

## Odprto pismo kot odgovor na obvestilo upravnika

Spoštovani, obračam se na vas z odprtim pismom, ker so bili vsi drugi načini komuniciranja neuspešni.

V stavbni podkvici med Adamičevo 2, 4, 6, Porentovo 1, 3, 5 in Rašiško 14, 16, 18, 20 smo dobili obvestilo upravnika, podjetja Domo, d. o. o., da smo etažni lastniki novembra lani prejeli listine in pooblastila odvetniku za začetek postopka pridobitve zemljišč okoli stavbe (parkirišče in park znotraj stavbe). Iz obvestila izhaja, da samo na Adamičevi 2 in 4 več kot 50 odstotkov lastnikov po solastniških deležih tega ni podpisalo. Upravnik se nadalje sklicuje na zakonodajo, da se kljub temu lahko stroški

postopka pridobivanja zemljišč črpajo iz rezervnega sklada.

»Začetek postopka za pridobivanje zemljišč okrog stavbe« je nezakonito dejanje, kadar gre za poseganje v »potencialno grajeno javno dobro«, ki je sedaj v lasti občine, sicer nezadostno evidentirano kot »javno dobro« (v našem primeru torej [potencialno] »grajeno javno dobro«, to pa je izvzeto iz pravnega prometa). Zemljišča okrog stavb so bila zgrajena z zakonitimi postopki (takrat veljavni planski in izvedbeni akti so to obravnavali kot »javne površine«), ki so veljali v času gradnje, in ta gradnja »javnih površin« je bila plačana s sredstvi, ki so jih občine zbirale s komunalnimi prispevki. Komu-

nalni prispevek so kupci stanovanj plačali investitorju v okviru cene stanovanj, ki je nedvoumno navedeno vsebovala tudi komunalni prispevek, tako kot je bilo pri gradnji stanovanj za trg v času prodaje z zakoni predpisano.

Novo pridobivanje zemljišč k stavbi v nobenem primeru ne more biti predmet rednega upravljanja stavbe, pač pa gre za povečanje vrednosti nepremičnine, to pa vsekakor zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov brez izjeme. Tudi obremenjevanje rezervnega sklada za pridobivanje zemljišč ni dopustno, če se s tem ne strinjajo vsi etažni lastniki. Zbiranje podpisov brez razprave in brez sklepa zbora lastnikov za tako pomembne odločitve je čista sprevrženost.

Odločanje na tak način je zloraba in samovoljno tolmačenje zakonskih določb. Če bi kupci stanovanj zemljišča kupili skupaj s stanovanji, bi ta bila v obravnavanem primeru že zdavnaj vpisana v zemljiški knjigi, namreč že v času zaključka gradnje, tako kot je bilo s stavbišči, katerih vris v zemljiški kataster in vpis v zemljiško knjigo datirata iz časa pridobivanja uporabnih dovoljenj, praviloma torej pred vselitvijo prvih stanovalcev! Kakršnokoli spreminjanje podatkov iz uradnih evidenc glede na 30. člen ZVetL zahteva najprej preveritev listin, dokumentov in prostorskih aktov iz časa gradnje in nato usklajevanje s pogoji iz teh listin, dokumentov in aktov. Na podlagi takih preveritev ne more

priti do »novega pridobivanja zemljišč«, pač pa se uporabljajo samo za ureditev evidenc na podlagi že obstoječih pravic!

Namesto da bi od občine zahtevali, da se uredi status teh »javnih površin« in zemljišč tako, kot so bile načrtovane in je bilo vodeno njihovo investiranje, z zavajanjem obljublimate pridobitev zemljišč in obremenjujete rezervni sklad etažnih lastnikov z nepotrebnimi stroški za pravna dejanja, ki so škodljiva, če ne že nezakonita, in bi jih država morala preganjati tudi po uradni dolžnosti. Zato o tem obveščam tudi javno pravobranilstvo, računsko sodišče in upravno inšpekcijo.

**JURIJ STARE,**  
Adamičeva 4, Ljubljana