

Gradnja na blokovskih zelenicah

Že dlje časa se po vsej Sloveniji pojavlja težnja graditi na blokovskih zelenicah. O tej temi bom podal še svoje mnenje, ki temelji na dolgoletnih profesionalnih izkušnjah. Kot urejevalec stavbnih zemljišč sem deloval v nekdanji občini Ljubljana Vič - Rudnik, in sicer v štirih stanovanjskih soseskah.

Pri hotenju gradenj na blokovskih zelenicah nastaja trikotnik s potencialnim investitorjem, občino in lastniki blokovskih stanovanj.

S primerom stanovanjske soseske VS-4 severni, bločni del (Bonifacija), ki jo omejujejo Slovenija avto, Tržaška cesta ter Merčnikova, Tbilisijska in Tomažičeva ulica, bom prikazal, kako je s formalnim in dejanskim lastništvom blokovskih zelenic.

Zazidalni načrt je določil njene urbanistične funkcije in osnove za ureditev in izrabo zemljišč ter graditev objektov.

Kot pooblaščen urejevalec stavbnih zemljišč sem moral tudi to sosesko pripraviti za gradnjo stanovanjskih in poslovnih objektov ter komunalne infrastrukture.

Po dejanskih stroških priprave stavbnega zemljišča soseske za gradnjo in na podlagi predračunov za gradnjo komunalne infrastrukture je bil izdelan predlog komunalnega prispevka, ki ga je moral potrditi Sklad stavbnih zemljišč Občine Ljubljana Vič - Rudnik. Nastal je problem, kako s komunalnim prispevkom obremeniti investitorje stanovanjskih in poslovnega objekta, kurilnice in vrtca. Zakonodaja je predvidevala različne faktorje obremenitve, od 0,5 za vrtce do 2,0 za poslovne objekte. Realno to nikoli ni bilo izvedljivo. Za lažje odločanje sem izpeljal idejo za izdelavo načrta (zdaj etažni načrt) za delitev stroškov komunalnega prispevka na posamezne lastnike objektov. Načrt je izdelal Ljubljanski geodetski biro.

Osnovna ideja je bila, da se načrt izdela na podlagi primerjave površin stavb in zemljišč in se določi, kaj vse pripada posameznemu lastniku blokovskega stanovanja v bloku in v soseski. Ta načrt bi bil podlaga za formalno delitev zemljišč in delov objektov na posamezne lastnike in bi jim nudil možnost, da svoje lastništvo vnesejo v kataster in zemljiško knjigo. Žal

občina s svojim skladom stavbnih zemljišč tega ni sprejela, češ da nismo v dobi Marije Terezije in njene zemljiške knjige.

In kaj se je dogajalo s temi stavbnimi zemljišči takoj po osamosvajanju? Država si je prilastila vsa »družbena zemljišča«, tudi že pred mnogimi leti pozidana stavbna zemljišča, gradbena podjetja s potuho občin pa vsa zemljišča sosesk, kjer so kot investitorji gradili objekte. Vse to se je vneslo v kataster in zemljiško knjigo. Zemljiška knjiga vsaj javno ni nikoli razložila, kateri dokumenti so predlagateljem vpisa državi in gradbenim podjetjem zadostovali za vpis in dokaz o lastništvu.

In kaj menim jaz, kdo je dejanski lastnik blokovskih zelenic? Za lažje razumevanje problema blokovskih zelenic bom bolj podrobno prikazal vse stroške, ki so bili vključeni v komunalni prispevek v Bonifaciji: dokumentacija, zemljišča, stanovanjske hiše, rušenja hiš, nadomestne parcele in stanovanja ter vsa komunalna infrastruktura. Vsa zemljišča so bila kupljena na podlagi kupoprodajnih pogodb, ki jih je moral potrditi pravobranilec, da so postale listine za dokaz lastništva. Lastnik zemljišč v Bonifaciji je tako postal Sklad stavbnih zemljišč občine Ljubljana Vič - Rudnik. Denar se je zbiral na posebnem skladovem računu, ki se ga je lahko formalno uporabljalo samo za urejanje stavbnih zemljišč.

Investitor je plačal komunalni prispevek, ki je zajemal vse naštete stroške, vendar s tem ni postal lastnik stavbnih zemljišč, nadomestnih stanovanj in parcel ter komunalne infrastrukture. Svojo lastnino bi moral vzdrževati, kar pa seveda ni dobičkonosno. Kdo vse je pri tem dogajanju gledal stran, pa si lahko le mislimo.

Navedel bom še primer mojega znanca, ki je v ljubljanski Rožni dolini za ženo kupil kletne prostore za gostinski lokal. Pogodba je zajemala samo klet, ne pa tudi pripadajočega zemljišča. Ker je lokal kar uspešno deloval, sta z ženo hotela pred hišo postaviti nekaj miz, kar pa mu lastnik hiše po posvetu s pravnikom ni dovolil. Znanec me je prosil za pomoč. Po pregledu dokumentacije in zemljiškoknjižnega izpiska sem mu svetoval, naj gre v tožbo in zahteva, da uradni cenilec oceni vrednost celotne hiše in se nato na podlagi tega določi idealna deleža zemljišča za klet in za preostali del hiše. Na sodišču je znancu uspelo dobiti njegov idealni delež zemljišča.

Ogledal sem si tudi zdaj veljavno zakonodajo s tega področja, in sicer zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča, ki je začel veljati dne 19. julija 2017. O pripadajočih zemljiščih je govor v IV. oddelku zakona – Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča. Izhajati bo treba iz dejstva, da je bil pravno veljavni obseg stavbnega zemljišča tudi formalno določen s potrditvijo zazidalnega načrta in da je postal lastnik teh zemljišč s kupoprodajnimi pogodbami, ki jih je potrdil pravobranilec, sklad stavbnih zemljišč posamezne občine. Žal občine lastnine teh zemljišč niso prenesle na lastnike blokovskih stanovanj, čeravno so le-ti z nakupom stanovanj plačali tudi za celotno stavbno zemljišče soseske.

In za konec: iskreno si želim, da bi tudi blokovske zelenice ostale še naprej zelene, blokovskim lastnikom stanovanj pa želim, da bi jim odvetniki pro bono svetovali, kako razvozlati ta voz, in da bi jim pomagale tudi občine, ki bi tako tudi dejansko ohranjale zelene slovenske kraje.

Mirko Velak,

Ljubljana