

Intervju #5: Jure Likar

23 oktobra, 2015 //

5



Število primerov za ugotovitev pripadajočega zemljišča, ki jih obravnava naše okrajno sodišče, narašča. Trend je med 18 in 30 primeri na mesec.

“ [Sodni] izvedenci naj bi bili urbanisti, sodelujemo pa tudi z nekaterimi izvedenci geodeti, ki so se kasneje priučili na tem področju.

Lastniško stanje odprih površin v soseskah se zelo hitro spreminja. Jure Likar, sodnik in vodja Oddelka za etažno lastnino na Okrožnem sodišču v Ljubljani, pojasnjuje razlog za nastanek Zakona o etažni lastnini in njegovo vlogo pri določanju pripadajočih zemljišč stavbam. Pogovarjali smo se o vlogi prebivalcev, občine in stroke v omenjenih postopkih. Zanimalo nas je, kako sodišče sprejema odločitve o prostoru ter kakšne so posledice teh odločitev.

Značke intervju

Kategorije Uncategorized

5 komentarjev

Martina Lipnik

29 oktobra, 2015 na 4:56 popoldan

Občinske upravne službe imajo problem z dokazovanjem, kadar gre za »javne površine«, ki jih je zgradila občina za potrebe stanovalcev, in tudi za javnost.

Posledica večje neodzivnosti občine je v tem, da lahko da nima interesa po javnih površinah. To se kaže tudi ob izdelavi naloge (evidenca nepremičninskega premoženja) ENP, izvajalec LUZ, ki jo bo nadziralo Računsko sodišče, vendar poteka lahko tudi nepravilno, lahko da po dogovorih raznih vodij projektne skupine, mimo koncesijske pogodbe, rezultate pa vidimo že sedaj pri javnih dražbah občinskih zemljišč.

Vse skupaj vpliva tudi na vsebine v OPN MOL ID.

Ves postopek po ZVetL poteka kot, da je dogovorjen. Izbrani izvedenci ob tem, da izdelujejo izvedeniška mnenja, tudi razlagajo postopke na seminarjih in celo svetujejo sodnikom. Ti javno izjavljajo v razsodbah, da se na področje ne spoznajo in da brezpogojno zaupajo mnenju in predlogu "sodnega izvedenca". Večinoma so ti geodetske stroke, in ne urbanistične. Ker geodeti pri svojem delu predvsem upoštevajo "želje stranke", ne pa vsebin prostorskih aktov, tudi kot "sodni izvedenci" o vsebinah prostorskih aktov, in posledicah spreminjanja le-teh za prostor, ne vejo kaj dosti. Ob tem sodelujejo oz. so sodelovali pri pripravi zakonodaje ZVetL. Tudi odvetniki, ki sodelujejo v teh postopkih, enkrat zastopajo občino, drugič stanovalce in prav tako sodelujejo pri pripravi zakonodaje. ZvetL obravnava »javne površine« samo posredno, s tem, ko se sklicuje na prostorske akte, v praksi na sodiščih pa obravnava »javnih površin«, v skladu z zakonodajo o teh površinah, sploh ne pride na vrsto.

Nobeden od naštetih vpletenih natančno ne pojasni določb 30. člena v povezavi s preteklo redno rabo, s katero izvedenci praviloma zaključijo izvedeniško mnenje, kar sodišče dosledno upošteva.

Pretekla redna raba ni pogoj glede lastništva, saj se »redno uporabljajo« lahko tudi »javne površine, namenjene vsem«.

V okviru te problematike bi morali upoštevati tudi določbe 76. člena Zakona o gospodarskih javnih službah, med drugim, da se štejejo za "javno last" objekti, omrežja in površine, zgrajene z zbranimi sredstvi, med katere sodijo sredstva "komunalnega prispevka", in kar je bilo financirano z njimi.

Ocenjujemo lahko, da ni nobenega interesa, da občine obdržijo lastnino na javnih površinah iz časa gradnje, postopki na sodiščih pa k temu prav nič ne pripomorejo, celo obratno, ko pride prijava po ZVETL na sodišče, se vpiše v Zemljiško knjigo »plomba«, in občina sploh ne more nadaljevati postopka priprave evidentiranja in razglasitve statusa »grajenega javnega dobra« v kakšni večstanovanjski soseski, kar sodišče potem izrabi kot argument, da »GJD ni razglašen, torej ga ni«.

Odgovori

Martina Lipnik

29 oktobra, 2015 na 4:58 popoldan

Prilagam še gradivo, ki pojasnjuje probleme:

Ureditev statusa posebnih skupnih delov stavb

Delo, sobota, 3. Oktobra 2015, Oglasna priloga

Ga. Alma Pašanovič iz Zbornice upravnikov nepremičnin pri GZS ZPN je v članku pod zgornjim naslovom opisala probleme, ki obremenjujejo etažne lastnike v večstanovanjskih soseskah.

Posebej izpostavlja problematiko »skupnih delov« več-stanovanjskih stavb, kotlovnice, hidroforje, in podobno. Opiše tudi zakonska določila, ki opredeljujejo lastništvo in upravljanje s temi »skupnimi deli«, in sicer so za upravljanje zadolženi upravniki večstanovanjskih stavb, katerih etažni lastniki so solastniki »skupnih delov«.

Po isti logiki naj bi se upravljalo tudi z zunanjimi površinami na zemljiščih, ki naj bi predstavljala »skupna funkcionalna zemljišča« v posamezni soseski, ali k posamezni skupini več-stanovanjskih stavb.

To naj bi se določalo v nepravdnih postopkih na sodiščih (po ZVETL), istočasno z določitvijo »funkcionalnega zemljišča« k posamezni točno določeni stavbi v »etažni lastnini« (stavba in njeno funkcionalno zemljišče tvorita zazidano »gradbeno parcelo«, oziroma po novem »zazidano zemljišče za gradnjo stavbe«). S tem to zemljišče postane »splošni skupni del« stavbe, vzdržuje ga torej upravnik stavbe.

Problem se pojavi v zvezi z zemljišči, kjer so urejeni objekti gradbeno-inženirske vrste (parki, zelenice, otroška igrišča, športna igrišča, parkirišča, itd.), ki so bili na razpolago za uporabo stanovalcem več stavb v etažni lastnini. Tako zemljišče se pogojno opredeli kot »skupno funkcionalno zemljišče«, kot pripadajoči »skupni del« (čeprav ni šlo nikoli za »pravico uporabe« kot zemljiško-knjižno lastnost). Po analogiji z njim upravljajo upravniki stavb v etažni lastnini, kot s »skupnimi deli« iz uvodnega opisa.

Pri vsem je treba izpostaviti razliko v nastanku in načinu financiranja »skupnih kotlovnice, hidroforjev, itd...« in načinu financiranja zunanjih ureditev izven »gradbenih parcel« (opredeljenih v času gradnje – kar je predpogoj za odločitve na sodišču). Zunanje ureditve so se pretežno financirale iz »sredstev komunalnega prispevka«, po določbah 76. Člena Zakona o gospodarskih javnih službah postanejo »javna last« (in ne »skupni del« v etažni lastnini). Kot take morajo dobiti status »grajenega javnega dobra«, izvezetega iz »pravnega prometa«.

Razlika obeh »statusov« je velika: v soseski z javnimi površinami gospodarijo »gospodarske javne službe« (bolj ali manj uspešno vzdržujejo te površine pozimi in poleti, sanirajo poškodbe, obnavljajo dotrajano, opravljajo storitve do vhodov stavb v etažni lastnini – dostava pošte, odvoz smeti, zbiranje smeti po javnih smetnjakih, javna razsvetljava v soseski, itd..)

Ko postanejo po sodnih odločbah, na podlagi zahtevkov etažnih lastnikov, take površine »skupno funkcionalno zemljišče« – torej privatno (mimo zakonskih določb o »grajenem javnem dobru«), vse te javne aktivnosti znotraj njegovih meja odpadejo. Smeti se dostavlja na obrobju »funkcionalnega zemljišča«, enako prejema pošto, razsvetljava ni več javno omrežje, prav tako ne več vozne ali peščeve poti, itd.

Vzdrževanje in sanacije postanejo direktna finančna obremenitev (in to ne majhna!) etažnih lastnikov, vprašanje je, koliko njih bo zmoglo te nove stroške.

Lahko pride do velike zanemarjenosti sosesk, posebno še, ko bo treba financirati sanacijska dela. Še posebno pereč bo ta problem na dosedanjih »komunalnih objektih«, kot so razne ploščadi s skupnimi komunalnimi vodi, in podobno.

Več-stanovanjske soseske se lahko spremenijo zaradi propadanja v »slum«, kar ne bo v čast državi in ne njena turistična referenca.

Tudi pri davku na nepremičnine bo zadeva lahko pomenila finančno težavo novim so-lastnikom.

Za širši vpogled v problematiko priporočam ogled spletne strani na naslovu:

http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1

Odgovori

Martina Lipnik

30 oktobra, 2015 na 9:58 dop

priporočam še ogled vsebin na:

<http://prostorisodelovanja.si/savsko-naselje/>

ob tem priporočam tudi v branje, kar je izpostavil v svojem prispevku g. Jože Kavčič, pod naslovom »Resnične Fužine«, v publikaciji »Urbani izziv«, posebna izdaja 2015, ob 26. Sedlarjevem srečanju urbanistov in prostorskih planerjev.

Odgovori

Martina Lipnik

30 oktobra, 2015 na 10:16 dop

Iz "sodne prakse", s komentarji, za sosesko BS3, ponovno sodno odločanje, na podlagi sodbe Vrhovnega sodišča:

SKLEP IN SODBA P 1234/2011-1

Sodnica Vesna Ponikvar

prejeto 7.9.2015

opredelitve sodbe, komentar na nje:

na strani 19

Pomembno je: če z njimi ni gospodarila komunalna ali druga organizacija – v večini primerov je bil prav to slučaj, pa se »sodni izvedenci« na to dejstvo sploh ne ozirajo in ga ne upoštevajo

na strani 20

Stavba in z njo povezano zemljišče za njeno redno rabo sta tvorila skupaj »gradbeno parcelo«, ta se je pa NAČRTOVALA v »dokumentaciji za gradnjo« – tudi tega »sodni izvedenci« ne proučijo in teh načrtov ne poiščejo

Nadalje

»etažno lastnino« v večstanovanjskih stavbah se je prodajalo skupaj z »načrti etažne lastnine«, ki so se praviloma vlagali z elaborati v Zemljiški knjigi; tudi, če niso bili pravilno vloženi, pa se je kupcem take načrte izdelalo (oziroma bi se jih moralo izdelati), po posebnih pravilih, v okviru katerih se je prikazalo tudi »skupne dele« v stavbi in zunaj nje

nadalje

Kupila se je torej celotna »gradbena parcela«, kot enovita nepremičnina, z razdelitvami na »etažne lastnine«, po tedaj veljavnih pravilih (ki so bila podobna današnjim); gradbena parcela je vključevala stavbo, zemljišče pod stavbo in zemljišče za njeno redno rabo

Nadalje

To so bili izhodiščni pogoji, na podlagi katerih se je načrtovalo »gradbene parcele« za večstanovanjske zgradbe v okviru zazidalnih načrtov oziroma njihovih izvedbenih dokumentacij, na podlagi katerih so se večstanovanjske zgradbe in soseske gradile; tako načrtovana parcelacija se je morala prenesti v zemljiški kataster, pa se na žalost večinoma do leta 1990 še ni, potem je pa prišlo do razpada sistema, in se je postopek prekinil in nadomestil sedaj z ZVETL, ki vsebinsko, v 30. Členu, zahteva isto

Nadalje

Bistvo napak pri odločanju danes je dejstvo, da se ne preverja, kdaj je šlo, ali ne, za »dobrine v splošni rabi«, in ne za »skupno funkcionalno zemljišče« zasebnega značaja

Stran 22

Prostorski akti ali upravna dovoljenja iz časa gradnje bi morali biti v celoti PREDSTAVLJENI tudi sodišču, in podlaga za odločanje. Uporaba »meril in pogojev« iz prostorskih aktov iz časa gradnje terja »lokacijsko preveritev«, potem šele je v skladu s tem možna odreditev parcelacije. Sodni izvedenci, ki niso iz urbanistične prakse, take preveritve ne morejo ustrezno opraviti, oziroma je sploh ne opravijo, sodišče je pa ne zahteva v obliki strokovno obdelane dokumentacije. Problem je tudi v tem, da je »v času gradnje«, oziroma veljave starega prostorskega akta, lokacijski dokumentaciji sledil najprej »upravni postopek«, ki je ugotavljal pravilnost in korektnost glede na »stranske udeležence« in glede na ustrezna soglasja javnih služb. Tega sedaj nikjer ni. Zato bi bilo treba upoštevati tudi Zakon o graditvi objektov, 217. Člen, ki zahteva novo obravnavo območja soseske v celoti.

Stran 23

Zemljišče, potrebno za redno rabo objektov (stavb in gradbeno-tehničnih objektov na območju soseske!?) je določeno stavbi, če do nje niso urejene »javne površine«, katerih raba, omogočena vsem, zagotavlja in omogoča tudi »redno rabo objekta«. V takih primerih stavbi zadošča »stavbišče« kot pripadajoče zemljišče.

Stran 24

Za nekoga (sodnika, ki to celo sam izjavi v razsodbi), ki nima »strokovnega znanja«, je »popolnost, logičnost in prepričljivost« takega mnenja (sodnega izvedenca) hitro zadostna, saj ne more tehtati vsebinske pravilnosti?!

Nadalje

Izvedenec je do zaključkov prišel s pomočjo »strokovnega znanja, s katerim sodišče ne razpolaga«, vendar to ne pomeni, da je njegovo »izvedensko mnenje« edino pravilno, posebej ne, če kvalificirane službe na strani občine, temu oporekajo; v takem primeru bi bilo treba naročiti »nasprotno izvedensko mnenje«, ne pa slepo verjeti edinemu, ki je na razpolago

nadalje

Po lastnih izjavah »neuko sodišče« je sledilo ugotovitvam izvedenca, kateremu nasprotne stranke ugovarjajo z »dokaznim predlogom«, ne da bi se bilo pripravljeno podučiti še s kakšnim – nasprotnim – strokovnim mnenjem dodatnega izvedenca

Vsi zazidalni načrti so (kakor tudi danes) opredeljevali svoje »celovito območje«, kot zaokroženo prostorsko celoto, v okviru katere se je reševalo prostorske zazidalne in komunalne probleme

Nadalje

Treba je poznati zakonske zahteve obdelave prostorskih aktov, ki so bile predpisane v času izdelave in sprejemanja zazidalnega načrta. Zazidalni načrti starejšega datuma so se sprejemali kot uradna izhodišča za nadaljnje načrtovanje, kot na primer »dokumentacije za realizacijo« zazidalnega načrta. Te »dokumentacije za realizacijo« so bile potrjene na občinskih skupščinah, so predstavljale obvezen izvedbeni postopek izvajanja zazidalnega načrta (ker sam zazidalni načrt, izdelan po tedanjih predpisih, ni zadoščal za realizacijo), niso se pa vedno objavljale v Uradnih listih. Z njimi se je dopuščalo tudi »manjša odstopanja« od zazidalnih načrtov, ki pa so bila prav tako omejena v zakonu. »Dokumentacije za realizacijo« so vsebovale načrte parcelacije »gradbenih parcel«, v okviru obodne parcelacije območja zazidalnega načrta. Enako natančno obdelavo parcelacije so bile dolžne obdelati tudi »lokacijske dokumentacije«, katerim je sledila »lokacijska odločba«. To vse so »listine iz časa gradnje«, katere bi moral sodni izvedenec proučiti in jih predstaviti sodišču. Če tega ni storil, so njegove ugotovitve o pravilni parcelaciji danes pomanjkljive in neskladne z zakonom (iz naštetih razlogov).

Nadalje

Sodni izvedenec je samo »tolmačil«, ni pa predložil v času gradnje izdelanih načrtov parcelacij gradbenih parcel k posameznemu objektu, kar se je ob zaključku gradnje tudi prodajalo kot celota v prometu z etažnimi lastninami. Sam ugotavlja, da gre za »stavbišča« s pripadajočimi vrtovi – kar vse skupaj spada v območje posamezne »gradbene parcele«

Nadalje

Po pravih stroke ne more posamezna gradbena parcela ležati znotraj območja druge »gradbene parcele«, enako tudi ne obkrožena z vseh strani s privatnim zemljiščem (kar je »skupno funkcionalno zemljišče«), saj velja, da vsako »zemljišče za gradnjo« komunalno opremlja občina, kaj sodi v »komunalno opremo« je pa tudi predpisano – vsaj navezava na javno cestno omrežje, torej zasebni dovozni priključek »zemljišča za gradnjo stavbe« (oziroma na tak način ustvarjene »gradbene parcele«) na javno cesto. Poleg tega je naziv »ostale »nepozidane« površine zemljišč v stanovanjskem območju« napačno, če gre za urejene zelenice, pešpoti, parkirišča, otroška igrišča, športna igrišča, itd., saj so to »gradbeno tehnični OBJEKTI«, katerih izgradnjo je nekdo investiral – po tedaj veljavni zakonodaji so bili to »skladi za urejanje stavbnih zemljišč«, investicije so vodile pa službe javnih podjetij. Finančna sredstva so bila zbrana v obliki »komunalnega PRISPEVKA« (torej ne NAKUPA)

Nadalje

Parcelacija stavbnih zemljišč se vse do danes pogojuje s skladnostjo z določili glede parceliranja iz prostorskih aktov. V praksi se izvaja mimo tega, direktno »po želji stranke«, tudi »nelegitimnega« lastnika, kot je po že končani gradnji soseske lahko gradbeno podjetje, ki je dobilo »pravico uporabe«, vpisano v Zemljiško knjigo ob pričetku gradnje, po pogodbenem odnosu (z »začasno« klavzulo) z občino, pa pogodbenih zahtev, o vrnitvi za javno rabo namenjenih površin nazaj občini, ni uresničilo. Vsega tega sodni izvedenec sploh ne navaja, pa je ključnega pomena glede izhajanja iz dokaznih »listin iz časa gradnje«. Posebno problematično je stališče »jih je uspel pridobiti«, Če »ni uspel« izhajati iz »listin iz časa gradnje«, potem bi moral izhajati iz prostorskih aktov, veljavnih v času gradnje in poznejših parcelacij, ali pa vse skupaj napotiti na postopek po 217. Členu Zakona o graditvi objektov.

Nadalje

Parcele so »predmet spornih pogodb«, vendar so tudi sporne glede na zgrajeno stanje. Po izgradnji bi namreč moralo biti v Zemljiškem katastru urejeno stanje parcelacije, skladne z zahtevami gradnje objektov (stavb in zunanjih ureditev z gradbeno-tehničnimi objekti) Obravnavana parcelacija izraža še stanje pred pričetkom gradenj, kar so bile poljske površine – njive. Take parcelacije »sodni izvedenec« sploh ne bi smel presoјati, ne da bi preveril načrte gradbenih parcel iz dokumentacije iz časa gradnje

Odgovori

Jurij Stare

2 novembra, 2015 na 7:42 popoldan

Popolnoma se strinjam z navedbami, ki jih je podala gospa Lipnik. Žal se nasprotniki njenega stališča ne spuščajo v polemiko. Še več, varuhi javnega interesa (država, občine, sodišča, inšpekcije, ...) pogosto delujejo v škodo javnega interesa in si pred tem problemom zatiskajo oči tako, da se izgovarjajo, da to ni njihova pristojnost. Če je zakon slab, da ne omogoča pregona opustitev dolžne skrbnosti varuhov javnega interesa, zakaj se ne sprejmejo take spremembe, ki bi omogočale pregon takih zlorab (sklepanje spornih pogodb, pridobivanje lastništva mimo pravnega posla, ...)? Pristojni organi bi lahko podali pobude za spremembo zakonodaje v taki smeri, da bi bil pregon uspešen, pa se to ne zgodi.

Odgovori