

Investitorji in občine zemljišč ne dajo

Dodeljevanje pripadajočih zemljišč Področje ureja vrsta zakonov, ne samo zemljiška knjiga

LJUBLJANA – »Ko gre za pripadajoča zemljišča, zemljiška knjiga nima vedno zadnje besede,« pojasnjuje Boštjan Trobiš, direktor geodetskega podjetja Geonep.

SAMO PETANČIČ

Trobiš ima s temi vprašanji precej izkušenj, saj se ukvarja z zapletenimi primeri dodeljevanja funkcionalnih zemljišč večstanovanjskim stavbam; ta si pogosto lastijo občine in nekdanji investitorji.

Vprašanje lastništva funkcionalnih površin se je pojavilo tudi, ko je dotlej neznanu podjetje Avto Lap začelo stanovalce blokov v Šiški z dopisi obveščati, da bodo za parkirišča, kjer so doslej parkirali zastoj, morali po novem plačevati. Da so lastniki teh parcel, trdijo tudi na podjetju Giposs, a naš sogovornik opozarja, da na lastništvo v tem primeru ne moremo

gledati zgolj v okviru zapisov v zemljiški knjigi (ZK).

Kot pojasnjuje Trobiš, načeloma res velja, da je tisti, ki je vpisan v ZK, tudi lastnik zemljišča. Obstajajo pa izjeme, kot to določa 190. člen leta 2003 sprejetega stanovanjskega zakona, ki med drugim pravi, da »med skupne dele večstanovanjske stavbe spadajo zemljišča, na katerih so imeli na dan uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bila ta zemljišča določena kot funkcionalna ali ne«. Trobiš poudarja, da četudi omenjena zemljišča niso v lasti etažnih lastnikov, imajo ti gotovo pravico uporabe.

Da bi rešila vprašanje lastništva funkcionalnih zemljišč, je država sprejela več zakonov, med drugim zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ter zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobite-

lja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL). Leta 1997 je začel veljati tudi zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini. Ta je lastnikom enodružinskih hiš, za katere je dotlej veljalo, da imajo njihovi lastniki zgolj pravico uporabe okoliške parcele, dodelil lastništvo teh zemljišč. Pri večstanovanjskih stavbah se to večinoma ni zgodilo, ker večina stavb sploh še ni imela vzpostavljene etažne lastnine, poleg tega ni bilo povsem jasno, kaj bi spadalo pod pripadajoče zemljišče.

Zapleti z investitorji v stečaju

Kot kaže praksa Trobiševega podjetja, v ZK vpisani lastniki zemljišč – investitor, občine ali razlaščenci – pri odpisu ponavadi nočejo sodelovati. Po drugi strani pa so nekateri investitorji tudi več desetletij po tistem, ko so zgradili stavbo, brez zadržkov podpisali akte o oblikovanju etažne lastnine. Zaplete se

185 primerov, v katerih se po ZVetL-u ugotavlja lastništvo zemljišča, je trenutno samo na okrajnem sodišču v Ljubljani

pri tistih, ki so šli v stečaj, in tam, kjer so gradbeniki prepričani, da ta zemljišča ne pripadajo etažnim lastnikom. Zaradi težav z lastništvom omenjenih zemljišč je država leta 2008 sprejela ZVetL, ki omogoča etažnim lastnikom, da podajo predlog za nepravdni postopek, v katerem sodišče dokončno vzpostavi etažno lastnino in določi lastnikom pripadajoče zemljišče. Pravne prakse s tega področja za zdaj ni veliko, pojasnjuje Trobiš, se je pa razjasnjevanje lastništva z ZVetL-om začelo.

Gradbeniki, občine in razlaščenci pogosto menijo, da lahko z

zemljišči, za katera je v ZK vpisano, da so njihovi lastniki, počnejo, kar hočejo, a to ni vedno res, poudarja Trobiš.

Pomembno je, da v večini kupoprodajnih pogodb za stanovanja v večstanovanjskih stavbah piše, da lastniku stanovanja pripada souporaba pripadajočega zemljišča. V pogodbah je na primer tudi navedeno, koliko parkirnih prostorov pripada posameznemu stanovanju.

Prav ZVetL daje možnost, da sodišče parcelo pripoji stavbi, če ima seveda dovolj dokazov. Sem spadajo kupoprodajne pogodbe, gradbena dovoljenja in na primer pravni akti iz časa gradnje ter tisti, ki veljajo danes. Če v zemljiško knjigo vpisani lastnik z rezultatom ni zadovoljen, se lahko pritoži, stranki pa se nato tožita v pravnem postopku. Zanimivo je, da po Trobiševih izkušnjah tudi nekatere občine niso naklonjene odpisu takih zemljišč.