

Soseska ŠS6, za sestanek 10.9.2021

Osnutek vprašanj (z odgovori) za 2. panel, del

V1: Da bomo bolje razumeli zakaj smo se znašli v takšni situaciji, nam za začetek prosim opišite splošno problematiko privatizacije javno dostopnih (zelenih) površin v času tranzicije pri nas. Kakšna je bila ureditev v prejšnji državi, kdaj in kako je do privatizacije sploh prišlo? Kdo so bili akterji, ki so obdobje tranzicije izkoristili za „kopičenje“ zemljišč na katerih so bile urejene zelenice in kako da o tem v tistem času noben ni nič vedel? Ali je občina te površine kdaj zahtevala nazaj?

O1: 10min (Kratek kronološki pregled dogajanja, če je mogoče s poudarkom na ŠS6)

Splošna problematika privatizacije javno dostopnih (zelenih) površin v času tranzicije pri nas. – Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini - 1997 – ta je imela v zemljiški knjigi vpisano „pravico uporabe“, kar je predstavljalo omejeno individualno „lastninsko pravico“

Kakšna je bila ureditev v prejšnji državi, kdaj in kako je do privatizacije sploh prišlo? – na podlagi Zakona o lastninjenju so se opravile spremembe vpisov iz družbene lastnine v konkretno lastništvo – praviloma z upoštevanjem „pravice uporabe“; ta je bila „pravno-lastniški pojem“, in ne dobesedno razumljen iz vsakodnevne prakse; v soseskah, ki so jih gradile družbene gradbene firme („za trg“), je bil izveden začasni prenos „pravice uporabe“ na pravne subjekte – gradbene firme – na podlagi posebnih nepremičninskih pogodb; grajene objekte je gradbena firma na trgu razprodala po etažni lastnini, v kupoprodajne pogodbe je vnesla tudi plačilo komunalnega prispevka za občino, katerega je zbranega občini tudi nakazala, ta je pa s temi sredstvi financirala urejanje javnih površin, vključno z vso komunalno infrastrukturo (kar je velikokrat izvajala ista gradbena firma); v osnovni pogodbi za prevzem „pravice uporabe“ so te firme imele dolžnost prenesti po končani gradnji na občino nazaj „pravico uporabe“ brezplačno; občina naj bi na podlagi tega uredila status „grajeno javno dobro“, namenjenega vsem, s prepovedjo nadaljnjega pravnega prometa in spreminjanja „namenske rabe“

Kdo so bili akterji, ki so obdobje tranzicije izkoristili za „kopičenje“ zemljišč na katerih so bile urejene zelenice in kako da o tem v tistem času noben ni nič vedel? - ker so se v obdobju tranzicije lastninile tudi družbene firme same, so postale „zasebni“ lastniki „pravice uporabe“; občine niso bile zainteresirane, da prevzamejo v svoje upravljanje javne površine v soseskah, ki velikokrat sploh niso bile dokončno urejene, predvsem pa niso bile pravilno evidentirane v katastru; poleg tega je veliko firm, ki so gradile (za trg), šlo v stečaj, vlada je pa zaradi zmede, ki je nastala, raje uvedla Zakon o lastninjenju nepremičnin (ZVEtL), kot da bi zahtevala in omogočila dosledno izvajanje Zazidalnih načrtov, vključno z evidentiranjem zgrajenega – na podlagi upravnih in pogodbenih listin; to urejanje je sicer prepustila ZVEtL,

Ali je občina te površine kdaj zahtevala nazaj? – občina je po uvedbi ZVEtL imela „zvezane roke“ in je morala čakati na sodne razsodbe; v postopkih tudi ni uspela

dokazati svoje upravičenosti, večinoma zaradi slabih evidenc in prednostnega upoštevanja pravic zasebnosti na sodiščih

V2: V zadnjih letih se je po Ljubljani sprožilo precej sodnih postopkov za razreševanje lastniških nejasnosti in sporov. Če se ne motim, se v večini primerov ti postopki vodijo po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine oz. ZVEtL. Kaj sploh je ZVEtL in kaj zares prinaša v naravi (prednosti in slabosti)? Ali obstajajo še kakšni drugi pravni mehanizmi za reševanje takšnih problemov med občino, zasebniki in stanovalci, recimo dodelitev statusa grajenega javnega dobra za takšne površine?

O2: 5min (*Zopet bi bili veseli, če bi fokus odgovora bil na ŠS6*)

V zadnjih letih se je po Ljubljani sprožilo precej sodnih postopkov za razreševanje lastniških nejasnosti in sporov. – *da, zelo »poveden« je bil primer BS3, in vsebinska razsodba Vrhovnega (ter Ustavnega) sodišča; zadeva je šla sicer v ponovni proces na Upravno sodišče prve stopnje, tam so pa, na podlagi mnenja sodnega izvedenca razsodili, da gre pri vsem za »skupno funkcionalno zemljišče«, kar naj bi bilo skladno z opredelitvami Zazidalnega načrta v času gradnje; ta opredelitev ni korektna, »skupno funkcionalno zemljišče« je bilo v času izgradnje sosesk kvečjemu urbanistična opredelitev za normativno urejanje konkretnega prostora posamezne soseske v funkcionalnem, in nikakor ne v lastniškem smislu; V BS3 so posledično nastale določene težave v odnosu z občinskimi javnimi gospodarskimi službami, ki na zasebnih površinah nimajo pristojnosti (pošta, javna razsvetljava, zimsko cestna služba, javna snaga, vodovodno (hidroforno) omrežje, urejanje igrišč, vzdrževanje parkirališč in notranjih prometnic ... – nastanejo razmere kot v industrijskih kompleksih, kjer nosilec nepremičninskih pravic sam skrbi za vse znotraj mej območja)*

Če se ne motim, se v večini primerov ti postopki vodijo po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine oz. ZVEtL. - Da

Kaj sploh je ZVEtL in kaj zares prinaša v naravi (prednosti in slabosti)? - *vlada je uvedla Zakon o lastninjenju nepremičnin (ZVEtL), ni pa omogočila doslednega izvajanja in dokončanja Zazidalnih načrtov (v občutljivem obdobju po letu 1990 je bilo še veliko nedokončanega), vključno z evidentiranjem zgrajenega – na podlagi upravnih in pogodbenih listin; to urejanje je sicer prepustila ZVEtL, praksa po ZVEtL pa temu ni sledila, zaradi slabega poznavanja celotne in dejanske problematike s strani »sodnih izvedencev« (praviloma kar geodetov, in ne urbanistov, ki naj bi sledili pogojem iz Zazidalnih načrtov); bistveni element za potrebe urejanja lastnine in ureditev razmerij med javnim in zasebnim je bil vedno »ekonomski elaborat« Zazidalnega načrta, ali njegove »Dokumentacije za realizacijo«, ki se skoraj nikoli ni vzel v obravnavo; po ZVEtL se sedaj kar na sodišču preoblikujejo prvotne urbanistične razporeditve in funkcije, mimo urbanističnih načel, procedur in pravic javnosti*

Ali obstajajo še kakšni drugi pravni mehanizmi za reševanje takšnih problemov med občino, zasebniki in stanovalci, recimo dodelitev statusa grajenega javnega dobra za takšne površine? – *status »grajenega javnega dobra« (GJD) se lahko dodeli za javni namen zgrajeni, z javnimi sredstvi financirani (zbrani komunalni prispevki kupcev etažnih lastnin), nepremičnini, šele po tem, ko je ta pravilno*

evidentirana (parcelirana) v katastru, na podlagi načrtov parcelacije iz Zazidalnega načrta in nadaljnje (urbanistične in upravne dokumentacije (lokacijske odločbe, kupoprodajne pogodbe ...)) in ji je izdano »uporabno dovoljenje«; občina s sklepom občinskega organa tak status vpiše v Zemljiško knjigo, s tem zagotovi »nedotakljivost« take nepremičnine; postopki se lahko izvedejo tudi v soglasju z etažnimi lastniki, vendar težko v postopkih lastninjenja po ZVEtL, kadar etažni lastniki zahtevajo »privatizacijo«; ŠS6 ima sicer večino zunanjih površin že privatiziranih – pred nastopom procesov po ZVEtL jih je od nosilca »pravice uporabe«, vpisane v Zemljiško knjigo (GIPOSS), kupil zasebnik (Gjura); občina ni uveljavila po sodni poti razveljavitve teh kupoprodajnih pogodb, v korist ustanovitve GJD (na površinah GJD so nepremičninski pravni posli nični po zakonu) – ocenjujem, da bi bilo to treba storiti, sicer gre za dve zasebni pravici: lastništvo etažnih lastnikov proti zasebnemu lastništvu sedanjega uradnega lastnika (Gjura)

V3: Kako opazujete trenutno situacijo v ŠS6, za katero se zdi, da sta MOL in lastnik, sklenila neke vrste kompromis oz. kupčijo, iz katere smo bili dejanski uporabniki površin popolnoma izključeni, kljub temu, da bi ta odločitev močno posegla v naš vsakdan in kvaliteto bivanja v soseski? Na kakšen način se lahko stanovalci takšnim praksam upremo oz. preprečimo nasilne poskuse privatizacije in omejevanja dostopa do površin v javnem interesu in rabi? Mogoče beseda ali dve o DUO – Odboru za lepšo Staro Šiško in izkušnjah, ki ste jih pridobili v letih delovanja?

O3: 5min

Kako opazujete trenutno situacijo v ŠS6, za katero se zdi, da sta MOL in lastnik, sklenila neke vrste kompromis oz. kupčijo, iz katere smo bili dejanski uporabniki površin popolnoma izključeni, kljub temu, da bi ta odločitev močno posegla v naš vsakdan in kvaliteto bivanja v soseski? - *Kot opisano v predhodni obravnavi – občina ne sproži nedvornih zahtevkov po »ničnosti« pogodbe Gjura /GIPOSS zaradi površin s potencialnim statusom GJD, katere mora potem tudi upravljati, verjetno pa obstajajo možnosti koncesijskega upravljanja s strani posameznega koncesionarja (tudi »upravnikov blokov«?); v primeru javne rabe etažni lastniki plačujejo primerne (bolj ali manj nizke) vključene zneske za »uporabo stavbnega zemljišča« - NUSZ*

Na kakšen način se lahko stanovalci takšnim praksam upremo oz. preprečimo nasilne poskuse privatizacije in omejevanja dostopa do površin v javnem interesu in rabi? – *z zahtevo občini, da prevzame skrb nad ustanovitvijo GJD (občina je »dolžnik« etažnim lastnikom, saj je za ureditev javnih površin pobrala konkretni komunalni prispevek, v povezavi z »ekonomskim elaboratom« in drugimi sestavnimi deli Zazidalnega načrta iz časa gradnje)*

Mogoče beseda ali dve o DUO – Odboru za lepšo Staro Šiško in izkušnjah, ki ste jih pridobili v letih delovanja? – *DUO se je organiziral zaradi obsežnih načrtovanih novogradenj v območju, mimo interesov in pravic prebivalcev območja; v svojih prizadevanjih v preteklosti so člani uspeli deloma (niso sprožili pritožbenih postopkov na sodiščih za pregon nepravilne urbanistične prakse), na primer v okviru gradnje novega stanovanjskega kareja so dosegli ureditev parkovnih površin, namenjenih vsem; ker pa se potem lastniška razmerja z občino na teh površinah (gre za streho podzemne garaže) niso uredila (»služnost« občine za GJD funkcijo je*

umanjkala!?), je območje zaprto, dostop ni mogoč; zasebniki namreč nimajo dolžnosti dajati svoje lastnine v javno rabo, poleg tega odgovarjajo za vse dogodke na njej, tudi poškodbe obiskovalcev (na primer na igralih, v zimskem času zdrsi, ipd.), zato se jim praviloma dovoljuje tudi postavljanje ograj; podobno se v območju Stara Šiška, kjer deluje DUO, dogaja s pravicami do parkiranja v novih podzemnih garažah – občina bi se morala z investitorjem pogoditi za določeno število PM z dovolilnicami za prebivalce v okolici, pa do tega brez posebnih pritiskov ne pride.

Martina Lipnik, u.d.i.a.

V Ljubljani, 9.9.2021