

Bitka z Gipossom v Šiški se nadaljuje

Delo, 12. Maja 2016

Nedavno je bil opravljen sodni ogled zemljišč, kjer so ugotavljali, kje naj bi potekala meja individualnih pripadajočih zemljišč. V Kogojevi ulici in Ob žici v Zgornji Šiški poteka določanje pripadajočih zemljišč k posameznim objektom oziroma k vsem v soseski.

V »času gradnje« se je gradilo stavbe na zemljiščih, ki so bila v dokumentih formirana kot »gradbene parcele«, ob prodaji etažne lastnine so te predstavljale »eno nepremičnino«, v etažni lastnini. Atriji v pritličjih so se prodajali kot »pritiklina posamezne etažne lastnine«, torej na solastni »gradbeni parceli«.

Opredelitev »gradbenih parcel« je bila določena v aktih in listinah »iz časa gradnje«. Za »gradnje za trg« se je zemljišče urejalo z gradbenimi parcelami objektov, tistih za prodajo, pa tudi drugih, to je ureditev za skupne in javne potrebe. Glede na 76. Člen Zakona o gospodarskih javnih službah so tako urejene površine (financirane s komunalnimi prispevki) javna last, in ne solastništva etažnih lastnikov v več stavbah. Posledično predstavljajo z zunanjo ureditvijo zazidana zemljišča površine POTENCIALNEGA grajenega javnega dobra (GJD). GJD je izvzeto iz pravnega prometa, z ničnostjo kupoprodajnih pogodb. Glede vsebinskega odnosa do potencialnega GJD je pomembna razsodba Vrhovnega sodišča Sklep X Ips 777/2006.

V arhivih obstaja pogodba med GIPOSSom in občinskim skladom (glej Pogodbo o oddaji mestnega zemljišča v uporabo za graditev stanovanjskih in poslovnih objektov v soseski S-6, števil. 5028/65_ŠK, 10.11.1965. med Skladom za komunalno urejanje zemljišč Šiška in poslovnim združenjem Giposs (v imenu članic GIPOSSa).

Objava kopije na naslovu:

http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1/GJD/19_Pogodba_Sklad_GIPOSS_1965.pdf

Iz pogodbe je razvidno, da je bil sklad (in ne GIPOSS) dolžan poskrbeti za gradnjo objektov zunanje ureditve in financirati ceste, pešpoti, parkirišča, zelenice, parke in igrišča... - vse po Zazidalnem načrtu, ali več njih (med njimi je tudi arhivsko gradivo izdelovalca LUZ, števil. projekta 984/68). Sklad teh zunanjih komunalnih ureditev ni prodajal etažnim lastnikom, pač pa je lastnik in dejanski skrbnik ostala občina (ne glede na formalni vpis), ki je dolžna razpolagati, enako kot vsak lastnik gradenj, z »listinami iz časa gradnje« ves čas obstoja zgrajenih objektov in z njimi dokazovati legalne pravice. Tudi »sodni izvedenec« mora spoštovati ta dejstva.

Za pogodbo so odgovarjale članice združenja GIPOSS, ki ga danes ni več. Glede na vsebine vsakokratnega zazidalnega načrta in listin za gradnjo je treba ugotoviti, kako so bile opredeljene velikosti in lega gradbenih parcel, po vsebini odločbe Vrhovnega sodišča (Vrhovno sodišče Sklep II Ips 262/2009) pa obstaja možnost, da so bile stavbam opredeljene gradbene parcele samo s stavbiščem, ker »funkcionalno zemljišče, torej zemljišče, ki presega okvire stavbišča, ni nujno za obstoj stavbe v etažni lastnini in je mogoče, da je solastnina etažnih lastnikov le stavbišče, upravičenja etažnih lastnikov na drugih parcelah pa se rešujejo z drugimi instituti stvarnega prava (javne površine, služnosti ipd.)«. V obravnavanem primeru so morale vključevati tudi atrije k posameznim etažnim lastninam.

Iz članka je moč razbrati, da so med strankami odprti dogovori o možni poravnavi, ker sedanji zemljiškoknjižni lastnik (GIPOSS) zahteva odplačila. Glede na navedeno pogodbo med Gipossom in komunalnim skladom občine Ljubljana Šiška za to ni upravičen. Morebitne poravnave predstavljajo neprimerno »mešetarjenje« z zazidanimi zemljišči, in s tem z njihovo funkcionalnostjo.

GIPOSS oporeka posegom v lastninsko pravico (v bistvu razlastitvi), ker so s tem kršene lastnikove ustavno zagotovljene pravice. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine ne omogoča neupravičenega, z listinami nedokazljivega, posega v lastninske pravice posameznega udeleženca postopka po ZVEtL (kar velja tudi glede razlaščenja javnega lastnika, to je občine). Nedokazljive upravičenosti za spremembe zemljiškoknjižnih razmerij sosesk bi se morale urejati tudi z uporabo določil 213. in 217. Člena ZGO, ter drugih (vsebinsko po preklicanem 216. Členu ZGO), o urejanju parcelacij in GJD.

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

Bitka z Gipossom v Šiški se nadaljuje

Lastninjenje V Kogojevi in Ob žici v boj za pripadajoča zemljišča še Giposs in MOL

LJUBLJANA – V Kogojevi ulici v Zgornji Šiški, ki je znana po tem, da so njeni stanovalci skupaj s tistimi iz blokov v ulici Ob žici leta 2013 s »svojih« parkirišč s protesti in sodiščem dosegli odstranitve nezakonito postavljenih 174 zapornic podjetja Avto Lap, letos poteka tudi določanje pripadajočih zemljišč k posameznim objektom oziroma k vsem v soseski.

JANEZ PETKOVŠEK

Nedavno je bil tako opravljen sodni ogled zemljišč za stolpnico s 54 stanovanj na Kogojevi 1. Ugotavljali so, kje naj bi potekala meja individualnih pripadajočih zemljišč, ki bi pripadala izključno navedenemu objektu. Medtem ko se je stanovalec, njihovem upravniku (Metalka stanovanjske storitve) in sodnim izvedencem zdelo logično, da naj pas teh zemljišč sledi ozkemu pasu zelenic ob bloku oziroma posameznim atrijem te stolpnice, je sodnik Jure Likar dal vedeti, da je na parceli na južnem delu, ki je v naravi velika zelenica, lahko individualno pripadajoče zemljišče le podlrgi meter širok pas ob fasadi.

Predlagatelj nepravdnega postopka so temu ugovarjali, češ da bi moral biti ta pas širok vsaj za širino gradbenega odra. S tem bi se namreč pri vsaki prenovi objekta izgornili temu, da bi morali za postavitev odra dobri soglasja vseh solastnikov skupnega dela zelenice. Likar jim je zatem dal 15 dni



Na Kogojevi 1 lahko še letos pričakujejo odločitev o individualnih pripadajočih zemljiščih k bloku. FOTO JANEZ PETKOVŠEK

časa, da svoj predlog dopolnijo in utemeljijo.

Po prejemu vlog bo sodišče postavilo izvedenca, ki bo opravil geodetski posnetek in pripravil parcelacijo sporne parcele. Pooblaščenki občine, ki je 6. aprila dala novo vlogo v tej zadevi, je Likar dal vedeti, da je ne bo upošteval, če v desetih dneh ne bo predložila še prilog. Za kaj gre, pa ni povedal. Zanimiv je bil tudi sodnikov dialog z odvetnikom družbe Giposs, gradbena podjetja, Ljubljana. Likar ga je vprašal, ali so kot stranka v postopku pripravljeni na porav-

13) Gre za več hektarov zelenic, poti in parkirišč med njimi, pri čemer ne gre pozabiti, da na njihovo solastništvo poleg stanovalec računata tudi občina in družba Giposs, gradbena podjetja Ljubljana. Prva na nekaterih delih, druga pa vsepovsod. Predstavniki štirih upravnikov (Metalka stanovanjske storitve, Domo, Dom efekt in Practic) so prepričani, da bi morala ta zemljišča pripasti njim, saj da je bila celotna stanovanjska soseska v preteklosti zgrajena izključno za potrebe stanovalec in da tu svojega interesa ne moreta uveljavljati ne občina ne Giposs. Prepričani so, da bodo v nepravdnem postopku rešili tudi problem trgovine Spar, ki je del parkirišča na severni strani ogradila in zamejela za zapornico.

Zahtevajo odškodnino

V Gipossu menijo, da je njihov pravni prednik kot pooblaščen investitor gradnje zemljišča pridobil odplačno, zato bi s posegom v Gipossovo lastništvo pravico kršili njegove ustavno zagotovljene pravice. Če bo sodišče predlogo etažnih lastnikov ugodilo, bo to ob odsotnosti pravnega temelja za prenos lastniške pravice z Giposa na vsakokratne etažne lastnike pomenilo razlastitev, zaradi česar ima Giposs pravico do odškodnine v vrednosti razlastenih zemljišč. Trdijo, da zakon o vzpostavitev etažne lastnine ne izključuje pravice do takšne odškodnine, saj v 7. členu poseg v lastniške pravice tretjih oseb izrecno prepoveduje, kar dodatno potrjuje in utemeljuje določitev odškodnine.

navo. Odvetnik je odgovoril pritrdilno, a le, če so etažni lastniki pripravljeno od Gipossa odkupiti zemljišča po primerni ceni. Koliko naj bi bil vreden kvadratni meter, ni navedel niti okvirno. Sodnik je zatem oznanil, da bo nov narok na sodišču 14. junija.

Postopek za skupna zemljišča

Po sodnem ogledu smo zvedeli, da ločeno teče tudi postopek za določitev skupnih pripadajočih zemljišč k enajstim blokom in stolpnicam v Kogojevi (1, 4, 6, 8, 10) in ulici Ob žici (1, 3, 5, 7, 11,