

# Spor zaradi cestne zapornice tudi na Peričevi

Delo, 12.12.2014



DELO petek, 12. decembra 2014  
ljubljanakadelo.si

LJUBLJANA

11

## Spor zaradi cestne zapornice tudi na Peričevi

**Jara kača** Stanovalci Peričeve 7 tožbo proti sosedom vložili že leta 2009, na sodišču pa se je pravda začela šele zdaj

**LJUBLJANA** – Na ljubljanskem okrožnem sodišču se je pred kratkim začela pravda med več deset stanovalci stolpnice na Peričevi 7 in več deset stanovalci bloka v isti ulici s hišnimi številkami 1, 3 in 5. Prvi namreč druge tožijo, da jim z zaklepanjem parkirne zapornice, za katero jim ročicej daj daljinskih upravljalnikov, onemogočajo nemoten dostop do hiše in svojih parkirnih prostorov.

### JANEZ PETKOVŠEK

Četudi so stanovalci stolpnice, v kateri v 51 stanovanjih živi več kot sto večina starejših ljudi, tožbeni zahtevke za takojšnje odprje zaklenjene cestne zapornice in izročitev daljinskih upravljalnikov vložili že leta 2009, so imeli prvo obravnavo šele zdaj.

Kot smo zvedeli kasneje, naj bi sodnica sragabljala čav s prevajanjem tožb v tuje jezike, saj sta dve tožnici tuji državljanji. Gradiva je res 333 strani, verno pa je pet let predloga doba za prevajanje in iskanje naslovov strank, ki jim je treba vročiti pripravljane vloge in odgovore nasprotni strani nanje.

### Kdo zavlačuje?

Predpriprava na začetek sojenja se je po mnenju tožilskih stanovalcev Peričeve 7 podaljševala tudi zaradi

### PRIMER ZAPLETA

Ko smo si šli ogledat sporno zapornico in ureditev parkiranja na spornih površinah med stolpnico in blokom na Peričevi, smo naleteli na delavce KPL, ki so na parkirnem dvorišču izvajali prenovitvena dela. Ker njihovega tovornjaka z asfaltom mimo zapornice ni hotel spustiti nihče iz hiše Peričeva 1, 3, 5, so bili prisiljeni zapeljati na bližnjo zelenico, asfalt pa do mesta popravila voziti s samokolnico. Občina kot lastnica dela zemljišča na dostopni in intervencijski poti namreč nima svojega daljinskega upravljalnika ali pa ga svoji komunalni službi ni zagotovila.

nasprotni strani. Medtem ko so namni predlagali še zaplakanje nekaterih priključitih stanovalcev, pa je tožena stran zahtevala zasilanje vseh 38 tožnikov (tožilo jih je bilo namreč potrebnih, da so v stolpnici dosegli večinski kvorum, potreben za vložitev tožbe). To poženo tožnici označujejo za namerno zavlačevanje, saj so toženci vedeli, da se bo s tem zavlečala zelo zavlečala. Nekateri izmed tožnikov so med čakanjem na sojenje zaradi starosti postali demenčni, nekoli jih je umrlo (s tem se spor zaplete še zaradi dedovanja) ali pa so se odselili.

Zaradi navedenega je okrožna sodnica Martina Zidar najprej ugotovila, da obe strani vztrajata pri svojih navedbah v pripravljanih vlogah in ugovorih proti navedbam nasprotni strani, nato pa odločila, da bo zaslišala največ pet prič vsake od strank. Na koncu sta obe strani navdušili po šesti imena strank, tako da bo 20. januarja sodnica zaslišala kar osem prič.

### Bistvo spora

Zakaj lastniki stolpnice, zgrajene leta 1967, tožijo stanovalce iz starejšega bloka Peričeva 1, 3, 5, smo zvedeli šele naknadno. Zapornica med obema objektoma, ki je bila sicer postavljena že konec leta 1980 ali na začetku leta 1981, najprej sploh ni bila sporna. Kot je razvidno iz soglasja k njeni postavitvi (podpisal ga je takratni načelnik oddelka za komunalno in stanovanjsko gospodarstvo občine Ljubljana Bežigrad Andrej Semrl), je šlo za postavitev fizične zapore dovozne poti k hiši Peričeva 1, 3, 5 – pod posebnimi, a za vse sprejemljivimi pogoji. Stalno je moral biti mogoč dostop intervencijskih vozil, prav tako prehod pešcev, hišni svet Peričeve 1, 3, 5 pa je bil dolžan zapornico in zemljišča okoli nje redno vzdrževati.

Takšno je bilo stanje vse do 18. junija 2008, ko so navadno zapornico zamenjali s avtomatično. Ker so daljinske upravljalnike takrat izročili le lastnikom hiše Peričeva 1, 3, 5, ne pa tudi stanovalcem stolpnice, so zadnjim s tem onemogočili prost dostop do glavnega vhoda v svoje hiše.

Najbolj zanimivo je, da so tožniki prepričani, da so njihovi sosedejevo zapornico postavili samovoljno brez soglasja lastnikov Peričeve



Sporna zapornica med stolpnico in sosednjim blokom v Peričevi ulici FOTO ROMAN ŠIPIČ

7. Poleg tega zatrjujejo, da ta stoji slaboma na mestni zemlji, deloma pa celo na že doseženem pripadajočem zemljišču stolpnice.

V zemljiški knjigi je videti, da dovozna cesta, dvorišče med obema objektoma, pločniki in deli zelenice pripadajo večina občini in stolno brez soglasja lastnikov Peričeve

vi 1, 3, 5. Enako je razvidno tudi iz geodetskih oznak na pesemernih parcelah na opisanem območju.

### Tožbeni zahtevki

Stanovalci stolpnice od svojih sosedov zahtevajo, da tudi oni dobijo kipače za daljinsko odpranje zapornice, kajti na njihovi zemlji

je sedem parkirnih prostorov, ki jih zdaj ne morejo uporabljati, saj nimajo prostega dostopa do njih.

Prav tako po dovozni cesti ne more priti nobeno intervencijsko vozilo (rešilec, gasilci, vzdrževalci, komunalci), četudi v stolpnici deluje celo specializirana nevrološka ambulanta, kamor paciente

pogosto pripeljejo z rešilnim avtomobilom. Toda do vhoda ne morejo, ker jih tja nihče ne spusti.

Ceprav so prek upravljalca stolpnice, to je Stanovanjske zadruge Tomačeve, skušali spor rešiti s pogajani oziroma sporazumno, pa nasprotna stran ni hotela dati daljincev, niti ni bila za to, da za-

pornice ne bi zaklepal. Zato je leta 2009 skledila tožba, na razplet katere pa bomo ob dosežanih hitrostih čakali še kakšno leto ali dve. Če seveda ne bo kdo od vpletenih vmes umrl. Ker je na prvostopenjsko razsodbo pričakovati pritožbene ali druge nezadovoljne strani, bi se spor lahko vlekel še dlje.

## PRIMER ZAPLETA

Ko smo si šli ogledat sporno zapornico in ureditev parkiranja na spornih površinah med stolpnico in blokom na Peričevi, smo naleteli na delavce KPL, ki so na parkirnem dvorišču izvajali prenovitvena dela. Ker njihovega tovornjaka z asfaltom mimo zapornice ni hotel spustiti nihče iz hiše Peričeva 1, 3, 5, so bili prisiljeni zapeljati na bližnjo zelenico, asfalt pa do mesta popravila voziti s samokolnico. Občina kot lastnica dela zemljišča na dostopni in intervencijski poti namreč nima svojega daljinskega upravljalnika ali pa ga svoji komunalni službi ni zagotovila.

Jara kača Stanovalci Peričeve 7 tožbo proti sosedom vložili že leta 2009, na sodišču pa se je pravda začela šele zdaj

Ljubljana – Na ljubljanskem okrožnem sodišču se je pred kratkim začela pravda med več deset stanovalci stolpnice na Peričevi 7 in več deset stanovalci bloka v isti ulici s hišnimi številkami 1, 3 in 5. Prvi namreč druge tožijo, da jim z zaklepanjem parkirne zapornice, za katero jim nočejo dati daljinskih upravljalnikov, onemogočajo nemoten dostop do hiše in svojih parkirnih prostorov.

## **Janez Petkovšek**

Četudi so stanovalci stolpnice, v kateri v 51 stanovanjih živi več kot sto večinoma starejših ljudi, tožbeni zahtevek za takojšnje odprtje zaklenjene cestne zapornice in izročitev daljinskih upravljalnikov vložili že leta 2009, so imeli prvo obravnavo šele zdaj.

Kot smo zvedeli kasneje, naj bi sodnica »izgubljala čas« s prevajanjem tožb v tuje jezike, saj sta dve tožnici tuji državljanke. Gradiva je res 333 strani, vseeno pa je pet let predolga doba za prevajanje in iskanje naslovov strank, ki jim je treba vročiti pripravljalne vloge in odgovore nasprotnih strani nanje.

## **Kdo zavlačuje?**

Predpriprava na začetek sojenja se je po mnenju tožečih stanovalcev Peričeve 7 podaljševala tudi zaradi nasprotne strani. Medtem ko so sami predlagali le zaslišanje nekaj svojih prizadetih stanovalcev, pa je tožena stran zahtevala zaslišanje vseh 38 tožnikov (toliko jih je bilo namreč potrebnih, da so v stolpnici dosegli večinski kvorum, potreben za vložitev tožbe). To potezo tožniki označujejo za namerno zavlačevanje, saj so toženci vedeli, da se bo s tem zadeva zelo zavlekla. Nekateri izmed tožnikov so med čakanjem na sojenje zaradi starosti postali dementni, nekaj jih je umrlo (s tem se spor zaplete še zaradi dedovanja) ali pa so se odselili.

Zaradi navedenega je okrožna sodnica Martina Zidar najprej ugotovila, da obe strani vztrajata pri svojih navedbah v pripravljalnih vlogah in ugovorih proti navedbam nasprotne strani, nato pa odločila, da bo zaslišala največ pet prič vsake od strank. Na koncu sta obe strani navedli po štiri imena strank, tako da bo 20. januarja sodnica zaslišala kar osem prič.

## **Bistvo spora**

Zakaj lastniki stolpnice, zgrajene leta 1967, tožijo stanovalce še starejšega bloka Peričeva 1, 3, 5, smo zvedeli šele naknadno. Zapornica med obema objektoma, ki je bila sicer postavljena že konec leta 1980 ali na začetku leta 1981, najprej sploh ni bila sporna. Kot je razvidno iz soglasja k njeni postavitvi (podpisal ga je takratni načelnik oddelka za komunalno in stanovanjsko gospodarstvo občine Ljubljana Bežigrad Andrej Šemrl), je šlo za postavitev »fizične zapore dovozne poti k hiši Peričeva 1, 3, 5« pod posebnimi, a za vse sprejemljivimi pogoji. Stalno je moral biti mogoč dostop intervencijskih vozil, prav tako prehod pešcev, hišni svet Peričeve 1, 3, 5 pa je bil dolžan zapornico in zemljišča okoli nje redno vzdrževati.

Takšno je bilo stanje vse do 18. junija 2008, ko so navadno zapornico zamenjali z avtomatično. Ker so daljinske upravljalnike takrat izročili le lastnikom hiše Peričeva 1, 3, 5, ne pa tudi stanovalcem stolpnice, so zadnjim s tem onemogočili prost dostop do glavnega vhoda v svojo hišo.

Najbolj zanimivo je, da so tožniki prepričani, da so njihovi sosede novo zapornico postavili samovoljno brez soglasja lastnikov Peričeve 7. Poleg tega zatrjujejo, da ta stoji deloma na mestni zemlji, deloma pa celo na že dosojenem pripadajočem zemljišču stolpnice.

V zemljiški knjigi je videti, da dovozna cesta, dvorišče med obema objektoma, pločniki in deli zelenic pripadajo večinoma občini in stolpnici, le v manjšem delu pa Peričevi 1, 3, 5. Enako je razvidno tudi iz geodetskih oznak na posameznih parcelah na opisanem območju.

## Tožbeni zahtevek

Stanovalci stolpnice od svojih sosedov zahtevajo le, da tudi oni dobijo ključke za daljinsko odpiranje zapornice, kajti na njihovi zemlji je sedem parkirnih prostorov, ki jih zdaj ne morejo uporabljati, saj nimajo prostega dostopa do njih. Prav tako po dovozni cesti ne more priti nobeno intervencijsko vozilo (rešilec, gasilci, vzdrževalci, komunalci), četudi v stolpnici deluje celo specialistična nevrološka ambulanta, kamor paciente pogosto pripeljejo z rešilnim avtomobilom. Toda do vhoda ne morejo, ker jih tja nihče ne spusti.

Čeprav so prek upravljalca stolpnice, to je Stanovanjske zadruge Tomačevo, skušali spor rešiti s pogajanjem oziroma sporazumno, pa nasprotna stran ni hotela dati daljincev, niti ni bila za to, da zapornice ne bi zaklepali. Zato je leta 2009 sledila tožba, na razplet katere pa bomo ob dosedanji hitrosti čakali še kakšno leto ali dve. Če seveda ne bo kdo od vpletenih vmes umrl. Ker je na prvostopenjsko razsodbo pričakovati pritožbo ene ali druge nezadovoljne strani, bi se spor lahko vlekel še dlje.

sobotna priloga  
24. januarja 2015

### Poštni predal 29



### Ureja Mojca Demšar

[✉ pisma@delo.si](mailto:pisma@delo.si)

### O vračilu naj odloči sodišče, ne upravná enota

Delo, 13. decembra

V obeh primerih (»Spor zaradi cestne zapore na Peričevi«, prispevek objavljen 12. decembra, in v prispevku z zgornjim naslovom) je ključnega pomena, kako je urejena parcelacija zazidanih zemljišč, saj bi morala ta slediti funkcionalnim režimom legalno izpeljane gradnje. Če oblike parcel v okviru stavbnih zemljišč ne bodo skladne z namenom, obliko in investicijskimi pogoji gradnje, ne bomo uspešno reševali nobenega od zemljiško-knjižnih problemov. Pogoji parcelacije so osnova za uvajanje prostorskega reda. Zakon o graditvi objektov (ZGO) zahteva: Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz, itd.; stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti; klet je del stavbe, itd., objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo. Pri »zunanjih ureditvah« in »javnih površinah« je še posebej pomembno upoštevati, da objekta ni mogoče premakniti ali odstraniti brez rušenja, kar velja za vse gradbeno-tehnične objekte (glej »klasifikacijo vrst objektov«, sem spadajo ceste, pešpoti, urejene zelenice, parki, igrišča, itd.) – tudi pri njih je treba izhajati iz »dokumentacije za gradnjo«, iz katere je razviden obseg legalno grajenega objekta. Pri stavbah je treba ugotoviti temelje (iz dokumentacije za gradnjo, za legalno zgrajene stavbe); vse nad njimi je del iste stavbe.

## PISMA BRALCEV 29

Na podlagi teh pogojev bi morali biti narejeni vpisi v kataster stavb. Posledično evidenca zemljiškega katastra odslilkava pravilno legalno stanje, nadalje vpisi v zemljiško knjigo, ki upoštevajo zemljiški kataster in parcelacijo v njem. Enako velja za javne gradbeno-tehnične objekte v povezavi na zbirni komunalni kataster. Posameznemu objektu pripada najmanj enotno stavbišče (s svojo eno parcelo), pa tudi (funkcionalno) zemljišče, potrebno za redno rabo objekta, po urbanističnih pogojih iz časa gradnje in po drugih listinah (zemljišče za gradnjo, ali včasih gradbena parcela – torej ena nepremičnina). Do oboda stavbe lahko segajo javne površine, takrat funkcionalno zemljišče stavbi ni potrebno.

Stvarno-pravni zakonik določa, kaj je predmet stvarne pravice, da je lahko samo individualno določena samostojna stvar (v praksi se za tako avtomatično šteje vsaka zemljiška parcela, ali je tehnično pravilno oblikovana ali pa ne) predmet stvarnih pravic itd.

Bistveno določilo je, kakšna je povezanost zemljišča in objekta (8. člen) in sicer: vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. Nadalje, kaj je nepremičnina (18. člen), to je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (torej parcela) in še, da sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

Ker določila stvarnopravnega zakonika, v povezavi z določili zakonodaje s področja graditve objektov in s področja urejanja prostora, kjer se ureja načrtovanje parcelacije stavbnih zemljišč, v obravnavanih primerih niso dovolj spoštovana, so posledice nerešljive, večkrat s težkimi funkcionalnimi nepravilnostmi ali z nehotimi spremenjenimi prostorskimi režimi, dokler se ne uredijo pravilno v zemljiških evidencah. Tudi pri »denacionalizaciji« je pomembno, s čim je pozidano zemljišče, kdaj in v kakšnem obsegu. Zakonodaja o denacionalizaciji omejuje vračilo v naravi prav na podlagi takih ugotovitev. Odlagalnišče odpadkov je »gradbeni objekt« gradbeno-tehnične vrste in se ne more vračati v naravi nazaj kot kmetijsko zemljišče. Po 19. čl. zakona o denacionalizaciji je take vrste objekt (komunalna, okoljska infrastruktura itd.), ki se ne vrača v naravi.

**Martina Lipnik, univ. dipl. inž. arh.,**  
Ljubljana