



REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKRAJNO
SODIŠČE
—
PIRAN

P 74/2021

S O D B A
V I M E N U L J U D S T V A

Okrajno sodišče v Piranu, je po okrajni sodnici Samanti KRAVANJA,

v pravdni zadevi tožeče stranke: **SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE**, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Karin Puc Bolčina, zoper toženo stranko: **DANIJEL MIVŠEK**, Cetore 28, 6310 Izola,

zaradi: izročitve nepremičnin v posest (pcto 6.914,16 EUR)

po opravljenem naroku dne 29.3.2022

dne 28.6.2022

RAZSODILO:

1. I. Tožena stranka Danijel Mivšek, Cetore 28, 6310 Izola, je dolžna izročiti v neposredno posest tožeči stranki Skladu kmetijskih zemljišči in gozdov RS nepremičnine s :
 - parc. št. 4545, k.o. 2715 – Cetore (ID 2282365)
 - parc. št. 4546, k.o. 2715 – Cetore (ID 1809156)
 - parc. št. 4549, k.o. 2715 – Cetore (ID 1945703)
 - parc. št. 4550, k.o. 2715 – Cetore (ID 3962615)
 - parc. št. 4551/2, k.o. 2715 Cetore (ID 2113875)
 - parc. št. 4553, k.o. 2715 Cetore (ID 4612408)
 - parc. št. 4439, k.o. 2715 Cetore (ID 3289673)
 - parc. št. 4440, k.o. 2715 Cetore (ID 236136)
 - parc. št. 4441, k.o. 2715 Cetore (ID 2545186)
 - parc. št. 4458/6, k.o. 2715 Cetore (ID 2922954)
 - parc. št. 4459/1, k.o. 2715 Cetore (ID 1411224)
 - par. št. 4459/2, k.o. 2715 Cetore (ID 4633315)
 - parc. št. 4460/1, k.o. 2715 Cetore (ID 434868)
 - parc. št. 4460/2, k.o. 2715 Cetore (ID 162694)
 - parc. št. 4460/4, k.o. 2715 Cetore (ID 2082513)
 - parc. št. 4460/5, k.o. 2715 Cetore (ID 5304634)
 - parc. št. 4460/6, k.o. 2715 Cetore (ID 3258569)
 - parc. št. 4461, k.o. 2715 Cetore (ID 697327)
 - parc. št. 4462, k.o. 2715 Cetore (ID 3048357)
 - parc. št. 4463, k.o. 2715 Cetore (ID 5199839)

- parc. št. 4464, k.o. 2715 Cetore (ID 2587639)
- parc. št. 4465, k.o. 2715 Cetore (ID 1075729)
- parc. št. 4466, k.o. 2715 Cetore (ID 3258570)
- parc. št. 4469, k.o. 2715 Cetore (ID 3762698)
- parc. št. 4470, k.o. 2715 Cetore (ID 236137)
- parc. št. 4483, k.o. 2715 Cetore (ID 2377098)
- parc. št. 4484, k.o. 2715 Cetore (ID 2377099)
- parc. št. 5088/1, k.o. 2715 Cetore (ID 3458219)
- parc. št. 5088/2, k.o. 2715 Cetore (ID 3689286)
- parc. št. 5089, k.o. 2715 Cetore (ID 1746630)
- parc. št. 5090/1, k.o. 2715 Cetore (ID 3427137)
- parc. št. 5090/2, k.o. 2715 Cetore (ID 3857196)
- parc. št. 5091/1, k.o. 2715 Cetore (ID 3793859)
- parc. št. 5091/2, k.o. 2715 Cetore (ID 2681824)

ter opustiti vsa nadaljnja poseganja v navedene nepremičnine v 15 dneh, da ne bo izvršbe.

- 2.** Tožena stranka Danijel Mivšek je dolžna povrniti tožeči stranki Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS pravdne stroške, ki jih je ta imela v tem postopku v znesku 14,06 EUR, in sicer v roku 15 dni od prejema sodbe sodišča, po tem roku pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi, da ne bo izvršbe.

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožeča stranka (v nadaljevanju: tožnica), je dne 7.6.2021 vložila zoper toženo stranko (v nadaljevanju: toženec) zaradi izročitve nepremičnin v posest. V tožbi je navedla, da je upravljalec 34 nepremičnin in da ima zakonsko pooblastilo, da gospodari z navedenimi zemljišči, skladno z določilom 2. člena Zakona o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Gospodarjenje obsega

razpolaganje nepremičnin in njihovo upravljanje. V letu 2008 je tožnica s tožencem sklenila zakupno pogodbo št. 11013-3583/2008 za navedene nepremičnine, pri čemer se je zakupnina za ta zemljišča vsako leto obračunavala toženki skladno s cenikom, katerega vsako leto sprejme Svet sklada KZG RS. Glede na to, da toženec tekom sklenjene zakupne pogodbe ni plačeval zakupnine, ga je tožnica najprej ustno in tudi pisno pozvala k plačilu zakupnine in ker toženec navkljub pozivom zakupnine ni plačeval, je bila tožnica prisiljena iti v izvršilni postopek. Toženec je bil seznanjen s tem, da v kolikor ne bo plačeval zakupnine, da bo prišlo do odpovedi zakupljenih zemljišč in da to predstavlja kršenje določila zakupne pogodbe z dne 23.6.008. Dne 18.1.2016 je tožnica tožencu posredovala dopis, v katerem ga je seznanila, da dokončno odpoveduje zakupno pogodbo in tudi zakupno razmerje. Toženec je bil obenem pozvan, da lahko do dne 31.1.2016 pobere iz zemljišča vse morebitne pridelke ter, da je dolžan zemljišča prepustiti v prosto razpolaganje tožnici. Zakupna pogodba je bila tožencu odpovedana izključno iz razlogov na njegovi strani. Tožnica je nato v letu 2018 in tudi v letu 2019 tožencu posredovala več dopisov s tem v zvezi, vendar se toženec na to ni oziral in je kar nadaljeval z obdelovanjem vseh zemljišč. Tožnica je nato izpostavila, da je skladno z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih že izpeljala zakonsko predpisane postopke ter oddala zemljišča v zakup in tudi izbrala nove zakupnike, vendar navkljub temu, da so se novi zakupniki trudili prevzeti zemljišča v posest, jim to ni uspelo, saj toženec ne želi prepustiti posesti nad zemljišči. Novi zakupnik je Simon Kaligarič, s katerim je tožnica že sklenila novo zakupno pogodbo, z drugim zakupnikom Markom Kodarinom pa tožnica še ni mogla skleniti zakupne pogodbe, ker mu ne more izročiti nepremičnin v posest. Navedeni zakupnik je to poskušal sam izvesti v naravi, kar pa mu je toženec onemogočil oziroma preprečil. Skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih ter internim Pravilnikom o zakupu kmetij in kmetijskih zemljišč je tožnica tudi z novim zakupnikom dolžna skleniti zakupno pogodbo, saj jo ponudba veže. Toženec ima tako še vedno v posesti (brez pravnega naslova) nepremičnine, čeprav nima sklenjene veljavne zakupne pogodbe.

2. Toženec je v laičnem odgovoru na tožbo med drugim navedel, da je v isti in več povezanih zadevah vložil tudi kazensko ovadbo zoper več različnih fizičnih oseb. Izpostavil je večvrstne degradacije zemljišč na vseh površinah, kot izhajajo iz pogodbe, poleg tega še njegovo insolventnost, ki je nastala 50 % zaradi upravnega nasilja in 50 % zaradi uničenja habitata divjadi in porušitve naravnih razmer. V času med 2005 do danes je bilo zaznati večje število divjadi, kar je pomenilo 100 % škodo na letni ravni ali celo trajno in večletno vnaprejšnjo poškodbo trajne kulture. Nato je navedel, da je zaslediti vsaj enkrat na dve leti in to večkrat na leto visoke poplave, katere so ostale zamolčane. Sklad si ni prizadeval, da bi odpravil poplavnost teh zemljišč, bi pa to lahko storil. Lahko bi to vsaj predlagal, pa ni. S tem je sklad zamolčal poplavnost teh površin, kar dokazuje dejstvo, da je prišlo do prekinitve pogodbe in dokončanje nasilne izvršbe s povzročitvijo telesne poškodbe

najemniku. Sklad je s tem njemu in njegovi družini povzročil nezmožnost načrtovanja dejavnosti, izčrpavanje s povišanjem najemnin, zavedenost v zgrešene investicije, onemogočanje in oviranje povrnitve raznih investicij, izgubo številnih pravic, materialno in tudi nematerialno škodo. Izpostavil je parcele iz k.o. Nova vas in Raven, in sicer je navedel, da naj jih sklad oziroma tožnica izvzame iz tožbe, saj so ključnega pomena pri razvoju dogodkov. Glede divjadi je toženec še povedal, da tožnica ni ničesar storila, ob povečanju divjadi na širšem območju, ravno tako ni preprečila nezakonitih športnih in turističnih dejavnosti na protipožarnih presekih Cetore – Korte. Tožnica s svojimi dejanji oziroma „nedejanji“ krči habitat divjadi in prispeva h konfliktom med kmetom in divjadjo. Ta tožba sodi in je v osnovnem dokaznem gradivu kot priloga kazenske ovadbe. Tožnica je z malomarnim upravljanjem zemljišč v lasti RS povzročila degradacijo zemljišč. Tožnica kot upravljalec zavestno in skladno z načrtovanim prevzemom, ne vzdržuje zemljišč, ki mejijo na njegovo kmetijo. Povedal je še, da tožnica ne omenja preostalih manjkajočih in dodanih parcel in se z njimi v tožbi ne ukvarja, četudi so pomemben del pogodbe. V letu 2006, ko je bila podpisana pogodba je le-ta vsebovala razširitev le na manjšo od obeh parcel pri Vasi Dragonja veliko 800 m², katera naj bi bila po besedah Sonje Mikulin podlaga za razširitev na večjo parcelo v Šmarski dolini. V letu 2008 je bila nato podpisana nova pogodba v obsegu tiste iz leta 2007. Tožnica oziroma svet sklada je sprejemal povišanja zakupnin neskladno z gospodarsko krizo in s stopnjevanjem splošne degradacije vseh kmetijskih zemljišč po porastu škode po divjadi in po vlaganju kohezijskih sredstev v športno turistične dejavnosti v gozdove, kmetijska zemljišča vseh treh obalnih občin itd. Res ga je tožnica pozivala k plačilu neutemeljeno povišanih najemnin. Tožnica je bila nato prisiljena sprožiti izvršilne postopke, vendar zaradi naklepnega določanja v izogib prevzemanja odgovornosti za zavajanje toženca. Poleg vsega je tožnica prostovoljno in z naklepom izvedla krajo zasebnega premoženja toženca, zaradi česar je bil toženec prisiljen vložiti več kazenskih ovadb. Meni tudi, da je bil glavni razlog za odpoved zakupne pogodbe dogovorjeni prevzem njegove lastnine z zlorabo oblasti ter s koruptivnim usklajenim delovanjem več uradnih oseb, organov, sodišč, pravnih in fizičnih oseb. Krivda za neplačevanje pogodbenih obveznosti kot tudi za prekinitev pogodbe ni bila na strani toženca. Tožnica tudi ni dokazala, da bi ravanala zakonito. Toženec tako nadaljuje z obdelavo nespornega dela površin iz enostransko prekinjene pogodbe. To namerava nadaljevati vse do zaključka vseh kazenskih postopkov. Toženec ima pravno naslov za svojo posest. Toženec ima vso pravico za ohranitev pogodbenega razmerja za nesporni del pogodbe ali do koriščenja zemljišč do doseženja vrednosti najemnin v obsegu s strani škode, ki je bila povzročena od tožnice. Predlagal je še, da sodišče tožbo zavrne in da ji tožnica povrne vse stroške tega postopka.

2. Tožnica je v nadaljevanju vložila še eno pripravljalno vlogo, kjer je še navedla, da je toženec vložil laičen odgovor na tožbo, kateri je zelo obsežen, katerega je seveda prebrala, vendar ugotavlja, da so v njem ponavljače se

trditve in da namerava imeti toženec te nepremičnine v svoji posesti še naprej. Toženec v odgovoru na tožbo tudi priznava, da s tožnico nima sklenjene veljavne zakupne pogodbe, vendar na nepremičninah še vedno izvaja posest, kar pomeni, da priznava tožbeni zahtevek, zato je le-ta po njenem mnenju povsem utemeljen. Navedla je še, da toženec s takim načinom ravnanja, ki še vedno traja povzroča tožnici, da ne more razpolagati s temi zemljišči in jih oddati v zakup že izbranemu zakupniku. Nenavadno je, da toženec noče in ne želi prepustiti zemljišč tožnici. Toženec se mora zavedati, da tujih zemljišč ne more neodplačno uporabljati. Toženec je priložil k odgovoru na tožbo enormno število listin, ki pa za ta postopke sploh niso pomembne, za rešitev te zadeve so pomembne le listine, ki se nanašajo na zakup teh zemljišč.

3. Oprava naroka v nenavzočnosti pravdne stranke

Sodišče je izvedlo prvi in edini narok v tej zadevi dne 29.3.2022. Vabilo je bilo poslano obema pravnima strankama, in sicer je tožnica prejela vabilo za narok že dne 1.2.2022, istega dne pa tudi toženec. Nato je toženec sodišču dne 28.3.2022, torej le en dan pred narokom poslal prošnjo za preložitev pripravljalnega naroka in prvega naroka za dne 29.3.2022 zaradi nepopolne dokumentacije ter prekratkega časa za pripravo odvetnika za zastopanje. Navedel je, da je šele dne 23.3.2022 prevzel listine od pokojnega odvetnika Barage in da ima premalo časa za pripravo novega odvetnika na narok, saj gre za obsežno zadevo. Sodišče meni, da je imel toženec povsem dovolj časa, od prejema vabila na prvi narok (od 1.2.2022 – povratnica speta na list. št. 78 spisa), da se nanjo pripravi in da si morebiti priskrbi odvetnika, ki ga ob vložitvi odgovora na tožbo ni imel. Iz priloge, ki jo je poslal toženec dne 28.3.2022 je sicer razvidno, da je odvetnica Lidija Košutnik prejela spise od pokojnega odvetnika Barage šele dne 24.3.2022, vendar toženec z ničemer ni izkazal, da je odvetnica Lidija Košutnik njegova pooblaščenka v tem pravdnem postopku, saj sodišče ni preložil nobenega dokazila ali pooblastila s tem v zvezi. Iz navedenih razlogov, je sodišče zato štelo, da je prošnja toženca za preložitev neutemeljena in je narok izvedlo v njegovi nenavzočnosti. S tem se je strinjala tudi pooblaščenka na strani tožnice, katera je pristopila na narok iz sodišču predlagala, da slednje opravi narok v nenavzočnosti toženca, saj so izpolnjeni vsi zakonski pogoji po Zakonu o pravdnem postopku (v nadaljevanju: ZPP) ter obenem predlagala, da sodišče odloči na podlagi določil 282. člena ZPP glede na stanje spisa. Določba 282. ZPP-ja določa, da če katera od strank ne pride na narok, lahko sodišče odloči glede na stanje spisa in je dejansko stanje dovolj pojasnjeno (sodba na podlagi stanja spisa), kar je sodišče v konkretnem primeru tudi storilo. Poleg tega je tudi pooblaščenka tožnice sodišču predlagala, da opravi narok v nenavzočnosti toženca in razsodi glede na stanje v spisu. Sodišče je vpogledalo in prebralo v vseh listine in dokaze ter priloge v spisu in sprejelo sklep ter odločilo na podlagi določil 115. ter 282. čl. ZPP in narok opravilo v nenavzočnosti toženca.

4. Dokazni postopek

Sodišče je tako vpogledalo in prebralo vse vložene dokaze s strani obeh pravnih strank ter priloge, in sicer: vpogledalo je v ZK izpiske (v prilogi od A1 do A34), v zakupno pogodbo št. 11013.3583/08, skupaj s skicami (priloga A35), v dopis – dokončna odpoved zakupne pogodbe z dne 15.1.2016 (priloga A36), v odprte postavke (priloga A37 in A38), v dopis z dne 210.12.2019 (priloga A39), v dopis z dne 4.2.2020 (priloga A40), v poziv z dne 4.6.2020 (priloga A41), v poziv z dne 5.6.2020 (priloga A42), v odgovor z dne 18.6.2020 (priloga A43), v odgovor z dne 21.8.2020 (priloga A44), v odgovor z dne 9.10.2020 (priloga A45), v e korespondenco z dne 26.10.2020 priloga A46), v odgovor z dne 22.10.2020, v e korensponedenzo z dne 17.5.2021 (priloga A47), v obvestilo z dne 29.10.2020 (priloga A48), v ponudbo št. 47801-10238/2021 (priloga A49), v obvestilo z dne 5.5.2021 (priloga A50), vpogledalo je tudi fotografije (priloga A51) ter v ponudbo z dne 6.8.2020 (priloga A52), vpogledalo je tudi v soglasje z dne 30.11.1994 (priloga B1), v prijavo na razpis z dne 8.1.1995 (priloga B2), v pogodbo o namenski uporabi sredstev z dne 25.4.1997 (priloga B3), v pogodbo št. 177/97 (priloga B5), v dopis z dne 18.8.2006 (priloga B6), v obvestilo z dne 9.11.2006 (priloga B7), v listino z dne avgust 2007 (priloga B8), v dopis z dne 8.4.2008 (priloga B9), v vlogo za izdajo potrdila z dne 11.4.2008 (priloga B10), v dopis z dne 23.4.2007 (priloga B11), v pogodbo o soglasju z dne 29.6.2008 (priloga B12), v opomin z dne 12.2.2008 (priloga B13), v dopis z dne 7.7.2009 (priloga B14), v vlogo z dne 6.12.2011 (priloga B15), v opomin z dne 13.1.2012 (priloga B16), v dopis z dne 20.2.2012 (priloga B17), v dopis z dne 24.2.2012 (priloga B18), v dopis z dne 19.12.2013 (priloga B19), v dopis z dne 23.1.2014 (priloga B20), v listino z dne 18.4.2014 (priloga B21), v račun (priloga B22), v dopis z dne 15.5.2014 (priloga B23), v dopis z dne 30.9.2014 (priloga B24), v dopis z dne 10.11.2014 (priloga B25), m v dopis z dne 16.12.2014 (priloga B26), v dopis z dne 12.12.2014 (priloga B27), v obvestilo z dne 15.12.2014 (priloga B28), v odlog plačila z dne 8.1.2015 (priloga B29), v dopis z dne 9.1.2015 (priloga B30), v opomin z dne 2.12.2015 (priloga B31), v zapisnik (priloga B32), v fotografijo (priloga B33), v dopis z dne 3.12.2015 (priloga B34), v sklep z dne 23.2.2016 (priloga B35), v davčno odločbo (priloga B36), v izpis AJPES-a (priloga B36), v dopis z dne 9.2.2017 (priloga B37), v opomin pred tožbo z dne 10.4.2017 (priloga B38), v potrdilo z dne 10.5.2017 (priloga B39), v register (priloga B40), v oklic javne dražbe (priloga B41), v sklep Okrajnega sodišča v Piranu z dne 6.11.2018 (priloga B42), v listino z dne 18.4.2018 (priloga B43), v soglasje z dne 28.6.2018 (priloga B44), v poročilo z dne 11.7.2018 (priloga B45), v soglasje z dne 18.7.2018 (priloga B46), v dopis z dne 30.7.2018 (priloga B47), v sklep o rubežu z dne 4.9.2018 (priloga B48), v urgenco z dne 20.9.2018 (priloga B49), v dopis z dne 30.10.2018 (priloga B50), v dopis z dne 13.12.2018 (priloga B51), v dopis z dne 17.12.2018 (priloga B52), v obračun (priloga B53), v dopis (priloga B54), v dopis (priloga B55), v dopis (priloga B56), v predlog (priloga B57), v predlog (priloga B58), v predlog (priloga B59), v dopis z dne 23.3.2019

(priloga B60), v dopis z dne 23.3.2019 (priloga B61), v časopisni članek (priloga B62), v prijavo škode z dne 5.8.2019 (priloga B63), v poziv z dne 4.11.2019 (priloga B64), v časopisni članek (priloga B65), v dopis z dne 25.5.2020 (priloga B66), v listino z dne 4.6.2020 (priloga B67), v listino z dne 4.6.200 (priloga B68), v listino z dne 4.6.2020 (priloga B69), v dopis z dne 25.5.2020 (priloga B70), v poziv z dne 5.6.2020 (priloga B72), v poziv z dne 11.6.2020 (priloga B73), v dopis z dne 11.6.2020 (priloga B74), v ponudbo (priloga B75), v listino z dne 13.7.2020 (priloga B76), v dopis z dne 1.7.2020 (priloga B77), v listino (priloga B79), v listine (v prilogi od B80 do B86), v dopis z dne 25.9.2020 (priloga B87), v poziv z dne 19.1.2020 (priloga B88), v potrdilo (priloga B89), v dopis z dne 22.4.2021 (priloga B90), v listino (priloga B91), v časopisni članek (priloga B92), v časopisni članek (priloga od B93 do B97), v poziv z dne 7.1.2019 (priloga B98), v sklep Okrožnega sodišča v Kopru pod opr. št. Bpp 640/2018 (priloga B99), v odločbo z dne 8.3.2019 (priloga B100), v poziv z dne 24.10.2018 (priloga B101), v prošnjo (priloga B102), v seznam zemljiških parcel z dne 22.10.2014 (priloga B103 in B104), v skico (priloga B105), v fotografije (priloga od B106 do B162).

5. Dejansko stanje

Sodišče je opravilo narok v tem postopku v nenavzočnosti toženca in na podlagi določil 282. čl. ZPP, zato je razsodilo glede na stanje spisa in vseh do tedaj predloženih dokazov. Tožnica je ob vložitvi tožbe pojasnila, da je skladno z določilom 2. člena Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS upravljkalka zemljišč, katera so bila dana na podlagi zakupne pogodbe z dne 23.6.2008 v uporabo toženi stranki. Tožnica je zaračunavala tožencu zneske po zakupni pogodbi skladno z njihovim cenikom, ki ga je predložila kot dokaz. Toženec je zakupno pogodbo podpisal in je bil definitivno seznanjen z njenimi določbami, sploh kar se nanašajo na neplačevanje zakupnine in na posledice le-tega. Dejstvo je, da je toženec zneske zakupnine sprva plačeval, nato pa jih je nehal plačevati, kar pa je predstavljalo kršitev navedene pogodbe. Na to kršitev je bil toženec pravočasno in pravilno opozorjen s tem, da mu je tožnica послala tako ustni, kot tudi pisni opomin pred tožbo, več pozivov glede odpovedi zakupne pogodbe in ga na to, da krši obstoječo zakupno pogodbo večkrat in dlje časa opozarjala. Toženec pa je navkljub vsem tem opozorilom in opominom nadaljeval s kršenjem pogodbe, saj je iz spisovnih podatkov razvidno, da zakupnin ni več plačeval. Toženec ni tako z ničemer izkazal, da bi redno plačeval obveznosti po zakupni pogodbi, kvečjemu je v odgovoru na tožbo celo priznal, da ima nepremičnine, ki so predmet te pogodbe še vedno v posesti (navkljub odpovedi pogodbe s strani tožnice) in da jih namerava še naprej obdelovati in pridelovati pridelke. Toženec tako nima nobene pravne podlage za posest spornih nepremičnin. Da je temu tako dokazujejo tudi dopisi, odgovori in e-korespondenca toženca, kateri so bili послani tožnici, kjer jasno izhaja, da zakupnine ne plačuje ter, da je nem kisli niti v bodoče in ravno tako, da vztraja pri obdelovanju spornih nepremičnin tudi v bodoče, čeravno