



Zbogom, zastonj parkiranje

V članku z zgornjim naslovom (Dnevnik, 28. novembra 2016) je objavljena opredelitev, da ljubljska občina že leta ureja evidenco svojega nepremičnega premoženja, številni občani so doslej brezplačno uporabljali njena zemljišča.

Ta trditev ne drži čisto – zazidane površine, namenjene vsem (javni rabo), so tudi do zdaj plačevali občani in prebivalci prek prispevka za »uporabo mestnega zemljišča«.

V članku še poročajo: »Na občini pričakujejo, da jih bodo zdaj občani odkupili – občina zdaj namerava nekatera zemljišča pred hišami, ki jih večina uporablja za parkiranje, in še več drugih zemljišč, v katastru ločiti od ulice in jih prodati.«

Prodaja občinskih zemljišč je dopustna samo v tistih primerih, kjer niso objekti gospodarske javne infrastrukture (GJI – površine cest, parkirišč, športnih in drugih igrišč, zelenic, parkov itd.) ali površine za javno rabo (oziroma je ta statusno in sicer uradno ukinjena); površine za javno rabo lahko uporabljajo vsi, občina jim mora, skladno z veljavnim zakonom o graditvi objektov, opredeliti status »grajenega javnega dobra«.

V zakonu o cestah je določilo, kaj je cestni svet, vključno s »servisnimi prometnimi površinami (parkirišča ipd.)«, nadalje pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste opisuje, kako se priključuje na javno cesto – ne posamezna parkirna mesta pravokotno na cestišče.

9. decembra 2016 je bil objavljen odziv Civilne iniciative Vižmarje Nad klancem, podpisnik Robert Vurušič. Poroča, da so individualni lastniki spomladi 1966 od občine Ljubljana Šiška z nakupom pridobili parcele za gradnjo stanovanjskih hiš in plačali skupaj s kupnino tudi »komunalni prispevek« (ki ni »kupnina«!), za izvedbo komunalnega opremljanja z GJI, ki očitno ni v celoti zgrajena. Mejni lastniki so občestne neurejene površine (v javni lasti) zatravili ali zasadili okrasno drevje.

V času izgradnje soseske Vižmarje 2 Nad klancem je veljal ZN (Zazidalni načrt Vižmarje II – Nad klancem (Glasnik 29/66)), za območje ŠS 110 tedanje opredelitve. Ta zazidalni načrt ima naslednja določila:

»V predelu z 'enodružinskimi hišami' P+1 smo izoblikovali sistem, ki ... oblikuje razgibane skupne prostore, parkirne prostore in zelenice. Ti skupni prostori ob dovoznih cestah so prav na individualnih kompleksih predvideni za to, ker vnašajo v skrajno individualiziran predel kolektivno poanto. Pešpoti se iztekajo v zelenje z otroškimi in športnimi igrišči ...«

V lokacijskih dokumentacijah je bila opredeljena parcelacija zemljišč, potrebnih za posamezno hišo ali cesto. Lokacijske dokumentacije (LDok), lokacijska dovoljenja oziroma odločbe, gradbena dovoljenja in uporabna dovoljenja morajo do konca obstoja objektov hraniti njihovi lastniki, in so pravna podlaga za izvedbo parcelacije na terenu in v zemljiškem katastru.

Taka je Lokacijska dokumentacija 9574, izdelana leta 1971, izdelovalec LUZ, za stanovanjske hiše na naslovih Pipanova pot 29, 31 itd.

Projektirani in z gradbenimi dovoljenji zgrajeni objekti po opredelitvah ustavnega sodišča ostanejo pravno veljavni, dokler objekti stojijo, in jim občina v okviru novih prostorskih aktov ne sme spremenjati pogojev mimo volje lastnikov. Po določilih ZN zgrajene GJI in površine, namenjene vsem (kot so igrišča, parki, ceste s cestnim sve-

22.12.2016 Dnevnik

Stran/Termin: 15

Naslov: Zbogom, zastonj parkiranje

Naklada: 27.926,00

Avtor: Martina Lipnik

Površina/Trajanje: 305,56

Rubrika/Oddaja: PISMA

Žanr: PISMO

Gesla: OBČINA LJUBLJANA, LJUBLJANSKA OBČINA, MOL, LJUBLJANA, MESTNI SVET



tom ipd.), predstavljajo »(potencialno) grajeno javno dobro«, ki je izvzeto iz pravnega prometa (po veljavnem ZGO), kupoprodajne pogodbe so nične.

V danes veljavnem prostorskem aktu za območje, to je v OPN MOL – ID, je predlagana od zatečenega stanja drugačna ureditev za ulice – ukinjene so nekatere obcestne površine. Niti zadnji zazidalni načrt iz leta 1983 niti OPN ne spoštujeta »grajenega javnega dobra«, zgrajenega oziroma zamejenega, kot določa osnovni ZN iz leta 1965 in LDok. »Namensko rabo« javnosti namenjenih površin so s prispevki plačali vsi graditelji v območju in prostoru (kar po zakonu o gospodarskih javnih službah (76. člen) predstavlja pogoj za opredelitev »javne lastnine«), zato so spremembe teh rab »upravna samovolja« in težko izvedljive.

Elaborat, kot je Evidenca nepremičnega premoženja občine (ENP), nikakor ni veljavna pravna podlaga za nepremičninske posle v okviru že zazidanih zemljišč, predvsem pa ne, kadar ne upošteva pogojev in listin »iz časa gradnje«.

MARTINA LIPNIK, univ. dipl. inž.
arh., Ljubljana



OBČINSKA ZEMLJIŠČA

Zbogom, zastonj parkiranje

Ljubljanska občina že leta ureja evidenco svojega nepremičnega premoženja in v zadnjih mesecih so to spoznali tudi številni občani, ki so doslej brezplačno uporabljali njena zemljišča. Na občini pričakujejo, da jih bodo zdaj ti odkupili.

Peter Pahor

Več kot devet tisočakov bo za zaplato občinske zemlje pred svojo hišo v Vižmarjah morala odšteti občanka, ki je do zdaj tam brezplačno parkirala. Dobrih sto kvadratnih metrov veliko občinsko zemljišče v naravi meji na ulico, medtem ko je v katastru še vedno njen del. Občina zdaj namerava to in še več drugih zemljišč v katastru ločiti od ulice in jih prodati.

V dopisu ponudili kar ulico

Takih primerov je po Ljubljani še na stotine in prej ali slej bo Mestna občina Ljubljana vsem za ta zemljišča izstavila račun. Leta 2011 je namreč občina na razpisu izbrala podjetji LUZ in LGB, da ji pomagata urediti centralno evidenco nepremičnega premoženja. Več let je trajalo, da so v evidenco prenesli podatke za vseh 57 katastrskih občin, pregledali prostorsko dokumentacijo, izdelali predloge za grajeno javno dobro, razmejitev cest in druge javne infrastrukture ter se lotili vprašanja lastništva zemljišč v večjih sosestah. V slabi polovici katastrskih občin so tudi že stekli postopki parcelacije, ko bo dokončno postalo jasno, točno po katerih zemljiščih potekajo ceste, ulice, poti, pločniki, kje so zelene površine in ostale javne površine. Zemljišča, ki jih občina ne

potrebuje, bo prodala, kjer se bo pokazala potreba, pa bo zemljišča kupovala.

Dopise občanom so sestavili kar v LUZ in naša sogovornica opozarja, da so se tega lotili precej nerodno. »Obvestili so nas, da prodajajo to parcelo, ki pa je dejansko celotna ulica z vsemi zemljišči ob naših hišah. Kako lahko v dopisu napišejo, da prodajajo ulico in nas sprašujejo, ali bi jo kupili?« se sprašuje občanka, ki je bolj točne informacije dobila šele na LUZ. »Tam mi je gospod povedal, da ne prodajajo ulice, temveč nam tako kot drugim sosedom prodajajo zgolj zemljišča ob naših hišah, ki jih večina uporablja za parkiranje.« Dobri novici je sledila slaba, saj so na občini kvadratni meter zemljišča ocenili na 80 evrov. »To za nas pomeni devet tisočakov, na katere nismo računali. Mi bomo verjetno še zmogli, vendar gotovo bo za kar nekaj ljudi to prevelik zalogaj,« ocenjuje naša sogovornica, ki se sprašuje, ali bo občina v teh primerih zemljišča pač prodala najboljšemu ponudniku.

Dogovor o odlogu plačila

Jasnega odgovora, kaj bodo storili v primerih, ko ljudje ne bodo zmogli teh zemljišč kupiti, na občini nismo dobili. Pravijo, da se lahko občani, ki bi bili v finančnih težavah, oglasijo pri njih in se dogovorijo za odlog odkupa. Prav tako na občino vabijo občane, ki iz kateregakoli drugega upravičenega razloga ne morejo kupiti občinskega zemljišča, ki ga uporabljajo oziroma »uzurpirajo«, kot so se izrazili. »Ampak ljudje načeloma dobro sprejemajo taka obvestila, saj v večini primerov vedo, da uporabljajo občinska zemljišča. Če imajo dodatna vprašanja, je na dopisu navedeno, da se lahko pisno ali ustno obrnejo tako na koncesionarja LUZ kot tudi na Mestno občino Ljubljana.«

Na vprašanje, zakaj so stanovalce vznemirili z dopisom, v katerem jim prodajajo celo ulico, namesto da bi prej izvedli parcelacijo in ponudili zgolj posamezne parcele pred hišami, na občini odgovarjajo, da parcelacije posameznih parcel naročijo le, če je na podlagi poslanih ponudb izkazan povsem konkreten interes za odkup. »saj bi sicer predhodna parcelacija pomenila dodaten in povsem prenegljen strošek.« »Ulica se v celoti ne bo prodajala, saj večji del nje sega med javne površine. To je veliki večini strank jasno že brez dodatne obrazložitve,« pravijo na občini. Ker gre za informativna obvestila, v njih ni niti cene zemljišča, ki jo lahko zainteresirani kupec izve naknadno. Barantanja okrog cene ne bo, opozarjajo na občini, saj je oblikovana na podlagi cenitvenega poročila in pod ocenjeno vrednostjo nepremičnin ne morejo prodajati. *

Glej pripombo na drugi strani!

28.11.2016 **Dnevnik**

Stran/Termin: 11

Naslov: Zbogom, zastonj parkiranje

Naklada: 27.926,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 567,61

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, OBČINA LJUBLJANA, LJUBLJANSKA OBČINA,



2,2 mio. €

PRORAČUNSKIH SREDSTEV

je občina od leta 2011 že nakazala LUZ in LGB za urejanje centralne evidence nepremičnega premoženja.

Slovarček izrazov

Parcelacija je delitev ali združitev parcele. Postopek parcelacije se izvede predvsem v primerih, ko želi lastnik prodati ali podariti le del ene ali dele več posameznih parcel.

Kataster je temeljna uradna evidenca o zemljiščih. V zemljiškem katastru so vpisani podatki o zemljiščih. Na primer podatki o legi, obliki, površini, merah, katastrskem razredu in lastniških zemljišč. Za razliko od katastra zemljiška knjiga evidentira zgolj pravna razmerja (predvsem lastništvo) in stvarne pravice na nepremičninah.

Priposestvanje je pridobitev lastninske pravice na nepremičnini. Zakon določa, da dobroverni posestnik nepremičnine, na kateri ima nekdo drug lastninsko pravico, lahko pridobi lastninsko pravico na njej s priposestvanjem po preteku 10 let. Vendar mora dokazati, da je imel zemljišče v posesti, predvsem pa, da ni vedel, da to zemljišče ni njegovo.

Tožba proti občini bo težko uspešna

Občani, ki se ne bi strinjali s ponudbo občine o odkupu zemljišča, bi se lahko v skrajni sili spustili tudi v tožbo in se sklicevali na pridobitev lastninske pravice s tako imenovanim priposestvanjem. Pri tem morata biti izpolnjena dva pogoja: občan mora dokazati, da je imel zemljišče v posesti najmanj deset let, predvsem pa, da ni mogel vedeti, da to zemljišče ni njegovo. »Dejanski obstoj posesti in njeno trajanje, v primeru vaše bralke in tudi sicer po navadi ni problematično dokazati. Problem predstavlja dokazovanje dobrovernosti lastniške posesti. Lastniški poses-

tnik je tisti, kdor ima stvar v posesti, kot da je njegova, in ne ve ali ne more vedeti, da ni upravičen do posesti. Dobroverni lastniški posestnik je tako tisti, ki je v opravičljivi zmoti o tem, da je lastnik stvari,« pravi odvetnik Jurij Gros. Eden izmed uspešnih načinov bi bilo po njegovih besedah sklicevanje na pogodbo, s katero je občan kupil nepremičnino, v kateri bi bilo navedeno, da se kupuje tudi dovoz do javne poti ali kaj podobnega. Kljub precej težavnemu dokazovanju na občini pravijo, da tožbe, v katerih se občani sklicujejo na priposestvanje, niso redke.

P.S. 28. 11. 2016 (http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1/GJD/71-2016-11-28_ENP-MOL_zemljisca-prodaja.pdf)

M. Lipnik: Iz prispevka je razvidno, kaj za občino pomeni (kot je predstavljen, je nezakonit!?) ENP dokument. Kje je razvidno, da vključuje pravne osnove predlaganih razdelitev? Parcelirala bo občina pa kar od "potrebe" do "potrebe", čeprav jo zakonodajca obvezuje, da to stori tako, kot je bilo načrtovano in potrjeno z upravnimi odločbami za gradnje obravnavanih javnih ureditev !?

J. Stare: Še več! Spodaj je grožnja, da bo tožba težko uspešna. Nasprotno, tožba sploh ni potrebna, ker je javna površina izvzeta iz pravnega prometa in jo je nezakonito prodajati. Žal se nihče noče potruditi in pokazati, da gre za javne površine (ne občani, ne novinar, niti državni pravobranilec) in s tem, da je prodaja kazensko pregonljiva.

M. Lipnik: Zelo dobro!

Je pa poleg vsega še res, da, če so bile določene površine urejene kot »javne«, za rabo vseh, potem jih lahko vsi uporabljajo še naprej, in morajo predvsem iztožiti, da ostanejo javne še naprej (pripada jim status GJD, ki povzroči izvzetost iz pravnega prometa, in ničnost kupoprodajnih pogodb). V to sodi tudi možno rezerviranje za parkiranje točno določenih upravičencev, za katere je bila površina urejena za tak namen – čeprav kot javna! Uporaba javnih površin se redno plačuje preko »prispevka za uporabo stavbnega (mestnega) zemljišča«, lahko se pa tak prispevek zmanjša in uvede direktna parkirna – pavšal, ipd...

28.11.2016 **Dnevnik**

Stran/Termin: 11

Naslov: Zbogom, zastoj parkiranje

Naklada: 27.926,00

Avtor: Peter Pahor

Površina/Trajanje: 567,61

Rubrika/Oddaja: LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, OBČINA LJUBLJANA, LJUBLJANSKA OBČINA,



Zemljišča ob hišah v Vižmarjeh, ki so jih občani uporabljali večinoma za parkiranje, bi zdaj občina prodala. Za dobrih sto kvadratnih metrov zemljišča bi morali odšteti več kot devet tisočakov. 📷 Jaka Gasar