



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 478-546/2016
Datum: 19.3.2019

3

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Potek postopka nakupa objekta Hotel Koper

**GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za nepremičnine**

**IZDELOVALEC Urad za nepremičnine
GRADIVA:**

POROČEVALEC: Melita Osvaldič, vodja Urada za nepremičnine

**PRISTOJNA
DELOVNA TELES: Odbor za finance in gospodarstvo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper se seznani s potekom postopka, ki se vodi pred Višjim sodiščem v Ljubljani pod opravilno številko I Cpg 711/2018 med Mestno občino Koper, kot tožečo stranko in družbama DZS, založništvo in trgovina, d.d., Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana ter Terme Čatež d.d., Čatež ob Savi, Topliška cesta 35, 8250 Brežice, kot toženima strankama zaradi uveljavitve predkupne pravice oz. ugotovitve obstoja kupoprodajne pogodbe za nepremičnine ID znak: 2605-1870-47, 2605-1870-49, 2605-1870-50, 2605-1870-51 in 2605-841/0-0, zaradi ugotovitve lastninske pravice na omenjenih nepremičninah in izstavitve zemljiškoknjžne listine.

Občinski svet soglaš s sklenjeno pogojno sodno poravnavo, na podlagi katere Mestna občina Koper umakne vloženo pravno sredstvo zoper Sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani opr. št. VII Pg 477/2016 z dne 11.5.2018 ter se zaveže, da v roku 3 let ne bo uveljavljala pravice odkupiti objekta Hotel Koper, v zameno pa se toženi stranki odpovedujeta zahtevku za plačilo presežnega dela pravnih stroškov ter kakršnim koli morebitnim odškodninskimi zahtevkom.

**ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.**

GRADIVO:
- predlog sklepa z obrazložitvijo o poteku postopka odkupa objekta Hotel Koper



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Potek postopka nakupa objekta Hotel Koper

Občinski svet MOK je na svoji seji dne 7.1.2016 sprejel Letni načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem MOK za leto 2016. Predmet načrta pridobivanja je bil tudi nakup kompleksa Hotel Koper. Na isti seji je Občinski svet MOK sprejel tudi proračun za leto 2016, v katerem so bila zagotovljena sredstva za realizacijo nakupa. Ker zaradi kasnejših zapletov nakup v letu 2016 ni bil realiziran, je bila pridobitev nepremičnine uvrščena v letni načrt in proračun še za leti 2017 in 2018.

Postopek nakupa je bil začel na podlagi vloge družb Terme Čatež d.d. in DZS d.d. za izdajo potrdila, da občina ne uveljavlja predkupne pravice, na podlagi 87. člena ZUreP na nepremičninah, ki predstavljajo kompleks »Hotel Koper« in pripadajočo teraso.

Dne 10.11.2015 je MOK izdala odločbo št. 48-572/2015, s katero je zavrnila izdajo potrdila in zahtevala ponudbo lastnika za prodajo nepremičnine. Predkupno pravico je uveljavljala z namenom realizacije razvojnih načrtov lokalne skupnosti.

Dne 28.12.2015 je na MOK prispela ponudba prodajalcev, in sicer v obliki pogodbe, že podpisane s strani lastnikov, v podpis. Vrednost nepremičnine po pogodbi je znašala 2.700.000 €. V ponudbi je navedeno, da se mora MOK, v kolikor bo izkoristila predkupno pravico, o tem izjasniti v 30 dneh od prejema na način, da na naslov prodajalcev vrne pogodbo, podpisano s strani MOK.

Po proučitvi vsebine predlaganega pravnega posla je MOK lastnikoma posredovala pripombe na vsebino pogodbe. Za MOK je bila sporna predvsem obdavčitev z 22% DDV, namesto z 2% davkom na promet nepremičnin (DPN). Poleg tega za MOK niso bili sprejemljivi določeni drugi pogoji iz pogodbe.

Dne 8.1.2016 je MOK prodajalcema poslala izjavo in akcept ponudbe, pri čemer je sprejela ponudbeno vrednost kompleksa v višini 2.700.000 €, vendar z obdavčitvijo z 2% DPN, kot je določen skladno z Zakonom za zazidana stavbna zemljišča.

Na navedeno je pooblaščenec prodajalcev MOK poslal poziv k izjasnitvi glede ponudbe, in sicer s podpisom pogodbe kot je bila posredovana. Pripombe MOK torej niso bile upoštevane.

Dne 22.1.2016 je MOK podpisala posredovano pogodbo, pri čemer je spremenila pogodbeno določilo vezano na pripadajoči davek in to še dodatno obrazložila s spremnim dopisom. MOK je dodatno obrazložila, zakaj ni mogla pristati na obračun DDV, saj si ga v primeru obračuna potem ne bi mogla poračunati. MOK se tako ni mogla zavezati oz. dati izjave po

ZDDV-1, da si bo obračunala DDV. MOK je skladno z določili pogodbe tudi plačala 1. obrok kupnine v višini 270.000 €.

Dne 3.2.2016 je na MOK prispela nova ponudba prodajalcev, pogodba v podpis, pri čemer je po tej pogodbi kupnina znašala 3.100.000 €. Še vedno je bila predvidena obdavčitev z 22% DDV.

MOK je na navedeno ponudbo odgovorila z dopisom, v katerem je navajala, da je ponudbo sprejela in da je pogodba bila sklenjena že s podpisom prve pogodbe in plačilom 1.obroka kupnine. Prodajalca je pozvala naj pristopita k realizaciji prve pogodbe.

Na navedeni poziv sta prodajalca odgovorila z dopisom, iz katerega izhaja, da smatrata, da pogodba dne 22.1.2016 ni bila sklenjena iz razloga, ker je MOK predlagala obdavčitev z 2% DPN in s tem spremenila vsebino pogodbe, kar se šteje za zavrnitev ponudbe oz. podajo nove ponudbe (ki pa je prodajalca nista sprejela). Iz pravnih mnenj, ki jih je pridobila MOK je izhajalo drugačno stališče, in sicer da je s podpisom pravnega posla doseženo soglasje o bistvenih sestavinah pogodbe, saj je MOK jasno izrazila, da ponudbo sprejema, ponudnik pa ni ugovarjal spremembam ter da je že sledeč pogodbenim določilom mogoče smatrati, da v kolikor je posamezna določba pravnega posla neveljavna ali neizvršljiva, to ne vpliva na pravni posel kot celoto, temveč se ta določba lahko nadomesti z drugo, veljavno oz. tako določbo, ki najbolj ustreza namenu, ki sta ga stranki hoteli doseči (pri čemer to ne more biti dodaten zaslužek prodajalca, na račun kupca).

Dne 19.2.2016 je bila na račun MOK vrnjen znesek 270.000 € iz naslova 1. obroka kupnine, po nalogu prodajalcev.

Ves vmesni čas si je MOK prizadevala pridobiti čim bolj zanesljiva pravna tolmačenja glede zavarovanja svojih pravic (pripadajoči davki...) vezanih na pravni posel. Nasprotna stranka je z drugimi pravnimi mnenji izpodbijala trditve MOK.

Vsled navedenega je MOK dne 23.2.2016 preko pooblaščenca vložila tožbo na ugotovitev, da je kupoprodajna pogodba bila veljavno sklenjena, da je Mestna občina Koper lastnica nepremičnin objekta Hotel Koper in na izstavitev zk. listine za vpis lastninske pravice MOK v zemljiško knjigo. Istočasno je zahtevala tudi izdajo začasne odredbe o prepovedi odtujitve, obremenitve in razpolaganja z nepremičnino, do razrešitve sodnega spora, kateri po ugovoru tožene stranke ni bilo ugodeno. MOK je svoje pravice poskušala zavarovati tudi z vložitvijo ustavne pritožbe. Šele za dne 11.5.2018 je tako bil razpisan 1. narok za glavno obravnavo v zadevi in temu je sledila sodba Okrožnega sodišča v Ljubljani, ki je tožbeni zahtevek MOK zavrnilo v celoti. Sodišče je pritrdilo trditvam tožene stranke, da pogodba ni bila sklenjena. Po vložitvi pritožbe s strani MOK je višje sodišče stranki pozvalo k mediaciji, v kateri so se MOK in nasprotni stranki dogovorili za sklenitev pogojne sodne poravnave, in sicer pod pogojem potrditve na občinskem svetu. Upošteva je temeljne programske usmeritve občine na področju ravnanja s stvarnim premoženjem je predlog, da občina umakne pritožbo ter se za obdobje treh let odpove uveljavljanju predkupne pravice na objektu Hotela Koper, sprejemljiv. Občina je v mediaciji uspela izpogajati znižanje plačila stroškov za cca. 6.413 € ter odpoved kakršnim koli morebitnim odškodninskim zahtevkom, ki bi jih toženi stranki lahko uveljavljali. Vsebina poravnave je v času priprave predmetnega gradiva že usklajena, njen podpis pa je načrtovan za dne 26.3.2019, tako da bo ob predvideni seji občinskega sveta že sklenjena.

Na podlagi navedenega Občinskemu svetu Mestne občine Koper predlagam, da sprejme naslednji

s k l e p

Občinski svet Mestne občine Koper se seznani s potekom postopka, ki se pred vodi pred Višjim sodiščem v Ljubljani pod opravilno številko I Cpg 711/2018 med Mestno občino Koper, kot tožečo stranko in družbama DZS, založništvo in trgovina, d.d., Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana ter Terme Čatež d.d., Čatež ob Savi, Topliška cesta 35, 8250 Brežice, kot toženima strankama zaradi uveljavitve predkupne pravice oz. ugotovitve obstoja kupoprodajne pogodbe za nepremičnine ID znak: 2605-1870-47, 2605-1870-49, 2605-1870-50, 2605-1870-51 in 2605-841/0-0, zaradi ugotovitve lastninske pravice na omenjenih nepremičninah in izstavitve zemljiškoknjižne listine.

Občinski svet soglaša s sklenjeno pogojno sodno poravnavo, na podlagi katere Mestna občina Koper umakne vloženo pravno sredstvo zoper Sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani opr. št. VII Pg 477/2016 z dne 11.5.2018 ter se zaveže, da v roku 3 let ne bo uveljavljala pravice odkupiti objekta Hotel Koper, v zameno pa se toženi stranki odpovedujeta zahtevku za plačilo presežnega dela pravnih stroškov ter kakršnim koli morebitnim odškodninskim zahtevkom.

Koper, 19. marca 2019

Pripravila:
Vodja Urada za nepremičnine
Melita Osvaldič, l.r.

ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.