

Grajeno javno dobro ali skupno funkcionalno zemljišče v stanovanjski soseski BS3 v Ljubljani

V dnevniku Ljubljanski Dnevnik je bil dne 14.9.2015 objavljen članek, ki opisuje problematiko postavitve in uporabe cestnih zapornic, vse skupaj v okviru problematike urejanja statusa zemljišč v soseski BS3 .

Naslov članka je PARKIRNA POLITIKA, Občina stanovalcem BS3 ponuja tri rešitve, Avtor: Vanja Brkić ([link na javno objavo članka](#))

V članku je še posebej zanimivo stališče občine , da »zakonodaja prepoveduje uporabo javne ceste, s katero se zasede cestišče z namenom oviranja ali preprečevanja prometa na njej. Po tretji rešitvi (ki jo ponuja občina – opomba ML) bi zapornice lahko ostale, a bi vse štiri ceste po postopku določitve pripadajočih zemljišč pripadle stanovalcem, kar pomeni, da bi ti morali sami čistiti in popravljati ceste, poskrbeti za pluzenje snega in nositi vse druge stroške. Nadalje članek navaja, da »Lukin občini predlaga, naj se raje omeji na sodelovanje z odvetnikom stanovalcev v postopkih vzpostavitve etažne lastnine in pri tem upošteva stališče sodišča. To je namreč letos poleti nepravnomočno odločilo, da so etažni lastniki stanovanj v soseski BS3 v ceni stanovanj plačali tudi vsa zemljišča v tej soseski.

Če bi razpolagali z omenjeno sodbo sodišča, bi bilo zelo zanimivo prebrati argumentacijo sodišča, da bodo (javne, občinske) ceste zasebne.

Pri tem se postavljata vprašanji:

- Ali je Sodišče upoštevalo 211. člen Zakona o graditvi objektov?
- Ali je Sodišče upoštevalo 217. člen istega?

Velikokrat se namreč dogaja, da »sodni izvedenci«, ki jih sodišče vključi v tovrstne sodne postopke, zanemarijo vsebinske zahteve teh, in drugih, zakonskih določil, in podajo predlog parcelacije, s tem lastništva, z zelo poenostavljenim izhodiščem. Iz Zakona o graditvi objektov (ZGO) izhaja:

6. Uskladitev predpisov o grajenem javnem dobru

211. člen (opredelitev predpisov, ki urejajo grajeno javno dobro)

Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da grajeno javno dobro, kot ga opredeljujejo določbe tega zakona, urejajo:

1. tiste sestavine prostorskih izvedbenih načrtov iz druge alineje 21. člena oziroma 27. do 32. člena ZUN in lokacijski načrti iz 45.a do 45.i člena ZUN, ki določajo javne površine in

2. naslednji zakoni ter na njihovi podlagi izdani izvršilni predpisi, ki se nanašajo na gospodarsko javno infrastrukturo in druge objekte v splošni rabi:

- zakon o javnih cestah,
- zakon o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 92/99, 11/2001, 33/2001 in 52/2002 – ZDU-1),
- pomorski zakonik (Uradni list RS, št. 26/2001 in 21/2002),
- zakon o letalstvu (Uradni list RS, št. 18/2001),
- zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/2002),
- zakon o športu (Uradni list RS, št. 22/98 in 97/2001 – ZSDP),
- zakon o varstvu pred utopitvami (Uradni list RS, št. 44/2000),
- zakon o varnosti na javnih smučiščih (Uradni list SRS, št. 16/77, 42/86 in 29/95 – ZPDF) in
- zakon o pokopališki in pogrebni dejavnosti (Uradni list SRS, št. 34/84 in Uradni list RS, št. 26/90).

217. člen (preoblikovanje funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb oziroma stavb v etažni lastnini v eno ali več gradbenih parcel)

(1) V primeru stavbe v etažni lastnini se z dnem uveljavitve tega zakona šteje, da med skupne dele takšne stavbe spadajo zemljiške parcele ali njihovi deli, na katerih so imeli na dan uveljavitve ZLNDL pravico uporabe (komentar Lipnik: zavedljivo v »Zemljiški knjigi«!) etažni lastniki, ne glede na to ali so bile te parcele odmerjene kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšne parcele ali njihovi deli se štejejo kot gradbena parcela takšne stavbe v etažni lastnini in je v solastnini vseh etažnih lastnikov.

- (2) V vsakem primeru se šteje, da je skupni del stavbe v etažni lastnini tisti del zemljišča znotraj površine gradbene parcele, na katerem stoji stavba.
- (3) Gradbena parcela večstanovanjske stavbe se določi po določbah prejšnjega člena. Predlog za določitev gradbene parcele in vlogo za parcelacijo ali vpis mej nastalih v postopku pogodbene komasacije, lahko vloži en ali več upravnikov večstanovanjskih stavb oziroma lastniki in etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika.
- (4) **V pogodbi o komasaciji**, ki jo **podpiše tudi pooblaščen predstavnik občine**, kjer se zemljišča nahajajo, se za vsako parcelo določi njenega lastnika.
- (5) Stranke v postopku pogodbene komasacije so:
- upravniki vseh večstanovanjskih stavb,
 - etažni lastniki stavb, ki nimajo upravnika,
 - lokalna skupnost, kjer se zemljišče nahaja,
 - zemljiškoknjižni lastniki parcel na komasacijskem območju ter
 - druge osebe, kadar je njihova udeležba potrebna za uspešno izvedbo pogodbene komasacije.
- (6) **V komasacijskem postopku se ob upoštevanju vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč najprej ugotovi, kakšen obseg zemljišča je bil pridobljen za gradnjo, nato pa se izvede nova parcelacija celotnega območja ob upoštevanju vseh listin in okoliščin tako, da je omogočena raba vseh stavb in da se ohrani funkcija vseh javnih površin.**

Iz članka v Dnevniku je bilo moč uganiti, da naj bi sodišče verjetno določilo »**skupno funkcionalno zemljišče**« **soseske, katerega sestavni del so potem tudi ceste** znotraj njega, druge razlage za opredelitev, da bodo ceste »zasebne«, ni najti.

Če je res tako, so odprta nadalje naslednja vprašanja:

- Le kako bodo ubogi **etažni lastniki** vzdrževali vse skupaj – tako ogromno sosesko in vse te zunanje površine?
- Kako se bodo dogovorili **različni upravniki posameznih stavb** v etažni lastnini?
- Kdo bo skrbel za **prometni režim**, za zimsko službo, za urejanje otroških igrišč?

Sodni izvedenci so večinoma »zavedeni« z oznako »območja urejanja« po Zazidalnem načrtu (ZN) in z definicijo »parcelne meje« tega območja, ter z opredelitvijo v legendi, kaj je označeno kot »skupno funkcionalno zemljišče«. Vendar v času nastanka zazidalnih načrtov v obdobju, v katerem je bil izdelan ZN za BS3, pojem »skupno funkcionalno zemljišče« ni bil vezan na »lastništvo« tega, temveč izključno na oznako »delovnega območja« načrtovanja in kalkulacij ter na funkcionalnost teh površin, namenjenih vsem, in ne posameznemu bloku ali večstanovanjski (ali celo enodružinski!) stavbi v območju zazidalnega načrta. Vse to **se je opredelilo pri vsakem zazidalnem načrtu, znotraj teh mej se je pa potem razdelalo »stroške« komunalnega opremljanja ter zasebnih investicij po »gradnji za trg«.**

Sodni izvedenec je po navadi ključni strokovnjak, ki ga upošteva sodišče, vendar **zanemarja cel kup stvari.**

1. Po navadi **ne navaja "načrta gradbenih parcel" iz Zazidalnega načrta in iz pripadajočih izvedbenih dokumentacij.** Ne uporablja niti "lokacijskih dokumentacij" in »lokacijskih odločb" (pomembnih za urejanje zunanjih površin v soseskah), niti elaboratov »načina financiranja« **s komunalnim prispevkom in vsebine obračunavanja teh prispevkov** (stroški komunalnega opremljanja soseske ali območja zazidave).

2. **Nadalje ne upošteva določil Zakona o Gospodarskih javnih službah, 76. Člen (lastninjenje objektov in naprav):**

»Z dnem uveljavitve tega zakona **postanejo lastnina republike, občine oziroma Mesta Ljubljana** infrastrukturni objekti, naprave oziroma omrežja ter mobilna in druga sredstva, ki so v skladu s predpisi namenjena izvajanju dejavnosti oziroma zadev iz 68. člena in prvega odstavka 72. člena tega zakona, vključno s sredstvi, ki so:

- bila financirana iz sredstev prispevkov ali povračil, iz sredstev samoprispevka ali iz sredstev, ki so se obvezno združevala na podlagi zakona, samoupravnega sporazuma ali drugega samoupravnega splošnega akta (sredstva solidarnosti in vzajemnosti), ali
- bila neodplačno prenesena v podjetja oziroma organizacije za izvajanje dejavnosti iz 68. člena in prvega odstavka 72. člena tega zakona.

Na objektih in napravah oziroma omrežjih in drugih sredstvih iz prejšnjega odstavka z dnem prenosa v javno lastnino, ugasnejo vse terjatve do republike, občine, skupnosti občin ali Mesta Ljubljane.

Predlogu za zemljiškopravni vpis lastništva infrastrukturnih objektov in naprav oziroma omrežij iz prvega odstavka tega člena novi lastnik priloži pisno izjavo o pridobitvi lastninske pravice po tem zakonu.

Določbe prejšnjih odstavkov se ne uporabljajo za objekte in naprave oziroma omrežja in druga sredstva, ki so bila zgrajena ali pridobljena s sredstvi pravnih ali fizičnih oseb na način, ki ni vsebovan v prvem odstavku tega člena.

Če so bila v objekte in naprave oziroma omrežja in druga sredstva iz prejšnjega odstavka vložena tudi sredstva solidarnosti ali vzajemnosti oziroma sredstva iz sistema financiranja dejavnosti posebnega družbenega pomena, se razmerja glede teh sredstev uredijo s pogodbo med osebami iz prejšnjega odstavka in republiko, občino, skupnostjo občin ali Mestom Ljubljana.«

3. Nadalje: popolnoma spregleda določila (bivšega) "stanovanjskega zakona"

(Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1)), da "skupnih funkcionalnih zemljišč" ni, če so površine namenjene "javni - splošni - rabi":

9. člen – preneha veljati s [Stanovanjskim zakonom](#), Uradni list RS, št. 69/2003

Funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše je po tem zakonu tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno.

Skupno funkcionalno zemljišče je po tem zakonu zemljišče iz prejšnjega odstavka, kadar služi več stanovanjskim hišam neposredno ali posredno **in ne sodi med dobrine v splošni rabi.**

Če so po mnenju sodnega izvedenca, in potem sodišča, tudi CESTE »skupno funkcionalno zemljišče«, lahko torej »lastniki« stanovanj v soseski vse skupaj zagradijo, posebno še, če bodo morali vse sami vzdrževati, in preprečijo dostop v naselje, ali prečkanje naselja, vsem drugim (take »pobude«, oziroma »zahteve« so že bile – v Savskem naselju v Ljubljani). Poleg tega tudi »gospodarske javne službe« nimajo več vstopa v sosesko (smetarji – smeti bo treba dostavljati do »javne ceste«; poštarji; javna razsvetljava; pluzenje – zimska služba; itd...)

Ker piše, da sodni postopek še ni pravnomočen, bi bilo treba vedeti še, ali je/bo prišlo do **pritožbe na sodno odločbo**? Odločba, ki omogoča privatizacijo cest, je v škodo javni rabi, ki jo mora omogočati občinska uprava, je torej **v škodo občine, urejanja (javnega) prostora, in javnega interesa...**

Je tudi v nasprotju z več razsodbami Ustavnega sodišča v zvezi z Odloki občin o »kategorizaciji cest« in z obveznostmi občin v zvezi z zagotavljanjem javnih cest.

Pripravila

Martina Lipnik, univ.dipl.inž.arh.,
Jelovškova 2f, 1000 Ljubljana