

## Odmev: Giposs ni lastninil zemljišč

Odmev

finance@finance-on.net

V časniku Finance se v zadnjem času pogosto pojavljajo članki o problematiki cest, v katerih je kot vir informacij in pojasnil naveden načelnik oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve MU MO Ljubljana **Velko Franko**, le-te pa so zavajajoče in nestrokovne in v nasprotju s predpisi. Menimo, da je treba tako bralce in tudi fizične osebe, ki so lastniki zemljišč, na katerih so zgrajene ceste, informirati o njihovem pravnem statusu in jih ne zavajati z navedbami, "da s cestami nimajo kaj početi", ob tem, da je lastnina ustavno varovana. **MO Ljubljana**, ki še vedno ni uredila registra lastnih nepremičnin, bi očitno rada pridobila zemljišča, na katerih so zgrajene ceste tudi z "enostranskimi akti", predvsem pa brez plačila, kar pomeni, da se lastniki zemljišč, na katerih so zgrajene ceste, odrečejo lastništvu brez odškodnine samo zaradi dejstva, da so na njihovih zemljiščih zgrajene ceste, pri tem pa MO Ljubljana zaradi lastnega neurejenega poslovanja nekatera zemljišča plača dvakrat.

Toliko o zavajajočih informacijah načelnika oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve MU MO Ljubljana in o družbeni odgovornosti MO Ljubljana.

Javne ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet in jih lahko vsak uporablja prosto in na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, so javno dobro in izven pravnega prometa, na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem in drugih stvarnih pravic (zakon o javnih cestah, ZJC). Ceste so infrastrukturni objekti, ki so zgrajeni na zemljiščih, katerih lastništvo je razvidno iz zemljiške knjige oziroma pogodbe. Javne površine pa so površine, ki so dostopne vsem, pridevnik javne pa ne pomeni lastništva, temveč vrsto rabe. Problem MO Ljubljana ni v zakonodaji, kot ga ta ga želi prikazati, temveč v tem, da je določanje grajenega javnega dobra nemogoče, ker mnogokrat javna cestna površina sploh ni odmerjena in tudi lastništvo zemljišč ni urejeno. ZGO-1 (**uradni list** 110/02) vsebuje tudi določila za ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra; zemljišča, na katerih so ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki po določbah tega zakona lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa niso vpisani kot javno dobro, pristojno sodišče v zemljiško knjigo vpiše zaznambo o javnem dobru, ko prejme pravnomočno odločbo pristojne občinske uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Odločbo izda pristojni upravni organ na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa s priloženim ustreznim geodetskim načrtom; s prikazom parcele, izdelanim v skladu z geodetskimi predpisi, in dokazilom, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra. Kot dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra, velja izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima na takšni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča razpolaganje z zemljiščem. MO Ljubljana od leta 1990 ni uspelo sprejeti nobenega sklepa o vzpostavitvi statusa grajenega javnega dobra, je pa sprejela kar nekaj sklepov o ukinitvi javnega dobra.

Prenos nepremičnin ali zamenjava nepremičnin ene za drugo se šteje za promet nepremičnin, ki je obdavčen, davčni zavezanec pa je prodajalec. Sprememba lastništva v zemljiški knjigi je lahko opravljena na podlagi pravnega posla, večno ponavljanje Velka Franka o spornih lastništvih zemljišč, ki so pravnomočno vpisane v zemljiško knjigo, pa dokazuje arogantnost in oblastnost mestne oblasti tudi v ignoriranju zemljiške knjige kot javne listine. To, da so ceste v zemljiški knjigi še vedno vpisane kot družbena lastnina v uporabi pravnih oseb, MO Ljubljana ne bo pomagalo pri prenosih, ker se je družbena lastnina v uporabo pravnih oseb v zemljiško knjigo

vpisovala na podlagi pogodb, s katerimi so pravne osebe odplačno pridobivale zemljišča. V zemljiški knjigi vpisana družbena lastnina v uporabi pravnih oseb spada pod sodne zaostanke, ker je bila zemljiška knjiga na podlagi zakona o dopolnitvah zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (ZLNDL-A, uradni list 59/2001) vpisane uporabe na nepremičnini v korist pravne osebe oziroma njenega pravnega naslednika dolžna opraviti vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi po uradni dolžnosti.

**Ustavno sodišče** je z odločbo opr. št. U-I-224/00 z dne 9. 5. 2002 razveljavilo 85. člen zakona o javnih cestah (ZJC, uradni list 29/1977), kot tudi 137. člen zakona o zemljiški knjigi (uradni list 33/95). Razveljavljeni 85. člen ZJC je urejal razlastitev zemljišča ne glede na to, ali je investitor gradnje ali rekonstrukcije javne ceste pridobil zemljišča s pravnim poslom oziroma predlagal postopek ali ne; taka ureditev je pomenila, da bi država ali občina že zaradi samega dejstva, da je bilo zemljišče uporabljeno za gradnjo ceste, zaradi vpisa javnega dobra pridobila lastninsko pravico na zemljišču. Enak razlastitveni učinek glede zemljišč, uporabljenih za navedene namene, ima lahko tudi 137. člen zakona o zemljiški knjigi. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o javnih cestah (ZJC-B, uradni list 18/2002) v 19. členu določa, če ob uveljavitvi tega zakona obstoječa javna cesta poteka po nepremičninah, ki so v lasti drugih oseb, se lahko lastninska pravica omeji proti odškodnini ali nadomestilu v naravi v posebnem postopku razlastitve, če se lokalna skupnost ne bi mogla z lastniki pogoditi o primerni odškodnini.

Toliko pa o strokovnosti načelnika oddelka za pravne, kadrovske in splošne zadeve MU MO Ljubljana Velka Franka kot javnega uslužbenca; o zemljiščih v stanovanjskih soseskah in o zavajanju etažnih lastnikov pa kdaj drugič.

*Davorin Faganel, univ. dipl. iur., direktor Gradbenega podjetja Giposs Ljubljana, d. o. o.*

#### **KOMENTAR BRALCEV:**

ZGO-1 govori o tem, da se **zemljiške ureditve v že zgrajenih naseljih nadaljujejo na podlagi veljavnih listin**, tudi v primeru, ko je treba zaradi parcelacijskih nejasnosti uvesti pogodbeno komasacijo - tudi v takih primerih se izhaja iz VELJAVNIH LISTIN (lastniške kupoprodajne in druge pogodbe, stanje listin v zemljiški knjigi, lokacijske, gradbene dokumentacije in odločbe, zazidalni načrti z odloki, katastrsko stanje pred gradnjo, predvideno predpisano stanje po projektih gradbenih parcel iz zazidalnih načrtov, po izvedeni gradnji, dokazila o virih financiranja gradenj in drugo).

Iz listin, ki podpirajo legalnost gradenj v obravnavanih soseskah pa bi se ugotovilo, kaj je zgrajeno legalno na podlagi lokacijskih odločb z lokacijskimi dokumentacijami, na podlagi gradbenih dovoljenj za gradnjo posameznih objektov in ureditev znotraj naselja tako za stavbe kot za vse gradbenoinženirske objekte (ceste, parkirišča, zelenice, parki, igrišča..) in njim pripadajoče projektne dokumentacije, vse skupaj pa bi se primerjalo tudi z določili zazidalnih načrtov, ki so predstavljali pravno podlago za izdajo teh dovoljenj. V zazidalnih načrtih so določane parcelne razmejitve med javnim in zasebnim, v listinah o lastništvu zemljišč, ki so morale biti priložene vlogam za lokacijska in gradbena dovoljenja pa je razvidno tudi, kdo izkazuje lastništvo oziroma vpisano "pravico uporabe", lahko tudi na podlagi kakšnih pogodb in za koliko časa, v teh pa so razvidni tudi pogoji, ki so "pravico uporabe" omogočali oziroma dopuščali; ker so gradbene firme v času gradnje sosesk pridobivale dopustnost vpisa "pravice uporabe" za potrebe gradnje sosesk s strani občin, so ob tem dobile tudi dolžnost glede urejanja javnih površin v soseskah in določila, kaj se zgodi z lastništvom letih po končanih gradnjah in po pridobitvi uporabnih dovoljenj.

Gradbene firme urejanja zunanjih javnih površin (ceste, pločniki, parkirišča, zelenice, igrišča ipd..) niso financirale iz svojih sredstev temveč so bila taka **dela plačana s strani občinskih komunalnih skladov** - torej je lastnik izvedenih del in s tem gradbenih objektov že tako ali tako občina, manjka samo formalni postopek ureditve lastninskih pravic na "posojenih" zemljiščih za to gradnjo na podlagi "najemnih" in pogodb in formalna ureditev

vpisa javne - občinske - lastnine v Zemljiški knjigi.

Ceste, zelenice in druge javne površine, ki so zgrajene v obravnavanih soseskah niso enak primer, kot je o njem razsojalo Ustavno sodišče v primeru pritožbe nad Zakonom o javnih cestah in vpisom lastništva občine na zemljišču cestnega sveta brez predhodno urejenih ustreznih postopkov odkupa, razlastitve ipd...

V obravnavanih primerih sosesk je občina predhodno uredila vse ustrezne urbanistične, lastninske in druge postopke in gradbena podjetja posebej pooblastila (dokazljivo z listinami, tudi v spisih Zemljiške knjige) da v njenem imenu vodijo gradnje objektov na zunanjih površinah sosesk.

Taka gradbena podjetja samo zlorablajo situacijo "tranzicije" in občinskih "zamud" pri urejanju teh problemov tako, kot bi se naj po vseh pogodbah, predpisih in zakonih moralo to dogoditi takoj po izgradnji ali pa pač danes, če se do sedaj še ni uspelo dokončati tudi vseh formalnih postopkov dokončanih gradenj..

Občine nastopajo na pram gradbenim podjetjem, pooblaščenim za "gradnjo za trg", kot "upniki" za zemljišča zgrajenih (in še nezgrajenih) zunanjih ureditev, gradbena podjetja pa imajo na podlagi osnovnih pogodb za upis "pravice uporabe" zemljišč napram občinam odprt dolg...

Vsi skupaj pa imajo iz naslova pobranega s strani etažnih lastnikov plačanega "komunalnega prispevka" dolg napram etažnim lastnikom v soseskah, ki so vse že plačali, sedaj se pa ponovno pogajajo o pravicah koriščenja v času gradnje sosesk v zazidalnih načrtih predvidenih javnih ureditev oziroma o želenih odtujitvah tega..