



## Pravno-informacijski center nevladnih organizacij – PIC

Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja  
Metelkova ulica 6, 1000 Ljubljana

Ljubljana, 18.2.2019



Spoštovani,

na Zeleno svetovalnico ste se obrnili z naslednjim vprašanjem:

Stanovanje, v katerem stanujem, je oče kupil od Giposs-a že leta 1969 in se vanj vselil leta 1971. Vendar vpisa v zemljiško knjigo ni mogel izvesti. Za vpis sem pooblastil upravnika leta 2000. Vpis je bil izveden, vendar na podlagi takrat veljavnega interventnega zakona, tako, da ni bilo izvedeno popolno etažiranje, a je kljub temu bilo delno določeno funkcionalno zemljišče, čeprav je stavba že imela stavbišče. Stavba je bila zgrajena z javnim prehodom, zemljišča okrog stavbe pa so bila urejena kot javni park, javne zelenice, javne dovozne poti, javna otroška igrišča in javna parkirišča. Po zakonu o privatizaciji so vsa zemljišča nezakonito prešla v privatno last privatne pravne osebe, ki je imela isto ime kot takratni investitor. Vsa ta zemljišča so deloma bila prodana drugim pravnim osebam, deloma pa tudi fizičnim osebam. Nezakonitost je v tem, da niso iz privatizacije bila izvzeta javna zemljišča, čeprav bi morala biti. Tudi hišniška stanovanja, ki niso bila prodana kupcem, so pa bila zgrajena iz skupnih sredstvi vseh kupcev, kot je to takrat zahteval zakon, so prešla nezakonito v privatne roke, tako kot zemljišča. To se je seveda lahko dogajalo pred očmi javnosti, ker ni bilo nobenega varuha.

Kako povrniti javne površine (javne zelenice, javne dovozne poti, javna otroška igrišča in javna parkirišča) in objekte (javni prehodi, hišniška stanovanja) v last nosilcev javnih funkcij, da jih razglasijo za javne in določijo upravnike, še posebej zato, ker se nosilci (občine) tega otepajo, lastniki stanovanj pa pristajajo na mešetarjenje z zemljišči zato, da bi si pridobili brezplačno parkirišče, ki bi ga kasneje tudi prodali?



**EKO SKLAD**

SLOVENSKI OKOLJSKI  
JAVNI SKLAD



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

*Projekt »Zagovorniki okolja – Zelena svetovalnica« sofinancira Ministrstvo za okolje in prostor.*

**Odgovor:**

Javno površino Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-2) opredeljuje kot grajeno in zeleno površino, ki je namenjena splošni rabi, kot so javna cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina. Nadalje ZUreP-2 v 244. členu definira splošno rabo javnih površin kot rabo, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za namene prehoda in dostopa do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov ter gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem.

Stvarnopravni zakonik v 19. členu določa, da je javno dobro stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba). Posameznemu zakonu je prepuščeno, da določa, katera stvar je javno dobro in kakšni so pogoji za njegovo uporabo. Javno dobro delimo na naravno javno dobro, za katerega Zakon o varstvu okolja v 3. členu določa, da je del okolja, na katerem je z zakonom vzpostavljen status javnega dobra ter na grajeno javno dobro, katerega ZUreP-2 definira kot zemljišča, objekte in dele objektov, ki so namenjeni takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon ali predpis, izdan na podlagi zakona. Grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena.

V 246. členu ZUreP-2 je urejena pridobitev statusa grajenega javnega dobra državnega oziroma lokalnega pomena, in sicer se tak status pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa vlade oziroma občinskega sveta po uradni dolžnosti izda pristojno ministrstvo oziroma občinska uprava na zahtevo pristojnega ministrstva ali župana. Pred izdajo odločbe država ali občina na zemljišču, objektu ali njegovem delu pridobi lastninsko ali drugo ustrezno pravico, ki omogoča takšno splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra in kot jo za pridobitev statusa grajenega javnega dobra določajo področni predpisi. V kolikor za pridobitev statusa grajenega javnega dobra ni potrebna lastninska pravica države ali občine, se opredeli tudi splošno rabo grajenega javnega dobra, pogoje in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnino zaradi omejitve lastninske pravice in vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra. Pristojno resorno ministrstvo oziroma občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobrem.

V praksi je občutiti pomanjkanje volje občin za izvajanje postopkov razglašanja za javno dobro, prav tako stroški upravljanja in vzdrževanja javnih površin občin ne stimulirajo k večji skrbnosti. Problem se pojavi tudi, če je zemljišče, ki je razglašeno za javno dobro, v zasebni lasti, saj bi zaradi vzdrževanja bilo potrebno skleniti ustrezne dogovore med nosilci javnega interesa in zasebnimi lastniki. Žal tudi ni mehanizmov, ki bi učinkovito silili pristojne upravljalce premoženja države, občine ali lastnikov javnega dobra k aktiviranju. Tudi pravni red nima vzpostavljenih ustreznih zahtevkov, ki bi jih upravičenci do javnih površin, torej prebivalci, lahko uveljavljali za ohranitev in ureditev javne površine. Kot ste ugotovili že sami, javno dobro v Sloveniji ni ustrezno urejeno, na kar opozarjajo tudi številne revizije Računskega sodišča, problemi neurejenosti javnih površin pa so predvsem povezani z lastništvom, saj parcele javnih površin pogosto niso ustrezno parcelirane, lastništvo občin pa ni ustrezno aktivirano, ker

občine niso uredile lastništva na podlagi Zakona o lastninjenju družbenega premoženja ali poskrbele za prenos zemljišč z gradbenih podjetij ali nastopile kot upniki v stečajih gradbenih podjetij in poskrbele za vpis lastništva v zemljiško knjigo.

Glede ureditve pripadajočega zemljišča pa pravila in postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, če je bila stavba, h kateri se ugotavlja pripadajoče zemljišče, zgrajena pred 1. januarjem 2003, in če lastnik stavbe v zemljiški knjigi še nima vpisane lastninske pravice na njenem pripadajočem zemljišču, ureja Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča. Občina, na območju katere je stavba, lahko zaradi varovanja javnega interesa, ki ga mora verjetno izkazati, v postopku uveljavlja vse zahteve, ki jih lahko uveljavljajo udeleženci v postopku.

Če se boste odločili za nadaljnje korake v zvezi z vložitvijo tožbe za določitev pripadajočega zemljišča, vam priporočamo, da si pridobite pomoč odvetnika in se pozanimате o nadaljnjem postopanju. Pod določenimi pogoji bi bili morda upravičeni do brezplačne pravne pomoči po Zakonu o brezplačni pomoči. O odobritvi brezplačne pravne pomoči bi v tem primeru odločilo pristojno Okrožno sodišče (vloga za BPP). Vendar sodišče pri dodelitvi presoja tudi ali morda zadeva ni očitno nerazumna oziroma, da obstajajo v zadevi verjetni izgledi za uspeh in je tako razumno začeti postopek. Dodeljena brezplačna pravna pomoč pa ne pokriva plačila stroškov postopka in dejanskih izdatkov ter nagrade pooblaščenca nasprotne stranke.

**Glede na vse navedeno vam svetujemo, da pristojne osebe občinske uprave seznanite z vašim problemom in ugotovite, če morebiti obstaja interes občine za pridobitev statusa javnega dobra na predmetnih javnih površinah. Morda stanovalci lahko podaste na občino tudi peticijo, če ste izgubili javne površine, namenjene vam/vsem in jih ne morete več uporabljati v skladu z njihovim prvotnim namenom. V primeru določitve pripadajočega zemljišča pa vam, kot že navedeno, svetujemo, da se pri odvetniku pozanimate o nadaljnjem postopanju in možnosti vložitve tožbe.**

Zelena svetovalnica  
Zagovorniki okolja