

## JAVNE POVRŠINE

Identificiramo probleme, iščemo rešitve, predlagamo ukrepe

# Intervju #5: Jure Likar

oktober 23, 2015 //



2

*Število primerov za ugotovitev pripadajočega zemljišča, ki jih obravnava naše okrajno sodišče, narašča. Trend je med 18 in 30 primeri na mesec.*

*“ [Sodni] izvedenci naj bi bili urbanisti, sodelujemo pa tudi z nekaterimi izvedenci geodeti, ki so se kasneje priučili na tem področju.*

Lastniško stanje odprih površin v soseskah se zelo hitro spreminja. Jure Likar, sodnik in vodja Oddelka za etažno lastnino na Okrožnem sodišču v Ljubljani, pojasnjuje razlog za nastanek Zakona o etažni lastnini in njegovo vlogo pri določanju pripadajočih zemljišč stavbam. Pogovarjali smo se o vlogi prebivalcev, občine in stroke v omenjenih postopkih. Zanimalo nas je, kako sodišče sprejema odločitve o prostoru ter kakšne so posledice teh odločitev.

Značke intervju  
Kategorije Uncategorized

## 2 Komentarjev

*Martina Lipnik*

oktober 29, 2015 na 4:56 popoldan

Občinske upravne službe imajo problem z dokazovanjem, kadar gre za »javne površine«, ki jih je zgradila občina za potrebe stanovalcev, in tudi za javnost.

Posledica večje neodzivnosti občine je v tem, da lahko da nima interesa po javnih površinah. To se kaže tudi ob izdelavi naloge (evidenca nepremičninskega premoženja) ENP , izvajalec LUZ, ki jo bo nadziralo Računsko sodišče, vendar poteka lahko tudi nepravilno, lahko da po dogovorih raznih vodij projektne skupine, mimo koncesijske pogodbe, rezultate pa vidimo že sedaj pri javnih dražbah občinskih zemljišč. Vse skupaj vpliva tudi na vsebine v OPN MOL ID.

Ves postopek po ZVEtL poteka kot, da je dogovorjen. Izbrani izvedenci ob tem, da izdelujejo izvedeniška mnenja, tudi razlagajo postopke na seminarjih in celo svetujejo sodnikom. Ti javno izjavljajo v razsodbah, da se na področje ne spoznajo in da brezpogojno zaupajo mnenju in predlogu "sodnega izvedenca". Večinoma so ti geodetske stroke, in ne urbanistične. Ker geodeti pri svojem delu predvsem upoštevajo "želje stranke", ne pa vsebin prostorskih aktov, tudi kot "sodni izvedenci" o vsebinah prostorskih aktov, in posledicah spreminjanja le-teh za prostor, ne vejo kaj dosti. Ob tem sodelujejo oz. so sodelovali pri pripravi zakonodaje ZVEtL. Tudi odvetniki, ki sodelujejo v teh postopkih, enkrat zastopajo občino, drugič stanovalce in prav tako sodelujejo pri pripravi zakonodaje. ZvetL obravnava »javne površine« samo posredno, s tem, ko se sklicuje na prostorske akte, v praksi na sodiščih pa obravnava »javnih površin«, v skladu z zakonodajo o teh površinah, sploh ne pride na vrsto.

Nobeden od naštetih vpletenih natančno ne pojasni določb 30. člena v povezavi s preteklo redno rabo, s katero izvedenci praviloma zaključijo izvedeniško mnenje, kar sodišče dosledno upošteva.

Pretekla redna raba ni pogoj glede lastništva, saj se »redno uporabljajo« lahko tudi »javne površine, namenjene vsem«.

V okviru te problematike bi morali upoštevati tudi določbe 76. člena Zakona o gospodarskih javnih službah, med drugim, da se štejejo za "javno last" objekti, omrežja in površine, zgrajene z zbranimi sredstvi, med katere sodijo sredstva "komunalnega prispevka", in kar je bilo financirano z njimi.

Ocenjujemo lahko, da ni nobenega interesa, da občine obdržijo lastnino na javnih površinah iz časa gradnje, postopki na sodiščih pa k temu prav nič ne pripomorejo, celo obratno, ko pride prijava po ZVEtL na sodišče, se vpiše v Zemljiško knjigo »plomba«, in občina sploh ne more nadaljevati postopka priprave evidentiranja in razglasitve statusa »grajenega javnega dobra« v kakšni večstanovanjski soseski, kar sodišče potem izrabí kot argument, da »GJD ni razglašen, torej ga ni«.

Reply

*Martina Lipnik*

oktober 29, 2015 na 4:58 popoldan

Prilagam še gradivo, ki pojasnjuje probleme:

Ureditev statusa posebnih skupnih delov stavb

Delo, sobota, 3. Oktobra 2015, Oglasna priloga

Ga. Alma Pašanovič iz Zbornice upravnikov nepremičnin pri GZS ZPN je v članku pod zgornjim naslovom opisala probleme, ki obremenjujejo etažne lastnike v večstanovanjskih soseskah.

Posebej izpostavlja problematiko »skupnih delov« več-stanovanjskih stavb, kotlovnice, hidroforje, in podobno. Opiše tudi zakonska določila, ki opredeljujejo lastništvo in upravljanje s temi »skupnimi deli«, in sicer so za upravljanje zadolženi upravniki večstanovanjskih stavb, katerih etažni lastniki so solastniki »skupnih delov«.

Po isti logiki naj bi se upravljalo tudi z zunanjimi površinami na zemljiščih, ki naj bi predstavljala »skupna funkcionalna zemljišča« v posamezni soseski, ali k posamezni skupini več-stanovanjskih stavb.

To naj bi se določalo v nepravdnih postopkih na sodiščih (po ZVEtL), istočasno z določitvijo »funkcionalnega zemljišča« k posamezni točno določeni stavbi v »etažni lastnini« (stavba in njeno funkcionalno zemljišče tvorita zazidano »gradbeno parcelo«, oziroma po novem »zazidano zemljišče za gradnjo stavbe«). S tem to zemljišče postane »splošni skupni del« stavbe, vzdržuje ga torej upravnik stavbe.

Problem se pojavi v zvezi z zemljišči, kjer so urejeni objekti gradbeno-inženirske vrste (parki, zelenice, otroška igrišča, športna igrišča, parkirišča, itd.), ki so bili na razpolago za uporabo stanovalcem več stavb v etažni lastnini. Tako zemljišče se pogojno opredeli kot »skupno funkcionalno zemljišče«, kot pripadajoči »skupni del« (čeprav ni šlo nikoli za »pravico uporabe« kot zemljiško-knjižno lastnost). Po analogiji z njim upravljajo upravniki stavb v etažni lastnini, kot s »skupnimi deli« iz uvodnega opisa.

Pri vsem je treba izpostaviti razliko v nastanku in načinu financiranja »skupnih kotlovníc, hidroforjev, itd...« in načinu financiranja zunanjih ureditev izven »gradbenih parcel« (opredeljenih v času gradnje – kar je predpogoj za odločitve na sodišču). Zunanje ureditve so se pretežno financirale iz »sredstev komunalnega prispevka«, po določbah 76. Člena Zakona o gospodarskih javnih službah postanejo »javna last« (in ne »skupni del« v etažni lastnini). Kot take morajo dobiti status »grajenega javnega dobra«, izvzetega iz »pravnega prometa«.

Razlika obeh »statusov« je velika: v soseski z javnimi površinami gospodarijo »gospodarske javne službe« (bolj ali manj uspešno vzdržujejo te površine pozimi in poleti, sanirajo poškodbe, obnavljajo dotrajano, opravljajo storitve do vhodov stavb v etažni lastnini – dostava pošte, odvoz smeti, zbiranje smeti po javnih smetnjakih, javna razsvetljava v soseski, itd..)

Ko postanejo po sodnih odločbah, na podlagi zahtevkov etažnih lastnikov, take površine »skupno funkcionalno zemljišče« – torej privatno (mimo zakonskih določb o »grajenem javnem dobru«), vse te javne aktivnosti znotraj njegovih meja odpadejo. Smeti se dostavlja na obrobju »funkcionalnega zemljišča«, enako prejema pošto, razsvetljava ni več javno omrežje, prav tako ne več vozne ali peščeve poti, itd.

Vzdrževanje in sanacije postanejo direktna finančna obremenitev (in to ne majhna!) etažnih lastnikov, vprašanje je, koliko njih bo zmoglo te nove stroške.

Lahko pride do velike zanemarjenosti sosesk, posebno še, ko bo treba financirati sanacijska dela. Še posebno pereč bo ta problem na dosedanjih »komunalnih objektih«, kot so razne ploščadi s skupnimi komunalnimi vodi, in podobno.

Več-stanovanjske soseske se lahko spremenijo zaradi propadanja v »slum«, kar ne bo v čast državi in ne njena turistična referenca.

Tudi pri davku na nepremičnine bo zadeva lahko pomenila finančno težavo novim so-lastnikom.

Za širši vpogled v problematiko priporočam ogled spletne strani na naslovu:

[http://freeweb.t-2.net/jurij\\_stare1](http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1)

Reply