

Jurij Stare  
Adamičeva ulica 4  
1000 Ljubljana

Ljubljana, 12.12.2014  
e-mail: jurij.stare@siol.net  
Telefon: 059 026 003

Borut Smodiš  
[Borut.Smodis@ijs.si](mailto:Borut.Smodis@ijs.si)

Spoštovani gospod Smodiš,

Tako, kot ste bili vi presenečeni, ko ste poslušali moje vprašanje, ki sem ga postavil na koncu rednega sestanka DUO, dne 08.12.2014, tako sem jaz bil presenečen nad vsebino elektronskega sporočila z dne 09.12.2014 (v prilogi), zlasti zaradi zadnjega stavka. Dovolite, da komentiram vaše pisanje (v prilogi 1 je komentar v ozadju z rdečo barvo označenega besedila):

1. Kljub temu, da se zavedate svojih omejitev, niste pripravljeni poslušati drugačnega stališča.
2. Zaradi takih posegov ni problem samo zamakanje, večji problem je hitrejše propadanje objekta, ki se zaradi neurejenih razmer slabo vzdržuje.
3. Prav zaradi tega je zelo pomembno kakšni so lastninski odnosi. Iz dokumentacije in zakonodaje iz časa gradnje izhaja, da gre za javno površino.
4. Tudi pred ZVEtL je bilo možno urediti lastninska razmerja. Še več, tako investitor, kakor občina, so bili dolžni gradnjo končati z ustreznim vpisom v zemljiško knjigo. Žal se to ni zgodilo in nobena inšpekcija, niti kupci niso zahtevali tako dokončanje investicije.
5. Pravico uporabe ploščadi so kupili vsi etažni lastniki (dokaz so kupoprodajne pogodbe), vendar ploščadi niso kupili tako, kot so kupili etažno lastnino. Zato si ploščadi ne more lastiti nihče (dokaz je gradbeno dovoljenje za gradnjo ploščadi), ki je bila zgrajena kot javna komunalna oprema. Občina se lahko pojavi v dveh vlogah: 1. kot lastnica kake etažne enote ali 2. kot nosilka grajenega javnega dobra (GJD). Pod 1. ima enake pravice in dolžnosti, kot drugi etažni lastniki, kot 2. pa je vloga povsem drugačna in nastopa kot zaščitnik GJD, ki je po zakonu izvzet iz javnega prometa.
6. Član sem društva (DUO) šele eno leto in v tem času nisem opazil o tem kakšne razprave. Sem pa opazil, da se na drugih primerih DUO zavzema za omejevanje zasebnega lastništva v javno korist (nedopustna uzurpacija parka pred zavarovano Staro cerkvijo, nedopustno propadanje zavarovanega objekta Bellevue). Zato sem pričakoval, da se bo tudi v tem primeru postavil na stran javnega interesa.
7. Tudi tu moram izpostaviti, da je vloga policije na privatnih površinah precej drugačna, kakor na javnih površinah, da ne govorim o škodnih zahtevkih, ki lahko bremenijo vse lastnike. Spore med lastniki boste lahko reševali samo na sodišču. Torej, če želite preprečiti vandalizem in narkomanijo na svojih privatnih površinah, boste morali ukrepati sami, na javnih površinah, pa mora red in mir zagotoviti država oziroma občina.
8. Verjetno ste se tu zmotili in zapisali "že". Sicer je, kot ste sami navedli že prej, SCT podedoval lastništvo od GP Tehnike in bi bilo bolj pravilno "še v lasti investitorja". Kdo in kako je postal lastnik SCT-ja pa vam je verjetno poznano.

9. Bojim se, da smo v Sloveniji vsi vpeti v zapletene medsebojne odnose in brez konflikta interesov ne vidimo problema. Če bi si prebrali mojo pristopno izjavo, ki sem jo podal ob včlanitvi v društvo DUO ([http://freeweb.t-2.net/jurij\\_stare1/GJD/12\\_OdborZaStaroSisko\\_Pristopnalzjava\\_r.pdf](http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1/GJD/12_OdborZaStaroSisko_Pristopnalzjava_r.pdf)) ne bi napisali takega stavka.

Nepoznavanje zakonov ni opravičilo za nezakonito ravnanje akterjev. Etažni lastniki smo samo žrtve večjih prevarantov. Za pojasnitev pravnih pojmov prilagam (priloga 2) nekaj izvlečkov iz veljavne zakonodaje, ki imajo pomembno vlogo pri prometu z nepremičninami. Poleg tega pa vaš primer zahteva še dodatno pojasnilo. Pri "zmedi" na zazidani lokaciji je veliko krivde na tem, da stavbe (nadzemne, z vsemi podzemnimi deli vred, kot tudi samo podzemne s platojem v nivoju terena) niso pravilno vnesene v "evidenco katastra stavb", niti ne posledično v "zemljiški kataster", kjer se mora "kataster stavb" pravilno odraziti tako, da sta skladna!

Da do tega prihaja, je kriva tudi geodetska zakonodaja, ki v »katastru stavb« vpisuje podzemne dele na parcelo »vhoda« v podzemni del, in NE NA PARCELO, pod katero se podzemni del dejansko nahaja(!); to je skregano s postopki izreka gradbenih (ali lokacijskih) dovoljenj, ki se morajo glasiti na vse parcele, ki so potrebne za postopek gradnje (in redne uporabe objekta!). Vaš primer ni edini primer te vrste, z zmedo v evidencah in posledično v režimih lastnine; taki primeri so »Plava laguna«, Trg republike (zadeva je že končana na sodišču, posledično je razsojeno, da je »trg« streha garaže pod njim, prišlo je do »poravnave« med lastniki garaže in občino tako, da je trg postal ena od »etažnih lastnin« celotne garažne stavbe pod njim!), Brilejeva ploščad, Bratuševa ploščad (vse še v postopkih ugotavljanja pripadnosti zemljišč).

Kaj je "zemljišče pod stavbo" se opredeli tako, kot zahteva Zakon o graditvi objektov (ZGO).

Na kratko povzeto:

"objekt je povezan s tlemi, **če je temeljen**" - to pomeni, da je treba UGOTOVITI TEMELJE (iz "dokumentacije za gradnjo", za legalno zgrajene stavbe) posameznega objekta-stavbe; vse nad njimi je del ISTE STAVBE! Znotraj nje so posamezne "etažne lastnine", ali pa je celota v isti lastnini.

"objekt je povezan s tlemi, **če je s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi** na stalno določenem mestu" in "ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo (torej brez "rušenja" - ta opis je predvsem primeren za GRADBENO-TEHNIČNE OBJEKTE (ki niso stavbe - glej "klasifikacijo vrst objektov") - tudi pri njih je treba izhajati iz "dokumentacije za gradnjo", iz katere je razviden obseg legalno grajenega objekta)

**Vsekakor je v interesu vseh, tako lastnikov etažnih lastnin, kot tudi občin in države, da so zadeve urejene pravilno, skladno z v vsemi(!) veljavnimi zakoni – tudi gradbeno-tehničnimi kot formalno-pravnimi (torej v skladu z »dokumentacijo iz časa gradnje«!)**

Pričakujem, da se bomo na društvu o tej problematiki še pogovarjali, ker lahko le na ta način uskladimo stališča in s tem omogočimo, da društvo ustvarialno pripeva k reševanju tega in drugih podobnih problemov v korist nas vseh in naših zanamcev.



Datum: 12.12.2014

Prilogi:

1. e-mail z dne 09.12.2014 Ploščad v Spodnji Šiški z mojimi komentarji
2. izvleči iz zakonodaje

V vednost s prilogama:

**DRUŠTVO ZA URBANO OKOLJE - ODBOR ZA LEPŠO STARO ŠIŠKO – DUO**  
Predsednicadruštva gospa Nika Katnič  
nika.katnic@gmail.com  
Frankopanska 27  
1000 Ljubljana

Od : Borut Smodis <Borut.Smodis@ijs.si>

Tor, 09. dec. 2014, 16:23

Zadeva : Ploščad v Spodnji Šiški

Za : 'Jurij Stare' <jurij.stare@siol.net>

Kp : 'Nika Katnic' <nika.katnic@gmail.com>

Spoštovani,

Z velikim presenečenjem sem na včerajšnjem sestanku DUO poslušal vaše stališče glede določitve pripadajočega zemljišča na ploščadi med stolpnicama na Žibertovi in Lepodvorski. V nadaljevanju bom skušal pojasniti razvoj dogodkov, **pri čemer poudarjam, da je moje poznavanje urbanistične in gradbene zakonodaje močno omejeno.**

GP Tehnika je v zgodnjih sedemdesetih letih, mislim, da leta 1972, na območju ploščadi zgradila t. im. »trgovski objekt s podzemnimi garažami«. Večino garaž so kupili lastniki stanovanj v stolpnicah in lastniki lokalov na ploščadi. Poudariti je potrebno, da je garaž manj kot stanovanj/lokalov. Poleg garaž, na isti ploščadi, je še manjše asfaltirano otroško igrišče, namenjeno otrokom iz obeh stolpnic. Z leti se je lastništvo garaž nekoliko spreminjalo, vendar je velika večina še vedno v lasti današnjih etažnih lastnikov. Sama ploščad je že od izgradnje predstavljala parkirišče za etažne lastnike in lastnike lokalov (ne bi se spuščal v pravniško dlakocepljenje ali je to asfaltirano dvorišče ali površina namenjena parkiranju) ter »nakladalno rampo« za lastnike nekaterih lokalov. Težki tovornjaki, ki so dovažali robo do rampe, so povzročili uničevanje ploščadi, saj le-ta ni bila grajena za tako velike obremenitve. Poleg tega so nekateri lastniki lokalov samovoljno postavili manjše zapornice, pri čemer so predrli (pre)tanko ploščad. **Posledično je že po nekaj letih pričelo zamakati v garaže pod ploščadjo.**

Lastniki garaž smo leta nemočno opazovali zamakanje, ki se je povečalo v takšni meri, da je moral velik delež lastnikov z različnimi tehničnimi ukrepi zaščititi stropne garaž, da jim ne kaplja na parkirane avtomobile. Situacija se z leti v leti poslabšuje, saj led povečuje razpoke. Zaradi neurejene zakonodaje ni bilo možnosti za popravilo ploščadi (**saj bi posegali v tujo lastnino**); nesmiselna zakonodaja po mojem vedenju namreč ploščadi ne smatra kot strehe garaže (kot da so bile garaže, ki smo jih vsi pošteno in v celoti plačali, zgrajene brez strehe). Garaže smo zatem uspeli vpisati v ZK šele od leta 2008 dalje. Zemljiškoknjižno lastništvo ploščadi je po propadu Tehnike prešlo v last SCT. Leta nazaj smo v soglasju z SCT postavili na parkirišču zapornice, saj so na naša parkirišča pričeli prihajati avtomobili iz cele Slovenije in nismo imeli kje parkirati.

**Legalna možnost za ustrežno ureditev statusa ploščadi se je pojavila z uveljavitvijo ZVETL.** Tako je naš upravnik leta 2011 preko odvetniške družbe v imenu etažnih lastnikov obeh stolpnic vložil predlog za določitev pripadajočega zemljišča na pristojno sodišče; nasprotni udeleženec je bil SCT (ne vem, ali je bil takrat že v stečaju). Morda si ne predstavljate, vendar je bilo zelo naporno pridobiti soglasje vseh preko 100 etažnih lastnikov. Če za hip odmislimo zakonodajo, na katero se danes sklicuje vsakdo, ko mu zmanjka pravičnih argumentov, je bila situacija sledeča: lastniki propadajočih garaž (ob priliki vas povabim na ogled ali pa pošljem fotografije), ki so jih pošteno in v celoti plačali (skupaj s stroški izgradnje ploščadi – strehe garaž) ter jih želijo ohraniti v uporabnem stanju na eni strani in SCT (v stečaju), ki je pošteno gledano neupravičeno lastnik ploščadi, ki jo je v preteklosti že prodal lastnikom garaž. **Kot odgovor na Predlog so se pojavili lastniki lokalov (upravičeno) in kdo drug kot MOL, ki ga naenkrat prične zanimati tuja lastnina.** MOL-ova odvetniška družba Kozinc et al. seveda najde vrsto formalnih razlogov, v resnici pa je menda župan (morda ima tudi kakšne zasebne interese?) obljubil vzgojiteljicam iz bližnjih vrtcev, da bodo lahko parkirale na ploščadi, ki ni nikoli bila niti v lasti niti v uporabi MOL-a ali vrtca. Sodišče je v postopku določilo LUZ za izdelavo izvedenskega mnenja na stroške lastnikov garaž. LUZ je eno leto zavlačeval z izdelavo mnenja (morda na željo MOL?) in na koncu še nesramno poizkušal zaračunati za nič dela. Junija 2014 je sodišče določilo novega izvedenca, ki je mnenje izdelal v določenem roku. Sedaj čakamo na nadaljevanje.

**Na ponedeljkovem sestanku DUO ste sprožili vprašanje ali je društvo seznanjeno s to zadevo.** Društvo je z zadevo seveda seznanjeno in podpira prebivalce iz več razlogov. Kot prvo, garaže propadajo in to ni v interesu nikogar (razen morda MOL-a, saj bodo ob zaprtju garaž lastniki prisiljeni plačevati parkiranje na ulici MOL-u). Propada ploščad – streha garaž in lastniki jo želijo obnoviti; na DUO smo v eni od delavnic obravnavali tudi možnost ureditve dela ploščadi kot majhnega zbirališča lokalnega prebivalstva ali ureditve majhnega trga. Starši mlajših otrok iz obeh stolpnic so na lastno iniciativo pričeli akcijo zbiranja igral za zanemarjeno igrišče. Želimo obnoviti in revitalizirati igrišče, s čimer želimo dvignili kakovost bivanja v soseski in bolje poskrbeti za naše malčke.

Na ploščadi se nahaja tudi nekaj paviljonov, ki so v veliki meri zapuščeni in zanemarjeni ter zbirališče raznih odvisnikov. Skozi zapuščene lokale, ki imajo dostop do garaž, je bilo že večkrat vlomljeno v garaže, odvisniki so v lokalih prenočevali in tudi povzročali požare. Mimo zanemarenih lokalov hodi veliko otrok v vrtec in v šolo, pri čemer obstaja možnost raznih okužb. Lani smo zato napisali, z vednostjo in odobravanjem DUO, vsem možnim inšpekcijam in MOL-u prošnjo za ukrepanje – **edini rezultat je bila napotitev na Policijo.** Ker so odvisniki nadaljevali z uničevanjem stavb in preostale imovine, smo zatem v soglasju s preostalimi lastniki paviljonov za zaščito naših najmlajših in imovine, na lastne stroške zaprli prehod med paviljoni.

Ne vem, od kod vam ideja, izrečena na včerajšnjem sestanku DUO, o tajkunski privatizaciji ploščadi (tako sem vas razumel na sestanku DUO), saj je le-ta zemljiškoknjižno vendar **že v zasebni lasti (SCT v stečaju).** Res pa je, da je stečajni upravitelj nezakonito prodal eno stanovanje v eni od stolpnic (vsa stanovanja so v zasebni lasti, prodano pa zaradi smrti lastnika nikoli ni bilo zemljiškoknjižno prepisano) in del ploščadi (na to nas je obvestila odvetnica – kljub plombi). Opozorjeni pa smo bili, da razna podjetja s povezavami do župana skušajo odkupovati takšna zemljišča po Ljubljani! Dejstvo je, da je v predlogu za določitev pripadajočega zemljišča po mojih podatkih udeleženih 139 lastnikov – ti vsi naj bi postali solastniki. V hiši pa imamo neuravnovešenega etažnega lastnika, ekološkega fundamentalista, ki prijavlja in kliče inšpekcije ter na vsak način skuša onemogočiti vzdrževanje in obratovanje stavbe. Tako je na enem od zborov lastnikov razvil teorijo, da se skuša ploščadi polastiti nekaj posameznikov, ki bodo na njej zgradili parkirno hišo! Če je ta oseba vir vaših informacij o tajkunski privatizaciji ploščadi, naj vam zagotovim, da je to ideja zmedenega uma in nima nobene zveze s stvarnostjo.

Da zaključim: lastniki propadajočih garaž pod propadajočo ploščadjo skušamo kot odgovorni lastniki zaščititi naše premoženje ob sočasnem dvigu bivanjskega standarda oziroma življenjskega okolja v soseski. To delamo s soglasjem DUO in skladno z vrednotami, za katere se zavzemamo v DUO. **Iskreno upam, da vam konflikt interesov (glede na zaposlitev v MOL) ne preprečuje, da bi nam kot strokovnjak pri tem pomagali.**

S prijaznimi pozdravi,  
Borut Smodiš

**Izvečki iz Stvarnopravnega zakonika (Neuradno prečiščeno besedilo SPZ:  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3242>) :**

## **I. del, TEMELJNA NAČELA**

### **Predmet stvarne pravice (3. člen):**

- (1) Predmet stvarne pravice je stvar.
- (2) Predmet zastavne pravice in užitka je lahko tudi premoženjska pravica.
- (3) Če je premoženjska pravica predmet stvarne pravice, se smiselno uporabljajo določila, ki veljajo za stvar.

### **Prednostno načelo (6. člen):**

Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.

### **Načelo specialnosti (7. člen):**

Samo individualno določena samostojna stvar je lahko predmet stvarnih pravic, razen če ta zakon določa drugače.

### **Povezanost zemljišča in objekta (8. člen):**

Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

### **Zaupanje v zemljiško knjigo (10. člen):**

Kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

## **II. del, TEMELJNI POJMI**

### **Sestavina (16. člen):**

- (1) Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari.
- (2) Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari.

### **Nepremičnina (18. člen):**

- (1) Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.
- (2) Vse druge stvari so premičnine.

### **Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom (40. člen):**

Za pridobitev lastninske pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon.

### **3. oddelek, LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB, 1. odsek, SOLASTNINA**

#### **Upravljanje s stvarjo (67. člen):**

- (1) Solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar v solastnini.
- (2) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti.
- (3) Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena.
- (4) Če se v primerih iz drugega odstavka tega člena solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku.
- (5) Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh solastnikov.
- (6) Če kdo od solastnikov dalj časa ni dosegljiv, lahko ostali solastniki predlagajo, da se mu določi skrbnik za poseben primer.
- (7) Sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika.

### **V. del ETAŽNA LASTNINA, 1. oddelek SPLOŠNO**

#### **Pojem (105. člen)**

- (1) Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov.
- (2) Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmejeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov.
- (3) Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine.
- (4) Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati.
- (5) Nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih.

#### **Določitev solastniškega deleža (106. člen)**

Solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih se določa ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače.

#### **Načini nastanka (107. člen)**

(1) Etažna lastnina nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo.

(2) Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel.

### **Izveček iz Zakona o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1-UPB1:**

**<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4182>):**

#### **2. člen (pomen izrazov)**

1. objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami;

1.1. stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;

1.1.1. pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo;

1.1.2. nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor;

1.1.3. klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol;

1.1.4. mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;

1.1.5. 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;