

<https://www.dnevnik.si/1042982562/lokalno/ljubljana/minister-proti-avtomatski-razveljavitvi-prodaj-zemljisc-v-soseskah>

Minister proti avtomatski razveljavitvi prodaj zemljišč v soseskah

Mestna občina Ljubljana kot najboljšo rešitev za dolgoletni spor o lastništvu zemljišč v Šišenski soseski 6 predlaga sklenitev sodne poravnave. Mestna svetnica in poslanka Mojca Škrinjar pa rešitev vidi v posebnem zakonu, ki bi hitreje kot trenutna zakonska ureditev reševal problematiko pripadajočih zemljišč v soseskah. A pravosodni minister njenega mnenja ne deli.

Mestna občina Ljubljana se že približno 15 let bojuje z družbo Giposs Gradbena podjetja Ljubljana in Bojanom Gjuro zaradi lastništva zemljišč v Šišenski soseski 6. Občina in etažni lastniki več tamkajšnjih blokov na sodišču izpodbijajo kupoprodajno pogodbo med Gipossom in Gjuro, na podlagi katere je slednji postal zemljiškoknjižni lastnik več kot 100.000 kvadratnih metrov površin v soseski, ki predstavljajo zelenice, parkirišča, ceste, poti.

Lansko leto je občina na presenečenje prebivalcev soseske razkrila, da si želi z Gjuro skleniti sodno poravnavo. S sklenitvijo poravnave bi Gjura na občino in etažne lastnike brezplačno prenesel praktično vsa zemljišča v soseski (zelenice, parkirišča, poti, ceste), sam pa bi ostal lastnik 1.035 kvadratnih metrov zemljišč, na katerih želi zgraditi štiri stanovanjske objekte s po osmimi stanovanji.

Stanovalci soseske so presenečeni, da je občina naklonjena poravnavi. Pojavila so se ugibanja, ali jo k temu spodbuja bojazen, da bi Gjura zahteval odškodnino, če bi sodišče ugotovilo, da je bil posel med njim in Gipossom ničen, občina pa ni že takrat posredovala, da gre za njena zemljišča.

V občinski službi za pravne zadeve zagotavljajo, da občina v zvezi s šišenskimi parcelami ni ravnala protipravno, zato so prepričani, da Gjura nima podlage za uveljavljanje odškodnine iz mestne blagajne. Prav tako jih k poravnavi ne priganja zastaranje, saj na občini pravijo, da odprt sodni postopek nima zastaralnega roka.

Odprtost za poravnavo v občinski službi utemeljujejo z željo rešiti 15-letni spor z Gjuro. »Menimo tudi, da je to najboljša rešitev tako za stanovalce Šišenske soseske 6 kot tudi za Mestno občino Ljubljana,« so še zatrili. - za stanovalce soseske to vsekakor ne more biti »najboljša rešitev«; najboljša rešitev je, da Gjura kot privatnik ni lastnik zunanjih (javnih) površin v soseski!

Gjura je pojasnil, da je občina petnajst let zavračala pogovor z njim. Za pogajalsko mizo so se sestali šele na pobudo ljubljanskega sodišča, ki jim je predlagalo mediacijo. - sramota za ljubljansko sodišče, da za tako zadevo, ko gre za zelo dvomljivo zasebno lastništvo na površinah, ki so zunanja ureditev cele stanovanjske soseske z nekaj tisoč prebivalci, potencialno »grajeno javno dobro« (GJD), predlaga »mediacijo«, namesto, da bi razsodilo v sporu okoli napačnega lastninjenja! Ali se jim ne da ukvarjati in razreševati problema? S tem direktno omogoča pojav »družbenega oškodovanja«

Poslanska pobuda za zakonsko ureditev

Poslanka in mestna svetnica Mojca Škrinjar je nedavno pravosodnemu ministru Marjanu Dikaučiču dala pobudo o sprejemu zakona, ki bi na bolj enostaven in hitrejši način uredil problematiko lastništva zemljišč v nekaterih starejših stanovanjskih soseskah. V pobudi je poslanka izhajala iz pereče problematike Šišenske soseske 6. Škrinjarjeva meni, da bi država morala z zakonom lastništvo vrniti »na stanje pred spornim nakupom in vknjižbami novih spornih lastnikov«. - mogoče je treba izhodišče malo popraviti – ne »vrniti lastništvo« na »stanje pred spornim nakupom«, pač pa oživiti prostorske dokumente, ki so veljali v času gradnje, in z njimi uskladiti geodetske evidence, kot bi morale izhajati iz prostorskih dokumentov in tedaj izdanih upravnih listin

V konkretnem primeru bi predlagani zakon postavil izhodišče za urejanje lastništva zemljišč v Šišenski soseski 6 v mil na Giposs, preden jih je ta Giposs prodal Gjuri.

Dikaučič je v odgovoru izpostavil, da problematika, s katero se spopadajo v Šišenski soseski 6, ni nova in da ne gre za osamljeni primer. »Ker je problematika dobro poznana in ni zgolj nedavna, so bile v pravni red na tem področju že pred leti uvedene zakonske rešitve, katerih namen je ureditev teh razmerij,« je pojasnil pravosodni minister. Trenutno to področje ureja zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVETL). - tukaj je pa glavni problem! ZVETL sploh ne vključuje problematike javnega lastništva, tudi ne preverja pogojev za možni status »grajenega javnega dobra«, sodniki in sodni izvedenci se v praksi na nižjem nivoju razsojanja držijo zemljiško-knjižnih podatkov, ki so dokazano, in v razsodbah višjih sodišč prepoznavno, neažurirani, nezanesljivi, in zato nezadostni kot pravna podlaga za razsojanje (še posebej, ko se izpostavlja status »grajenega javnega dobra« - GJD)

Dikaučič ne želi novih krivic na račun popravljanja starih

ZVETL je »usmerjen v to, da lastninsko pravico na pripadajočih zemljiščih pridobijo tisti, ki so jim ta zemljišča bila namenjena in ki jih potrebujejo za vsakodnevno rabo svojih stavb«, je zapisal minister. – pri teh postopkih je treba biti pa bolj natančen, kot je to sodna praksa sodnih izvedencev in nižjih sodišč: namreč – dejstvo, komu in kako je bilo kaj »namenjeno« ne more biti stvar splošne ocene in svobodne interpretacije, kot se v praksi dogaja, saj gre za urbane in lastninsko-pravne standarde, ki jih zakon sam sicer izpostavlja (po dokumentih »iz časa gradnje«), prakticirajo se pa neprimerno in strokovno nezadostno

»Čeprav se lahko strinjam z vašo oceno o tem, da so postopki po njem pogosto dolgotrajni, pa ne morem pritrditi mnenju, da zakonske rešitve za tovrstne primere niso zadovoljive, ali podpreti predloga, da se z zakonsko intervencijo za nazaj razveljavi vse pravne posle, ki so sedanjim lastnikom omogočili, da so prišli do teh zemljišč.« je predlog poslanke zavrnil Dikaučič. – tudi ta »zavrnitev« je preveč pavšalna: zakonske rešitve za tovrstne primere niso zadovoljive, kar JE DEJSTVO!; večinoma se ga da razbrati iz razsodb na višjih stopnjah sodnih obravnav; še posebno ZVETL-1 je problematičen, saj dovoljuje direktno ukinjanje že razglašenega GJD, ter direktno narekuje uvedbo novih parcelacij v uradne evidence Zemljiškega katastra, brez upoštevanja problematike zbirnega Komunalnega katastra (kamor sodijo tudi prometnice, zelenice, gospodarska javna infrastruktura na splošno ...)! S tem vidikom se ZVETL-1 sploh ne ukvarja! Vpeljuje direktno »družbeno oškodovanje«.

Minister meni, da avtomatska intervencija za nazaj ni mogoča iz več razlogov. Med drugim je izpostavil, da so sedanji lastniki spornih zemljišč v soseskah tudi osebe, »ki so lastninsko pravico pridobile dobroverno« in da ZVETL varuje njihove pravice. – logično je, da že uradno pridobljene »pravice v dobri veri« pomenijo pač izjeme, zato se pa še vedno lahko rešuje na pravilnejši in hitrejši način tisto, kar je še odprtega (kot je to primer Soseske Š6, pa še kakšne v Ljubljani in v Sloveniji...)

»Ureditev, ki bi spregledala morebitne dobroverne lastnike ali ki ne bi dopuščala nasprotnega dokazovanja glede lastninske pravice lastnikov stavb, bi tako verjetno omogočala hitreše postopke, a bi za ceno poprave preteklih krivic lahko omogočila nastanek novih,« je izpostavil minister. – naj ponovimo: ne »vrniti lastništvo« na »stanje pred spornim nakupom«, pač pa oživiti prostorske dokumente, ki so veljali v času gradnje, in z njimi uskladiti geodetske evidence, kot bi morale izhajati iz prostorskih dokumentov in tedaj izdanih upravnih listin
V konkretnem primeru bi predlagani zakon postavil izhodišče za urejanje lastništva zemljišč v Šišenski soseski 6 vrnil na Giposs, preden jih je Giposs prodal Gjuri: uradne listine lastninjenja etažnih lastnikov pri tem ostajajo v veljavi, v kolikor so nesporne.

Občina ni imela predkupne pravice

Škrinjarjeva je v pobudi izpostavila tudi vprašanje legitimnosti Gipossa, da je sporna zemljišča Gjuri sploh prodal. Škrinjarjeva je opozorila, da prodajalec Giposs ni pravni naslednik Gipossa, ki je sosesko gradil in je bil začasni zemljiškoknjižni lastnik zemljišč. Po njenem mnenju naj bi torej Giposs Gradbena podjetja Ljubljana prodal nekaj, kar družbi sploh ni pripadalo. Ker so se tudi že v preteklosti pojavljala vprašanja o pravnem nasledstvu Gipossa, smo družbo prosili za pojasnila, a jih še nismo prejeli. – vprašati bi bilo treba še MOL, ki je na sodiščih že dokazala, da GIPOSS d.d. ni pravni naslednik SOZD GIPOSS.*

Gjura je pojasnil, da je nepremičninski kompleks v Šiški kupil v dobri veri: »Ravnal sem torej z vso potrebno in še pričakovano skrbnostjo dobrega gospodarja in upošteval vsa takrat možna varovala ter zahtevano zaupanje v zemljiško knjigo.« – na sodiščih je bilo že izpostavljeno uradno dejstvo, da Zemljiška knjiga ni pravilno ažurirana, in da zato ni brezprizivna podlaga!; poleg tega si je gospod Gjura lahko ogledal tudi zemljišča v naravi, in uvidel, da gre za urejene zunanje površine večstanovanjske soseske, pa tudi v prostorskem aktu MOL je lahko prebral pogoje, kaj se lahko na njih ne počne – torej je »špekuliral«

Opisal je, da je leta 2004, ko je kupil sporne nepremičnine, preveril, ali je prodajalec edini zemljiškoknjižni lastnik in ali so na parcelah zaznamovani spori, plačal je tudi ustrezen davek.

Od občine je pridobil lokacijsko informacijo in tudi izjavo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice, je povedal Gjura.

Na občinskem oddelku za ravnanje z nepremičninami so dejali, da je vlogo glede predkupne pravice leta 2003 vložila družba Giposs Gradbena podjetja Ljubljana. – to ni pomembno – kot prodajalec je potem občinsko listino predložila kupcu!

Občina se ni odrekla predkupni pravici. Takratni oddelek za gospodarjenje z zemljišči je v odgovoru na Gipossovo vlogo zapisal, da občina »še ni sprejela odloka o določitvi območja uveljavljanja predkupne pravice v skladu s 85. členom citiranega zakona (zakona o urejanju prostora, op. a.)«. – to bi moralo GIPOSSu zadoščati, da bi podvomil v to, ali so

zemljišča predmet »predkupne pravice občine« ali ne; poleg vsega je imel GIPOSS dolžnosti kot sicer nepravi, a vendar delujoči »pravni naslednik« imetnika »pravice uporabe« iz zemljiške knjige, in tudi poznavanje listin, ki so do teh vpisov v Zemljiški knjigi pripeljali; zato je goljufal in zanemarljivo pogodbene pogoje, ki jih je imel s pravnimi predniki MOL!

Občina zato sploh ni imela pravne podlage, da bi izdajala potrdila o uveljavljanju predkupne pravice, so razložili na oddelku za ravnanje z nepremičninami. — ali je izdala leta 2003 listino, ali je ni? (Na občinskem oddelku za ravnanje z nepremičninami so dejali, da je vlogo glede predkupne pravice leta 2003 vložila družba Giposs Gradbena podjetja Ljubljana; Občina se ni odrekla predkupni pravici. Takratni oddelk za gospodarjenje z zemljišči je v odgovoru na Gipossovo vlogo zapisal, da občina »še ni sprejela odloka o določitvi območja uveljavljanja predkupne pravice v skladu s 85. členom citiranega zakona (zakona o urejanju prostora, op. a.))

Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana je mestni svet potrdil šele 16. maja 2005. — tudi ta Odlok sam po sebi ni bil zadovoljiv, izhodišča za njegovo pripravo so bila nepravilno postavljena, dopuščal je »predkupno pravico« na že nekoč plačanih javnih površinah (na primer nekaterih cest, ki pravno-formalno še niso bile evidentirane v ZKat. in ZKn), ne pa na primer na površinah, kakršne so zunanje ureditve v ŠS6, kar pa ne pomeni, da teh površin občina ni bila upravičena zahtevati v svoje upravljanje in lastništvo ...).

*

Današnji Giposs ni pravni naslednik nekdanjega sozda

<https://www.finance.si › Danasnji-Giposs-ni-pravni-nasled...>

1. jun. 2006 — Tako meni ljubljansko okrožno **sodišče**; če bi sodba postala pravnomočna, ... proti mestni občini **Ljubljana** v zvezi z zemljišči v **Stanežičah**.