

V soseski ob Nanoški bo glavna bitka za park

Delo, 7.5.2016

Stavbam na naslovu Nanoška 17-19-21 se določajo v sodnem postopku »funkcionalna zemljišča«, in sicer nekatera parkirišča in deli zelenic. Blok je del stanovanjske soseske, ki jo je v šestdesetih letih zgradilo gradbeno podjetje GPG v okviru »gradnje za trg«, ter ob končani gradnji razprodalo ali predalo stanovanja investitorjem. Za stavbe so bile v času gradnje določene »gradbene parcele«, ki so ob prodaji sodile k stavbi v okviru kupnine, ki so jo plačali etažni lastniki (razvidno iz kupoprodajnih pogodb in njim pripadajočih listin o legalni gradnji). Gradbene parcele stanovanjskih stavb so bile izvzete iz javnih površin, obkrožale so jih pa javne površine, urejene za rabo vseh etažnih lastnikov in za javno rabo.

Tudi javne površine (gradbeno-inženirski objekti) so bile načrtovane na njim pripadajočih »gradbenih parcelah«, med drugim tudi »javne ceste«. Večinoma so bili investitorji teh ureditev občinske javne službe ali skladi, in podobno. Po določilih o urejanju cestnih objektov so veljala pravila, kaj pripada »cestnemu svetu«, ki je razmejen s parcelnimi mejami za cesto, katere gradnji in rabi je zemljišče namenjeno. Pravila o načrtovanju, gradnji in funkciji cest ne dovoljujejo ločenih formalnih statusov ceste in direktno nanjo vezanih parkirišč. Zato tudi delitev na več parcel za tak namen ni dovoljena in ne bi smela biti izvedena, kot je razvidno iz primera »Nanoška ulica«, iz opisanega pa izhaja tudi, da lastninjenje ne more biti ločeno – niti na sodišču, niti kako drugače (to še posebej velja za parcelo št. 1014/62, k.o. Vič). Taka ureditev povzroči nešteto uvozov z javne ceste na »zasebno« zemljišče, kar je v nasprotju s pravili urejanja dovozov z javne ceste. Samovoljne ureditve prometnih površin s strani stanovalcev ne more biti argument glede upravičenosti in zakonitosti stanja ter dokaz o obstoju »pravice uporabe« kot zemljiškopravnem pojmu, kar je pogoj dokazovanja upravičenosti sodno določenih dokončnih ureditev, sicer sledijo spremembe lastniških upravičenj mimo določil ZVEtL.

Soseska je bila načrtovana in zgrajena kot kompleks, prav tako so bila normirana parkirišča in garažiranje – ne nujno ravno pred pragom posameznega objekta. Iz navedenega razloga je »privatizacija« posameznih parkirnih površin funkcionalno problematična, saj ne bo zadostila potrebam etažnih lastnikov posamezne stavbe, kar bo razlog za nadaljnje spore.

Enako velja za urejene zelenice, ki predstavljajo standardizirano opremo kompleksa za potrebe rekreacije in sprostitve prebivalstva.

Da je obstoječi park, in druge v javni namen zgrajene zunanje površine v soseski, prepisan na zasebno podjetje, je problem posebne vrste, ki bi ga moralo sodišče obravnavati tudi v smislu »ničnosti« pridobitve takega lastništva, saj gre verjetno za gradbeno-inženirske objekte na zemljiščih, vse potencialnega statusa »grajeno javno dobro« lokalnega pomena, izvzeto iz pravnega prometa potem, ko lokalna skupnost uredi zakonite postopke prenosa lastništva od prvotnega lastnika in graditelja (na podlagi pogodb o prenosu »pravice uporabe« v času prejšnje družbene ureditve). Ti postopki so po celi Sloveniji šele v teku, v kolikor niso preprečeni oziroma ustavljeni prav zaradi sproženih sodnih postopkov po ZVEtL.

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

V soseski ob Nanoški bo glavna bitka za park

Urejanje etažne lastnine Pripadajoča zemljišča k posameznim blokom bo lahko določiti, težje bo dobiti nazaj sporno olastnjen park med njimi

LJUBLJANA – Z narokom na kraju samem se je v sredo končal nepravdni postopek določanja pripadajočih zemljišč k bloku Nanoška 17-19-21 na Viču. Glede na potek zadnje razprave bo okrajni sodnik v 30 dneh lahko brez večjih težav razsodil, kateri deli tamkajšnjih zelenic in parkirišč jim pripadajo. Ko bo kasneje govor o bližnjem parku ob Nanoški ulici, pa brez zapletov ne bo šlo.

JANEZ PETKOVŠEK

V opisanem primeru se podobno kot v številnih drugih po Ljubljani ponavlja znani vzorec gradnje stanovanjskih blokov oziroma naselij iz časov družbene lastnine. Tokrat je v igri podjetje GPG, ki je omenjeni blok zgradilo v šestdesetih letih. Zdaj je že nekaj časa v stečaju, zato je bila na naroku le njegova pooblaščenka. Žal se ga ni udeležil nihče od nepremičninskega podjetja A-NEP, ki je uradno še vedno



Cesta ali le dovoz k blokom in parkiriščem v Nanoški na Viču?

strinjal, da so tri parcele (1014/59, 61 in 62) tiste, ki jih lahko štejejo kot skupno pripadajoče zemljišče k vsem trem vhomom.

Sodni izvedenec je povedal, da je iz dokumentacije o gradnji bloka na tem naslovu mogoče ugotoviti, da so bile omenjene tri parcele predvidene kot skupno zemljišče k Nanoški 17-19-21. Na to po njegovem mnenju kažejo tudi sledovi pretekle rabe – table ob parkiriščih, na katerih piše, kateremu bloku pripadajo posamezni parkirni prostori. Za ta blok, v katerem je sicer 58 stanovanj, so tako kot le njim namenjen parkirni prostor označili tudi asfaltirano površino pred njim. Kot je dodal izvedenec, je teh parkirnih prostorov za dvajset avtomobilov oziroma le tretjina potrebnih po takratnih standardih.

upravnika Lesnino LGM, se je v postopek vključil kasneje.

Okrajni sodnik je med ogledom okolice bloka ugotovil, da so vsa zemljišča, ki jih je sodni izvedenec označil kot pripadajoča k Nanoški 17-19-21, tudi v naravi že smiselno razparcelirana in urejena. Četudi na naroku ni bilo upravnika vhoda 19, se je predsednik nadzornega odbora tega vhoda Matjaž Paulin

Sodni izvedenec ga je zavrnil in dejal, da gre le za dovoz do parkirišča, ki ni del ceste. Predstavnica SPL je poudarila, da to parkirišče stanovalci Nanoške 17 do 21 vzdržujejo že leta in da so na njem sami zarisali rumene ločilne črte. Matjaž Paulin iz vhoda 19 je dodal, da so črte zarisali pred osmimi leti, doslej pa ni še nihče ugovarjal hkratni postavitvi opozorilne table, da je parkiranje dovoljeno le tamkajšnjim stanovalcem.

Nenavadno lastninjenje parka

V strnjani stanovanjski soseski, ki jo na severu zapira blok Nanoška 9-11-13-15, na vzhodu in jugu pa večji blok in štirje malo manjši večstanovanjski objekti ob Ulici Iga Grudna, je tudi velik park. Ta je formalno v največjem delu vpisan na zasebno podjetje A-NEP naložbe in nepremičninski projekti, d. d. – v stečaju. Stanovalci omenjenih objektov bodo tako skupaj z občino morali s stečajnim upraviteljem tega podjetja izbojevati še hudo bitko za prenos lastnine, ki je bila na zasebnika

pred leti prepisana na zelo sporen način.

To dokazuje tudi dopis stečajnega upravitelja Marka Drobeža, ki je 28. marca letos obvestil okroglo sodišče, da mu je MOL že 23. septembra lani poslala zahtevo za izločitev 14 zemljiških parcel iz stečajne mase, ki obsegajo opisano območje. V nadaljevanju pa pojasnjuje, da kot upravitelj prekora občinski zahtevek za izločitveno pravico, »ker je v zemljiški knjigi vknjižena lastninska pravica do celotnega deleža na stečajnega dolžnika in ker zahtevek nima pravne podlage v 22. členu zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju«. In dodal, da mora MOL kot upnica »v enem mesecu po objavi sklepa o preizkusu terjatev vložiti tožbo za ugotovitev obstoja prerokane izločitvene pravice«.

Ali se je rok za oddajo tožbe iztekel, po tem dopisu ni mogoče sklepati, prav tako še ne vemo, ali je oziroma bo občina vložila tožbo. Glede na to, da je v parku veliko otroško

igrišče z igrali, ki jih redno vzdržuje, in pod zazenjenim hribčkom veliko zaklonišče, pa bi lahko sklepali, da bo pri tem uspešna.

Zanemariti ne gre niti dejstva, da je junija lani kar 88 stanovalcev Nanoške in okoliških ulic podpisalo petico s pozivom, naj občina stori vse, da v njihovem imenu in imenu četrtna skupnosti Rožnik pridobi lastništvo na zemljiščih v parku in ga potem redno vzdržuje in opremlja kot enega največjih in za vse okoliške stanovalce pomembnih odprtih javnih prostorov. Še toliko bolj, ker ga za rekreacijo uporabljajo tudi malčki iz občinskega vrtca Vrhovci in ker je zelo kakovosten javni prostor z veliko visokoraslega drevja, kamor se lahko iz svojih zaradi slabe toplotne izolacije poleti večkrat pregrelih stanovanj umaknejo starejši. S tem ga želijo še »zavarovati pred nepreglednim kupčevanjem z zemljišči na račun propadlih gradbenih velikanov, ki jih je prinesla nova kapitalistična ureditev in zaradi česar je tudi ta park padel v zasebne roke slabemu gospodarju«.