

Jurij Stare  
Adamičeva 4  
1000 Ljubljana

Ljubljana, 18. 03. 2013

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
Tavčarjeva 9  
1000 Ljubljana

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI GLAVNA PIŠARNA		3
Prejeto: 20 -03- 2013	Priloge:	
Sprejel:		

MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNA UPRAVA  
ODDELEK ZA  
UREJANJE PROSTORA

Vaša opr. št.: I P 1904/2012

Zadeva: Tožba za glavno intervencijo in prijavo sosporniške intervencije

Prejeto: 20 -03- 2013	Sig.z:
Številka zadeve:	Pril.:
	Vredn.:

Spoštovani,

Upravnik objekta, v katerem imam stanovanje v etažni lastnini (imam zato pravni interes, identifikacijska številka etažnega stanovanja je 1739-3334-6), me je pred časom nagovarjal, da pristopim k sporu kot stranski intervenient. Kot mi je znano, zazidalni načrt iz časa gradnje (**ZN**) ne daje iztožljivega upravičenja etažnim lastnikom stanovanj do zemljišč, ki so bila uporabljena za zunanje ureditve (dovozne poti, parkirišča, igrišča in zelenice) po projektu za izvedbo gradnje teh površin (**PZI**), in se zato nisem odločil, da podpišem pooblastilo upravniku, da me zastopa v tem sporu.

Upravnik je kljub mojim pomislekom in kljub temu, da **ni zbral** po zakonu predpisanega števila pooblastil (potrebno število je še sporno), saj jih je zbral za celotni kare Adamičeva-Porentova-Rašiška manj kot 35 % (po posameznem objektu je samo pri dveh objektih od osmih več kot 50 % podpisalo pooblastilo, nekaj podpisov iz Adamičeve 2 in 4 pa zavrgel domnevno kot kazen za izrecno nasprotovanje dveh etažnih lastnikov vlogi odvetnika), **vložil** po pooblaščenem odvetniku »Tožbo za glavno intervencijo in prijavo sosporniške intervencije« tudi za vse etažne lastnike kareja Adamičeva-Porentova-Rašiška. Vloga z dne 09. 01. 2013 po odvetniku (Jure Debevec) mi je prišla v roke dne 13. 03. 2013. V njej ne drži navedba, da so funkcionalna zemljišča omenjenih stavb urejena že ob gradnji stavb. Da je moja trditev pravilna, se lahko preveri v omenjenem **ZN** in drugih podrejenih aktih, v katerih so vrisana samo stavbišča, ki so bila tudi vrisana v zemljiškem katastru pred prodajo stanovanj.

Nadalje, zakon o graditvi objektov (**ZGO**) v 21. členu določa:

*»Objekt oziroma del objekta, ki je po določbah tega zakona lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra državnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt oziroma pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava.«*

Na žalost na teh zemljiščih vse do danes občina ni vzpostavila grajeno javno dobro (**GJD**), kljub temu, da ta zemljišča od izgradnje uporabljamo vsi stanovalci in drugi, občina pa vzdržuje. Ker to zemljišče v zemljiški knjigi nima pravega statusa, je postalo tarča stečajnih upraviteljev investitorjev, upravnikov stavb in geodetov, ki hočejo po novem zakonu (**ZVEtL**) te površine privatizirati (pred tem so v ta namen zlorabljali **ZLPPC**, **ZPPLPS** in druge zakone, delno jim je že uspelo) in domnevam, da želijo zaslužiti s pripravo predlogov za privatizacijo. Ne zavedajo se, da bo življenje v taki soseski postala nočna mora tako za stanovalce kot upravljavce (deloma je to že).





Jurij Stare  
Adamičeva 4  
1000 Ljubljana

*Jurij Stare*

Župan Zoran Janković

Zadeva: **Pobuda za vzpostavitev grajenega javnega dobra (GJD) na kareju, ki ga razmejujejo: Derčeva ulica, ulica Martina Krpana, Vodnikova cesta in Šišenska cesta**

Spoštovani gospod župan,

Kot lastnik stanovanja na Derčevi ulici 39 (stanovanje številka 1739-1221-13) se obračam na Vas s pobudo, da občina uvede GJD na kareju, ki ga razmejujejo: Derčeva ulica, ulica Martina Krpana, Vodnikova cesta in Šišenska cesta.

Pobudo utemeljujem s tem, da je omenjeni kare bil pozidan leta 1959 in kasneje urejen z urbanistično dokumentacijo (Glasnik, št. 29-80/66 in spremembe) in danes ga ureja OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe). Po takratni zakonodaji in drugih predpisi je bila soseska načrtovana celovito in v takratnem duhu so bile vse vmesne površine javne. Takrat je bilo v tem kareju zgrajena vsa infrastruktura, 8 stanovanjskih blokov po 27 stanovanj v obliki rozete, trije nizi vrstnih hiš ob ulicah Martina Krpana in Kneza Koclja in vsa zunanja ureditev (ceste, parkirišča, poti, zelenice, igrišča, transformatorske postaje in ostala komunalna infrastruktura) ter kasneje še zaklonišče in vročevod.

Na žalost se do danes ni vzpostavilo GJD na površinah, ki jih vse od izgradnje uporabljamo stanovalci in drugi uporabniki, občina in drugi upravljavci pa vzdržujejo (parcele v prilogi z zgrajeno infrastrukturo). Ker to zemljišče v zemljiški knjigi nima statusa GJD, obstaja nevarnost divje privatizacije. V ospredju je seveda zaslužek s pripravo predlogov za privatizacijo in kasneje s prodajo teh zemljišč. Polet pa temu daje nov zakon (ZVEtL, Ur. l. RS, št. 45/2008). Podobno se je to zgodilo že prej z interventnim zakonom (ZPPLPS, Ur.l. RS, št. 89/1999) pri vpisu etažne lastnine. Nihče pa se ne sprašuje, kakšne bo to imelo posledice na življenje v soseski in na upravljanje skupnih delov.

Predlagam, da vzpostavitev GJD izvede Oddelek za ravnanje z nepremičninami (ORN) na podlagi mnenja Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet (OGDP) in Oddelka za urejanje prostora (OUP), ter v sodelovanju s Pravno službo MOL.

Lep pozdrav,

Jurij Stare

Oddano v vložišču OUP

Prilogi:

1. Seznam parcel
2. Podpisi s podporo pobude

V vednost:

1. ORN - Oddelek ravnanje z nepremičninami
2. OGDP - Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
3. OUP - Oddelek za urejanje prostora
4. Pravna služba MOL

*Jurij Stare*

Ljubljana, 12.11.2012

Pobuda stran 1/3

*4.1.2013 sem prebrala še celotno stvarnost šiške*



MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNA UPRAVA

Marjetka Stare  
Adamičeva 4  
1000 Ljubljana

Mestna občina Ljubljana  
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

18	Projeto: 30 -11- 2012	Sig.z.:
Številka zadeve:		Pril.:
		Vredn.:

marjetka.stare@t-2.net  
Telefon: 059026003

Spoštovani,

Dne 23.11.2012 sem prebrala odgovor na mojo pobudo (kronologija pobud in odgovorov je v prilogi). Zahvaljujem se vam za odgovor, čeprav nisem pričakovala, da se bo občina tako izmikala urejanju tako perečih vprašanj, ki prizadevajo toliko občanov tega lepega mesta. Mojo pobudo bom tokrat poslala po običajni pošti, ker spletno mesto ni predvideno za tak dialog.

Dovolite, da citiram vaš odgovor in podam moje stališče v zvezi z vašim odgovorom v oklepaju s številko mojega stališča:

V zvezi z vašo pobudo za vzpostavitev GJD za prehod skozi blok na naslovu Vavpotičeva 179 (<sup>1</sup>), vam sporočamo, da večstanovanjska stavba na naslovu Vavpotičeva 179 (<sup>1</sup>) (in prehod pod stavbo), stoji na zemljiški parceli 323/15 k.o. Zgornja Šiška in je v lasti vseh etažnih lastnikov (<sup>2</sup>). Po prostorskem načrtu Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana-Izvedbeni del, prehod skozi stavbo ni opredeljen kot javna površina in zato prehod skozi blok ni javen (<sup>3</sup>). Zaprtje prehoda bi bilo nezakonito v primeru, da bi bil prehod občinskim prostorskim aktom opredeljen kot javna površina (<sup>4</sup>). V tem primeru, bi morala občina na predmetnem prehodu pridobiti lastninsko pravico in nato na njem vzpostaviti GJD (<sup>5,6</sup>).

1. Moja pobuda se nanaša na prehod skozi blok ob vhodu označenem z hišno številko Celovška cesta 179, da ne bo pomote.
2. Zato sem z mojo pobudo predlagala, da se vzpostavi za »pasaž« služnostna pravica javnega prehoda, ki bi moral biti v etažni lastnini Mestne občine Ljubljana kot GJD (grajeno javno dobro).
3. Občinski načrt Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del mora vsebovati po pravilniku o OPN (glej Priloga 1, Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta, 23. člen, 2. odstavek, 3. alineja) vse površine ŽE zgrajenega javnega dobra (kamor sodijo pešpoti, zgrajene za javno rabo) na podlagi določil Zakona o graditvi objektov (glej Priloga 1), na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj in izdanih uporabnih dovoljenj, zato ne zadošča samo OPN, če jih ni pravilno prikazal. V takem primeru bo treba Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana-Izvedbeni del na tem področju dopolniti. Občinski prostorski načrt kategorije GJD nima obdelane, ima samo označene nekatere (ne pa vseh!) javne površine, nikakor pa ne GJD, kot ga opredeljuje Zakon o graditvi objektov (glej Priloga 1).
4. Prehod JE BIL zgrajen po občinskem prostorskem aktu kot javna površina že leta 1973, vendar to ni bil Občinski prostorski načrt (sedaj veljavni OPN MOL – ID), ker je ta stopil v veljavo že leta 2010, območje je bilo pa zazidano vsaj 30 let prej. V času gradnje veljavni prostorski izvedbeni načrt je javne površine s prehodom skozi pasažo opredelil. Ta dokument predstavlja pravno podlago za izdano gradbena in uporabna dovoljenja, za vris v kataster in za ureditev zemljiškoknjižnih listin.
5. Mestna občina Ljubljana mora na predmetnem prehodu pridobiti lastninsko pravico in nato na njem vzpostaviti GJD, saj je dolžna (na podlagi vplačanih prispevkov za ureditve javnih površin) urediti zemljiškoknjižno stanje skladno z investicijskimi vlaganji javnih sredstev v času gradnje.
6. Po veljavni zakonodaji so površine, ki so se urejale s sredstvi raznih prispevkov javna last, iz česar naj bi sledil tudi današnji status površin v obravnavanem območju po Zakonu o gospodarskih javnih službah, člen št. 76 (glej Priloga 1).

Po svojih močeh sem poiskala strokovne razlage za moj predlog in pričakujem od vas bolj vsebinski odgovor in predlagam, da ga pripravite v sodelovanju z OGD, z OUP in s pravno službo MOL.

Lep pozdrav,

Oddano v vložišču MOL

Prilogi:

1. Citirani členi pravilnika in zakona
2. Kronologija dogodkov

V vrednost s prilogama:

1. OGD - Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
2. OUP - Oddelek za urejanje prostora
3. Pravna služba MOL

Marjetka Stare

Dne, 26.11.2012, stran 1/3

1. Priloga 4: Odgovor občine na pobudi za vzpostavitev GJD, ki kaže, da občina samo odlaša z reševanjem problematike GJD



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestna uprava

**Oddelek za  
gospodarske  
dejavnosti  
in promet**

Trg mladinskih delovnih brigad 7  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 17 14  
faks: 01 306 17 01  
glavna.pisarna@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 370-38/2012-4

Datum: 7. 3. 2013

**Gospod Jurij STARE  
Adamičeva 4  
1000 Ljubljana**

Zadeva: **Jurij Stare, pobuda za vzpostavitev grajenega javnega dobra v k.o. Zgornja Šiška**

Županu Mestne občine Ljubljana g. Zoranu Jankoviču ste dne 19. 11. 2012 poslali dopis s pobudo za vzpostavitev grajenega javnega dobra v kareju, ki ga razmejujejo Derčeva ulica, Ulica Martina Krpana, Vodnikova cesta in Šišenska cesta.

Pobudo utemeljujete s tem, da je bil omenjeni kare pozidan leta 1959. Po takratni zakonodaji in drugimi predpisi je bila soseska načrtovana celovito in v takratnem duhu so bile vse vmesne površine javne. Takrat je bila v omenjenem kareju zgrajena vsa infrastruktura in vsa zunanja ureditev ter kasneje še zaklonišče in vročevod. Nikoli žal pa ni bilo določeno grajeno javno dobro, zato obstoja nevarnost divje privatizacije. K dopisu prilagate seznam parcel, ki so po vašem mnenju primerne za razglasitev za grajeno javno dobro lokalnega pomena.

Grajeno javno dobro se določa v skladu z Zakonom o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1). Na območju kareja, ki ga omejujejo Derčeva ulica, Šišenska cesta, Kneza Koclja ulica in Martina Krpana ulica, so zemljišča v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) razen zemljišč pod stavbami, ki so v lasti etažnih lastnikov.

MOL v občinskem prostorskem načrtu – izvedbeni del v kareju, ki ga omejujejo Derčeva ulica, Šišenska cesta, Vodnikova cesta in Martina Krpana ulica razen cest ni določila grajenega javnega dobra, saj se status neurejenega grajenega javnega dobra ureja s prostorsko izvedbenimi akti veljavnih v času gradnje soseske, pogodbo o prenosu zemljišč med občino in investitorjem soseske, lokacijsko dokumentacijo, lokacijskim in gradbenem dovoljenjem, uporabnim dovoljenjem in ter odločbo o določitvi funkcionalnega zemljišča.

Da bi se uredile evidence nepremičnega premoženja je bila med MOL in Ljubljanskim urbanističnim zavodom d.d. ter LGB d.o.o., sklenjena koncesijska pogodba. Koncesionar mora v skladu s koncesijsko pogodbo izdelati tudi predlog grajenega javnega dobra, ki bo MOL omogočil izvedbo razglasitve grajenega javnega dobra v vseh k.o. na območju MOL.

MOL je že pričela z izdajanjem odločb za razglasitev grajenega javnega dobra za občinske ceste in poti. V naslednjih fazah bo koncesionar v skladu s pogodbo pripravil predloge za določitev grajenega javnega dobra v soseskah. MOL bo po prejemu predlogov pričela s postopki za razglasitev grajenega javnega dobra tudi v soseskah. V kolikor pa so stanovalci

v soseski v skladu z Zakonom o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL), vložili predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi, bo MOL počakala na sodbo sodišča, nato pa dokončala postopek po ZGO-1.

Lep pozdrav!

Pripravil:

**Gorazd Gorkič**  
Vodja Odseka za skupne zadeve



**Irena Razpotnik**  
Sekretarka - Vodja oddelka

*Irena Razpotnik*

Poslati/vročiti:

- Jurij Stare, Adamičeva 4, 1000 Ljubljana;
- Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje in javno upravo, Inšpektorat za javno upravo, Župančičeva 6, 1000 Ljubljana;
- Župan MOL g. Zoran Jankovič, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana;
- Direktorica MU MOL, ga. Jožka Hegler, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana;
- MOL MU Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana,
- MOL MU Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana;
- Arhiv, GG.