončnega sklepa direkcije<sup>68</sup>.

Iz tabele 5 je razvidno, da je komisija obravnavana zemljišča v sodni in izvensodni poravnavi na dan 31. 12. 1999 večinoma izločila iz železniške infrastrukture<sup>69</sup>. Parceli št. 1418, k. o. Spodnja Šiška, pa je direkcija podelila status javno dobro – javna železniška infrastruktura, zato je bila prenesena na poseben vložek št. 1288, k. o. Spodnja Šiška, v last Republike Slovenije. Vlada je dala soglasje k izključitvi te parcele iz javnega dobra – javna železniška infrastruktura (povezava s točko 2.2.4), ker nepremičnina po kriterijih 9. in 10. člena ZZelP ni potrebna za nemoteno odvijanje javnega železniškega prometa, in hkrati dala tudi soglasje, da se lastninska pravica prenese na SŽ<sup>70</sup>.

#### *Pojasnilo SŽ*

*SŽ so do konca leta 2001 izvedle velik del parcelacij za ureditev lastninskih razmerij med SŽ in Republiko Slovenijo. Parcelacije nekaterih parcel, predvsem na postajnih območjih po vsej Sloveniji, pa še niso izvedene predvsem zaradi pomanjkanja finančnih sredstev. SŽ so od leta 2001 večkrat predlagale MPro uvrstitve posebne postavke v proračunu Republike Slovenije za ta namen. Tega SŽ niso dosegle in so bile vse parcelacije financirane izključno iz sredstev SŽ. Evidenca vseh zemljišč se vodi na skupnem analitičnem seznamu, in sicer posebej zemljišč, ki so sestavni del javne železniške infrastrukture, v lasti Republike Slovenije, in zemljišč v lasti SŽ. Spremembe v evidenci zemljišč se morajo vnašati po prejemu pravnomočnih odločb Geodetske uprave vse leto, najkasneje do popisa zemljišč, zato bo neogibno še naprej prihajalo do sprememb površin, tako pri zemljiščih javne železniške infrastrukture kot tudi pri zemljiščih v lasti SŽ.*

*SŽ so vsako leto po opravljenem popisu zemljišč pripravile ureditveni zapisnik – dodatni prenos premoženja javne železniške infrastrukture v upravljanju –, iz bilance premoženja SŽ. Ureditveni zapisnik s prilogami je bil podlaga za knjiženje prenosa sredstev in obveznosti do virov sredstev v bilanci premoženja javne železniške infrastrukture v upravljanju in v bilanci premoženja SŽ. Vse do leta 2010, ko je komisija na podlagi poziva MPro prenehala delovati, so ureditvene zapisnike vsako leto podpisali člani komisije.*

<sup>67</sup> Kot skupščina SŽ.

<sup>68</sup> Takšen sklep med izvajanjem revizije še ni bil sprejet.

<sup>69</sup> Parcele pred parcelacijo, katere del so bile parcele št. 871/3, 871/4 in 871/5, vse k. o. Udmat, so delno ostale javna železniška infrastruktura, zato se ne da z gotovostjo ugotoviti, ali so navedene tri parcele v celotnem obsegu izločene iz javne železniške infrastrukture.

<sup>70</sup> Ustreznost postopka prenosa premoženja v lasti Republike Slovenije na SŽ ni predmet te revizije.

Tabela 5: (Javna) železniška infrastruktura nepremičnin, ki je predmet obeh spornih poravnav SŽ z odvisno družbo in zavodom s pravico javnosti

Parcelna številka	Katastrska občina	Velikost parcele na dan 1. 1. 1994 v kvadratnih metrih	Železniška infrastruktura po ZNOFP na dan 1. 1. 1994 v kvadratnih metrih	Javna železniška infrastruktura na dan 31. 12. 1999 v kvadratnih metrih	Izločeni iz javne železniške infrastrukture na dan 31. 12. 1999 <sup>71</sup> v kvadratnih metrih	Sprememba javne železniške infrastrukture po 1. 1. 2000
871/1, 881, 882, 884, 892 <sup>72</sup>	Udmat	55.619 <sup>73</sup>	55.619	47.166	8.453 <sup>74</sup>	ne
880	Udmat	162	162	0	162	ne
883	Udmat	9	9	0	9	ne
886	Udmat	2.935	2.935	0	2.935	ne
887	Udmat	167	167	0	167	ne
888	Udmat	249	249	0	249	ne
889	Udmat	4	4	0	4	ne
890	Udmat	347	347	0	347	ne
370/1 <sup>75</sup>	Slape	42.249	0	0	-	ne
318/2	Sevnica	16	16	0	16	ne
1538/4	Sevnica	732	732	0	732	ne
1526/19 <sup>76</sup>	Sevnica	2.329	2.329	0	2.329	ne
2093 <sup>77</sup>	Tabor	495	495	0	495	ne

<sup>71</sup> Evidenca javne železniške infrastrukture na dan 31. 12. 1999 ne upošteva odločbe Geodetske uprave o parcelaciji z dne 12. 10. 1999, ki je spremenila velikost parcel.

<sup>72</sup> Parcele št. 871/3, 871/4, 871/5, vse k. o. Udmat, v evidenci železniške infrastrukture na dan 1. 1. 1994 ter v evidenci javne železniške infrastrukture na dan 31. 12. 1999 niso omenjene. V letu 1994 so bile del parcel št. 871, k. o. Udmat, (1994) oziroma št. 871/1, k. o. Udmat, (1999) ter št. 881, 882, 884, 892, vse k. o. Udmat.

<sup>73</sup> Navedeni obseg zemljišča se nanaša na parcele št. 871/1, 881, 882, 884, 892, vse k. o. Udmat, katere del so bile v poravnavi obravnavane parcele, ki so se oblikovale iz navedenih parcel.

<sup>74</sup> Parcelacija je bila izvedena 12. 10. 1999, s katero so nastale parcele št. 871/3, 871/4, 871/5, vse k. o. Udmat, ukinjene so bile parcele št. 881, 882, 884, 892, vse k. o. Udmat. Vendar parcele št. 871/3, 871/4, 871/5, vse k. o. Udmat, niso imenovane v razmejitvi javne železniške infrastrukture, ampak je mogoče ugotoviti le obseg, ki ni javna železniška infrastruktura.

<sup>75</sup> SŽ so postale lastnica parcele 31. 7. 2000.

<sup>76</sup> Parcelacija 3. 7. 2001. Pred parcelacijo del parcele št. 1526/10, k. o. Sevnica.

<sup>77</sup> Preštevilčenje Geodetske uprave dne 12. 2. 1999. Vpis preštevilčenja v zemljiško knjigo 23. 3. 1999. Prejšnja št. parcele 215/8, k. o. Tabor.



Parcelna številka	Katastrska občina	Velikost parcele na dan 1. 1. 1994 v kvadratnih metrih	Železniška infrastruktura po ZNOFP na dan 1. 1. 1994 v kvadratnih metrih	Javna železniška infrastruktura na dan 31. 12. 1999 v kvadratnih metrih	Izločeni iz javne železniške infrastrukture na dan 31. 12. 1999 <sup>71</sup> v kvadratnih metrih	Sprememba javne železniške infrastrukture po 1. 1. 2000
2146 <sup>78</sup>	Tabor	764	764	0	764	ne
1418	Spodnja Šiška	638	638	638	0	Se izloči. <sup>79</sup>
1453/10 <sup>80</sup> (njiva)	Spodnja Šiška	9.216	9.216	0	9.216	ne

Vira: evidenca (javne) železniške infrastrukture na dan 1. 1. 1994 ter na dan 31. 12. 1999.

Iz poročila in sklepa direktije je razvidno, da je parcela št. 871/1<sup>81</sup>, k. o. Udmat, katere del so bile parcele št. 871/3, 871/4 in 871/5, vse k. o. Udmat, in so bile predmet razpolaganja v sodni poravnavi, pri delitvi železniške infrastrukture pridobila status javno dobro – javna železniška infrastruktura v manjšem obsegu (izključenih je bilo 7.360 kvadratnih metrov), kot je bila njena celotna velikost. Pri tem iz poročila ni razvidna lokacija izključenega zemljišča in posledica tega je bila, da je bila izključena prav lokacija, ki se nanaša na parcele št. 871/3, 871/4 in 871/5, vse k. o. Udmat. Na podlagi izpisa iz zemljiške knjige izhaja, da ima lastninsko pravico na parceli št. 871/1, k. o. Udmat, še vedno JŽ-ZŽTP družbena lastnina, ki je pravni prednik SŽ. Ker ni prišlo do pravočasnega vpisa javnega dobra – javna železniška infrastruktura v zemljiško knjigo na podlagi 38. člena ZZelP, lahko do ponovnega vpisa javnega dobra – javna železniška infrastruktura in lastništva Republike Slovenije na parceli št. 871/1, k. o. Udmat, pride le na podlagi odločbe vlade.

Po razveljavitvi 38. člena ZZelP je bila ukinjena možnost vpisovanja javnega dobra – javna železniška infrastruktura v zemljiško knjigo zgolj na podlagi izjave s seznamom parcel za vpis javno dobro – javna železniška infrastruktura upravičenega predlagatelja, zato je na zahtevo MPro, ki je menilo, da je delovanje komisije protipravno, komisija konec leta 2010 prenehala delovati.

Na podlagi 29. člena ZZelP od 7. 3. 2007 vlada določa objekte in zemljišča, ki so del javne železniške infrastrukture, sodišče pa objekte in zemljišča lahko vpiše v zemljiško knjigo kot javno dobro – javna železniška infrastruktura le na podlagi pravnomočne odločbe vlade. Zapisniki komisije, ki jih je potrdila direktija brez izdaje odločbe vlade, nimajo pravnega učinka niti na ustanovitev javnega dobra – javna železniška infrastruktura niti na vpis v zemljiško knjigo.

<sup>78</sup> Preštevilčenje kot pod opombo št. 77. Prejšnja št. parcele 215/20, k. o. Tabor.

<sup>79</sup> Sklep vlade z dne 6. 5. 2008, odločba Mpro z dne 21. 5. 2008. Odvzem statusa javno dobro – javna železniška infrastruktura ter dovolilo za vknjižbo lastninske pravice SŽ.

<sup>80</sup> Delitev na parceli št. 1453/39 in 1453/40, obe k. o. Spodnja Šiška, je bila narejena za izvensodno poravnavo med SŽ in ŽZD dne 9. 2. 2009.

<sup>81</sup> Celotna velikost parcele je bila 54.478 kvadratnih metrov.

Nedokončan vpis javnega dobra – javna železniška infrastruktura na parceli št. 871/1, k. o. Udmat, predstavlja tveganje, da bo v novem postopku odločanja o javnem dobru – javna železniška infrastruktura v zvezi s to parcelo prišlo do spremembe obsega te parcele, povezane s sosednjimi parcelami, ki so prav tako predstavljale železniško infrastrukturo po ZNOFP. Nepravočasna izvedba parcelacij in sprememb v zvezi s sredstvi v upravljanju predstavlja tveganje, da bodo zemljišča, ki so bila uporabljena za gradnjo železniške infrastrukture in so predstavljala železniško infrastrukturo po ZNOFP, določena kot javno dobro – javna železniška, ter bodo s tem predmet lastninjenja v korist Republike Slovenije. Odtujevanje zemljišč z nekdanjim statusom železniške infrastrukture do zaključka izvajanja parcelacij in korekcij predstavlja tveganje za veljavnost sklenjenih pravnih poslov.

## 2.4 Ravnanje z nepremičninami družbenega standarda delavcev

SŽ so v letu 2010 in prvi polovici 2011 izvajale postopke prodaje nepremičnin v njeni lasti tako v Republiki Sloveniji kot na Hrvaškem. Ker je del počitniških enot na Hrvaškem zemljiškoknjižno neurejen<sup>82</sup> in ker so SŽ v letu 2011 načrtovale prodajo dveh počitniških enot večjih vrednosti, smo preverili odtujevanje PE Rab in PE Korčula.

### 2.4.1 Prodaja počitniških enot

Pravilnik-2<sup>83</sup> v 28. členu določa, da se počitniški objekti, stanovanja in drugi objekti družbenega standarda delavcev lahko, ob upoštevanju določb participacijskega dogovora<sup>84</sup>, prodajo ali oddajo v najem zaposlenim na SŽ, upokojencem SŽ in z upoštevanjem vzajemnosti tudi delavcem v odvisnih družbah, na interni javni dražbi ali internem javnem zbiranju ponudb, pri čemer se za izvedbo postopka upoštevajo določbe pravilnika-2. Pravilnik-2 tudi določa, da se postopek prodaje lahko izvede le, če je nepremičnina, ki je predmet prodaje, vključena v sprejeti letni program prodaje nepremičnin, in da je sprejet posamičen program prodaje.

Uprava SŽ je z ureditvijo interne prodaje v pravilniku-2 omogočila zaposlenim, upokojencem ter delavcem odvisnih družb SŽ več pravic, kot jih izhaja iz ZSDU. V 95. členu ZSDU je določeno, da mora delodajalec predložiti svetu delavcev predloge odločitev v soglasje v zvezi z razpolaganjem s stanovanjskim skladom, počitniškimi zmogljivostmi in drugimi objekti družbenega standarda delavcev ter participacijski dogovor. Ta daje svetu delavcev možnost, da poda soglasje k razpolaganju z nepremičninami družbenega standarda, ne določa pa postopkov razpolaganja. Pravilnik-2 pa je določil posebni interni postopek prodaje teh nepremičnin, zaradi katerega obstaja tveganje, da se pri prodaji teh nepremičnin ne dosega najvišje možne kupnine, saj omejuje nabor možnih kupcev. Pravice zaposlenih iz participacijskega dogovora bi bile po oceni računskega sodišča v zadostni meri zagotovljene z uveljavitvijo morebitne predkupne pravice v odprtem javnem postopku prodaje, ne pa z omejevanjem morebitnih kupcev v internih postopkih prodaje.

<sup>82</sup> Vpisana družbena lastnina, kjer je imetnik pravice uporabe prednik SŽ ali celo druga pravna oseba, ki ni pravni prednik.

<sup>83</sup> S spremembo št. 1, ki velja od 23. 4. 2011.

<sup>84</sup> URO št. 1/2004, novela št. URO-06/2005, sprememba dogovora dne 6. 2. 2008.

**Priporočilo**

SŽ naj spremenijo pravilnik o razpolaganju z nepremičnim premoženjem tako, da bo omogočen enoten odprt javni postopek prodaje nepremičnin vsem zainteresiranim kupcem in s tem omogočeno doseganje najvišje možne kupnine.

*Ukrep SŽ*

*Poslovodstvo SŽ je svetu delavcev predlagalo, da poda soglasje k predlagani spremembi in dopolnitvi pravilnika-2, ki predvideva črtanje 28. člena pravilnika-2.*

**2.4.1.1 PE Korčula in PE Rab**

V letu 2010 so SŽ uredile lastninsko pravico na nepremičninah PE Korčula ter PE Rab ter uvrstile oba objekta v načrt prodaje za leto 2011. SŽ za nobenega od navedenih objektov niso naredile posamičnega programa prodaje pred pričetkom postopka prodaje.

Osnovni podatki o obeh počitniških enotah so prikazani v tabeli 6.

Tabela 6: Podatki o PE Korčula in PE Rab

	<b>PE Korčula</b>	<b>PE Rab</b>
<b>Ocenjena vrednost</b> v evrih	607.000 <sup>85</sup>	237.440 <sup>86</sup>
<b>Neodpisana knjigovodska vrednost na dan 31. 5. 2011</b> v evrih	69.039	71.092
<b>Parcela/vložek</b>	Vložek št. 341, k. o. Lumbarda	Parcela št. 1926/2, k. o. Supetarska Draga
<b>Zemljišče – bruto</b> v kvadratnih metrih	1.488	572
<b>Objekti</b>	5 apartmajev v skupni površini 157 kvadratnih metrov	13 apartmajev v skupni površini 424 kvadratnih metrov
<b>Stanje objekta</b>	Dobro vzdrževan.	Slabo vzdrževan.

Vira: poročili o ocenjevanju vrednosti nepremičnin št. C009\_12/2011 in št. C009\_12/2011.

PE Korčula je samostojen objekt, 58 metrov od morja. Objekt je kvalitetno grajen iz kamna, vse stene so masivne. Ima pritličje, v katerem so tri samostojne počitniške enote, ter nadstropje, v katerem sta dve počitniški enoti. Skupaj ima tako PE Korčula pet apartmajev, od tega sta dva apartmaja opredeljena kot garsonjeri<sup>87</sup>, trije pa kot stanovanja. Obe garsonjeri imata vsaka svoj prostor za osebno higieno ter ločeno sobo, v kateri so kuhinja, jedilnica in spalnica. Stanovanja imajo poleg ločenega dela za osebno higieno

<sup>85</sup> Na dan 12. 3. 2011.

<sup>86</sup> Na dan 10. 3. 2011.

<sup>87</sup> Upoštevaje definicijo Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, Uradni list RS, št. 125/03, 110/05, veljaven do 21. 1. 2011.

tudi ločeno kuhinjo z jedilnico, spalnico ter predprostor. Velikosti apartmajev so dokaj različne, tako najmanjši znaša 21 kvadratnih metrov, dva sta velika približno 24 kvadratnih metrov, en 36 kvadratnih metrov in drugi 44 kvadratnih metrov. Skupna tlorisna neto površina obeh etaž skupaj z veznim hodnikom znaša 157 kvadratnih metrov.

Slika 5: PE Korčula



Vira: Arhiv SŽ.

PE Rab je bil leta 1986 preurejen v apartmajski objekt. Ima 13 apartmajev, od katerih je del v pritličju, del pa v nadstropju. Nosilna konstrukcija je delno narejena iz masivnih betonskih sten, delno je skeletna armiranobetonska. Notranje predelne stene so panelne. Vsi apartmaji imajo značilnost garsonjere. Tipična garsonjera ima v bivalnem prostoru kuhinjski blok, jedilni kot in postelje, v ločenem prostoru pa kopalnico. Dva apartmaja imata tudi predsobo, dva pa garderobni prostor. Apartmaji imajo večinoma 22 kvadratnih metrov, največ pa 26 kvadratnih metrov. Skupna uporabna tlorisna površina objekta skupaj z balkoni, kurilnico ter teraso znaša 424 kvadratnih metrov.

Slika 6: PE Rab



Vir: arhiv SŽ.

Na podlagi predhodnega soglasja sveta delavcev so SŽ 11. 4. 2011 izdale sklep o pričetku postopka internega javnega zbiranja ponudb (v nadaljevanju: sklep o pričetku postopka) za prodajo obeh počitniških objektov. V tem sklepu so SŽ določile, da se internega zbiranja ponudb lahko udeležijo poleg vseh delavcev SŽ tudi upokojeni delavci SŽ ter delavci odvisnih družb. Prodajno enoto je v obeh primerih predstavljal celoten objekt.

20. 5. 2011 so SŽ na spletni strani SŽ objavile povabilo za oddajo ponudb po pogojih, določenih že v sklepu o pričetku postopka. Izhodiščna cena za PE Rab je bila 260.000 evrov, za PE Korčulo pa 670.000 evrov. Za PE Rab so SŽ prejele eno ponudbo, ki ni bila pravilna in popolna. Za PE Korčula SŽ niso prejele nobene ponudbe.

2.4.1.a SŽ so kot upravičene kupce počitniških enot, ki lahko sodelujejo na internem javnem zbiranju ponudb, v sklepu o pričetku postopka z dne 11. 4. 2011 obravnavale upokojene delavce SŽ in zaposlene delavce v odvisnih družbah, ki so po pravilniku-2 takšno možnost dobili šele 23. 4. 2011.

2.4.1.b Pred postopkom prodaje ni bila narejena alternativna ocena vrednosti pri prodaji obeh počitniških enot po posameznih apartmajih, kar bi lahko vplivalo na izbor postopka prodaje (v celoti, po delih). SŽ bi morale, pred odločitvijo o postopku prodaje, v oceno vrednosti posameznega dela objekta vključiti tudi oceno morebitnih dodatnih stroškov, ki bi bili potrebni za izvedbo take prodaje. Brez ustrezne ocene vrednosti prodaje po posameznih apartmajih pa ni mogoče objektivno oceniti, da je prodaja objektov v celoti ugodnejša tako z vidika ocene vrednosti kot z vidika števila ponudnikov. SŽ so s

prodajo obeh objektov zgolj na način prodaje celotnega objekta omejile število ponudnikov z vidika njihove finančne sposobnosti ter namena nakupa. Nakup celotnega objekta zahteva bistveno večja sredstva ter pomembno izključuje nekomercialne namene nakupa objekta. Poleg tega taka opredelitev prodajnega postopka ob neuspehu v internem postopku povzroča dodatne stroške izvajanja postopka prodaje. Zaradi navedenih dejstev obstaja tveganje za negospodarno ravnanje SŽ.

*Pojasnilo SŽ*

*SŽ so se odločile za prodajo celotnih objektov predvsem zato, ker sta bila oba objekta predelana v 'apartmaje' brez gradbenega in uporabnega dovoljenja, ker nimajo lastnih vhodov, parkirnih mest, električnih števecv in sta oba objekta potrebna prenove.*

### 3. MNENJE

Revidirali smo poslovanje Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana pri ravnanju z nepremičninami v njeni lasti. Cilj revizije je bil izrek mnenja o gospodarnosti ravnanja z nepremičninami Slovenskih železnic, d. o. o., Ljubljana, v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2011.

Menimo, da so Slovenske železnice s podpisom sodne poravnave z odvisno družbo SŽ – Železniškim gradbenim podjetjem, d. d., Ljubljana ravnale negospodarno, saj so s sodno poravnavo, sklenjeno v letu 2010, na odvisno družbo brezplačno prenesle zemljišča Ob zeleni jami v ocenjeni vrednosti 4.187.564 evrov, čeprav do lastninske pravice ta družba ni bila upravičena. Slovenske železnice so sklenile poravnavo, kljub temu da so njene strokovne službe v preteklosti predlagale, da bi medsebojni spor rešile z dokapitalizacijo s stvarnim vložkom zemljišč v SŽ – Železniško gradbeno podjetje ali z zamenjavo objektov SŽ – Železniškega gradbenega podjetja za druge objekte skupaj z zemljiščem v lasti Slovenskih železnic. Poravnavo so sklenile kljub temu, da je poslovodstvo Slovenskih železnic v letu 2001 sprejelo sklep, da se zemljišča Ob zeleni jami lahko prenesejo na SŽ – Železniško gradbeno podjetje samo po uradno določeni tržni ceni, prav tako pa je SŽ – Železniško gradbeno podjetje v letu 2005 samo predlagalo dokapitalizacijo s temi zemljišči. Slovenske železnice pred podpisom sodne poravnave niso izvedle pogajanj oziroma podale nasprotnih predlogov odvisni družbi, s katerimi bi skušale uveljaviti svoje zahteve, še posebno glede na odločitve, ki so jih sprejele v postopku lastninjenja SŽ – Železniškega gradbenega podjetja. Ker so solastniki SŽ – Železniškega gradbenega podjetja tudi fizične in zasebne pravne osebe v višini 20,18 odstotka, so Slovenske železnice pri odtujitvi zemljišča v vrednosti 4.187.564 evrov s sodno poravnavo oškodovale konsolidirano premoženje Slovenskih železnic za ocenjeno vrednost 845.050 evrov. Oškodovanje so Slovenske železnice odpravile že v obdobju, na katero se nanaša revizija.

Negospodarno so Slovenske železnice ravnale tudi s podpisom aneksa k izvensodni poravnavi z zavodom s pravico javnosti SŽ – Železniški zdravstveni dom Ljubljana, katerega edini ustanovitelj so Slovenske železnice, saj so z aneksom sklenile razpolagalni pravni posel, s katerim so SŽ – Železniškemu zdravstvenemu domu neupravičeno omogočile vpis lastninske pravice na nepremičninah na Pivovarniški ter na Celovski cesti. Aneks so namreč Slovenske železnice sklenile na podlagi predhodnega zavezovalnega pravnega posla, sklenjenega v okviru izvensodne poravnave, s katerim so Slovenske železnice neupravičeno priznale pravico do priposestevanja SŽ – Železniškega zdravstvenega doma na nepremičninah na Vilharjevi in Trgu OF in se v zameno za odpoved tem objektom kot nadomestilo zavezale, da z aneksom prenesejo lastninsko pravico na nepremičnini na Pivovarniški ter na zemljišču na Celovski cesti v ocenjeni vrednosti 521.394 evrov. Slovenske železnice so se pred podpisom izvensodne poravnave v okviru pogajanj skušale s SŽ – Železniškim zdravstvenim domom dogovoriti o zagotovitvi nadomestne nepremičnine v obliki brezplačne uporabe, vendar so ob podpisu poravnave vseeno pristale na neugodno rešitev z odtujitvijo nepremičnin.

Nepremičnine, ki so jih Slovenske železnice odtujile s sodno in izvensodno poravnavo, so pred sprejetjem Zakona o železniškem prometu predstavljale železniško infrastrukturo. S sprejetjem Zakona o železniškem prometu je leta 2001 Direkcija za železniški promet delno določila javno železniško infrastrukturo, za dokončanje postopka pa je skupščina Slovenskih železnic naložila Slovenskim železnicam, da izvedejo potrebne parcelacije in spremembe v zvezi s sredstvi v upravljanju do konca leta 2001. Slovenske železnice vseh potrebnih parcelacij in sprememb niso izvedle v predvidenem času, zato do dokončne določitve javne železniške infrastrukture na parcelah, uporabljenih za njihovo gradnjo, in parcelah, ki so predstavljale železniško infrastrukturo, še vedno ni prišlo. Zaradi nekončane določitve javne železniške infrastrukture obstaja tveganje, da bo zemljišča, ki so bila uporabljena za gradnjo železniške infrastrukture in so predstavljala železniško infrastrukturo po Zakonu o načinu opravljanja in financiranja prometa na obstoječi železniški mreži ter reorganizaciji in lastninskem preoblikovanju javnega podjetja Slovenske železnice, vlada označila za javno dobro – javna železniška infrastruktura ter bodo s tem predmet lastninjenja v korist Republike Slovenije. Odtujevanje zemljišč z nekdanjim statusom železniške infrastrukture do zaključka izvajanja parcelacij in sprememb predstavlja tveganje za veljavnost sklenjenih pravnih poslov.

*Slovenske železnice so izvedle postopek prodaje večpartmajskih objektov v Lombardi, na otoku Korčula in v zaselku Dumiči na otoku Rab tako, da obstaja tveganje za negospodarno ravnanje.* Slovenske železnice niso ocenile vrednosti objektov za prodajo objektov po posameznih apartmajih in niso omogočile zbiranja alternativnih ponudb za prodajo objekta po delih ali kot celote, niso naredile posamičnega programa prodaje pred pričetkom postopka prodaje in oba počitniška objekta so prodajale na internem zbiranju ponudb. Poslovodstvo Slovenskih železnic je v obdobju, na katero se nanaša revizija, sprejelo Pravilnik o ravnanju z nepremičnim premoženjem družbe Slovenske železnice, d. o. o., s katerim je določen poseben interni postopek prodaje teh nepremičnin, zaradi katerega obstaja tveganje, da se pri prodaji teh nepremičnin ne dosegajo najvišje možne kupnine, saj omejuje nabor možnih kupcev. Taka opredelitev prodajnega postopka ob neuspehu interne prodaje povzroča tudi dodatne stroške izvajanja postopka prodaje.



## 4. ZAHTEVA ZA PREDLOŽITEV ODZIVNEGA POROČILA

Slovenske železnice, d. o. o., Ljubljana, morajo v roku 90 dni po prejemu revizijskega poročila predložiti računskemu sodišču odzivno poročilo.

Odzivno poročilo mora vsebovati:

1. navedbo revizije, na katero se nanaša,
2. kratek opis nesmotrnosti v poslovanju, ki so bile razkrite z revizijo, in
3. izkaz popravljalnih ukrepov.

Izkaz popravljalnih ukrepov mora obsegati navedbo popravljalnih ukrepov in ustrezna dokazila o izvedenih popravljalnih ukrepih za odpravo ugotovljenih nesmotrnosti. Slovenske železnice morajo v odzivnem poročilu izkazati naslednja popravljalna ukrepa:

- pozvati Ministrstvo za promet k dogovoru za izvedbo vseh parcelacij zemljišč in sprememb obstoječe javne železniške infrastrukture za dokončno določitev javne železniške infrastrukture na zemljiščih, ki so že bila uporabljena za gradnjo javne železniške infrastrukture, ter na podlagi dogovora z Ministrstvom za promet pripraviti načrt aktivnosti za izvedbo parcelacij z določenimi roki in odgovornimi osebami – točka 2.3.1.2;
- odpraviti izkazovanje vrednosti finančne naložbe v zavod SŽ – Železniški zdravstveni dom Ljubljana, Ljubljana – točka 2.2.4.1.1.

Po drugem odstavku 29. člena ZRacS-1 je odzivno poročilo uradna listina, ki jo potrdi odgovorna oseba uporabnika javnih sredstev s svojim podpisom in pečatom.

Računsko sodišče bo ocenilo verodostojnost odzivnega poročila, to je resničnost navedb o popravljalnih ukrepih, in po potrebi opravilo revizijo odzivnega poročila na podlagi četrtega odstavka 29. člena ZRacS-1. Prav tako bo ocenilo zadovoljivost sprejetih popravljalnih ukrepov.

Če odzivno poročilo ne bo predloženo v roku, določenem v tem revizijskem poročilu, stori odgovorna oseba uporabnika javnih sredstev prekršek po tretjem odstavku 38. člena ZRacS-1. Če uporabnik javnih sredstev, ki bi moral predložiti odzivno poročilo, niti v roku 15 dni po izteku roka za predložitev odzivnega poročila računskemu sodišču ne predloži odzivnega poročila, se šteje, da uporabnik javnih sredstev krši obveznost dobrega poslovanja<sup>88</sup>. Opozarjamo, da se neresnične navedbe v odzivnem poročilu obravnavajo kot neresnične navedbe v uradni listini (drugi odstavek 29. člena ZRacS-1).

---

<sup>88</sup> 3. točka prvega odstavka 37. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije.

Če bo računsko sodišče v porevizijskem postopku ugotovilo, da Slovenske železnice, d. o. o., Ljubljana kršijo obveznost dobrega poslovanja, bo ravnalo v skladu s sedmim do štirinajstim odstavkom 29. člena ZRacS-1.

## 5. PRIPOROČILA

*Slovenskim železnicam, d. o. o., Ljubljana* priporočamo, naj:

- s SŽ – Železniškim zdravstvenim domom Ljubljana, Ljubljana dosežejo sporazumno razveljavitev izvensodne poravnave in s tem ponovno vzpostavitev lastninske pravice na svoje ime ter se dogovorijo o povrnitvi drugih nepremičnin, ki jih je na SŽ – Železniški zdravstveni dom Ljubljana, Ljubljana prenesla v nasprotju s predpisi;
- spremenijo Pravilnik o ravnanju z nepremičnim premoženjem družbe Slovenske železnice, d. o. o., Ljubljana tako da bo omogočen enoten odprt javni postopek prodaje nepremičnin vsem zainteresiranim kupcem in s tem omogočeno doseganje najvišje možne kupnine.

### Pravni pouk

Tega poročila na podlagi tretjega odstavka 1. člena ZRacS-1 ni dopustno izpodbijati pred sodišči ali drugimi državnimi organi.

Številka: 321-1/2011/68  
Ljubljana, 9. februarja 2012

Dr. Igor Šoltes,  
generalni državni revizor

Poslano:

1. Slovenskim železnicam, d. o. o., priporočeno s povratnico;
2. Goranu Brankoviču, priporočeno;
3. Albertu Pavliču, priporočeno;
4. Državnemu zboru Republike Slovenije, priporočeno;
5. arhivu, tu.



*Bdimo nad potmi javnega denarja*

**Računsko sodišče Republike Slovenije / The Court of Audit of the Republic of Slovenia**  
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija • tel.: +386 (0) 1 478 58 00 • fax: +386 (0) 1 478 58 91  
sloaud@rs-rs.si • www.rs-rs.si

**Enota Maribor / Maribor Office**  
Ulica heroja Bračiča 6, 2000 Maribor, Slovenija • tel.: +386 (0) 2 250 58 80 • fax: +386 (0) 2 250 58 96

