

Delo, 4. januarja

## Investitorji in občine zemljišč ne dajo

Gospa Martina Lipnik se je v pismih bralcev odzvala na članek z zgornjim naslovom in korektno pojasnila, kakšna je zakonodaja na tem področju in kako bi moralo biti grajeno stanje legalno urejeno. Ker jo je v članku zmotila predvsem »pravica uporabe«, ki si jo različni udeleženci razlagajo vsak po svoje, si ta pojem zasluži podrobnejšo razlago, da bo javnost lažje razumela, v katerem grmu tiči zajec.

Pravica uporabe je tako pomembna zato, ker jo je zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti leta 1997 spremenil v lastninsko pravico pod pogojem, da je bila vpisana v zemljiško knjigo.

Če bi se zemljiškoknjižno stanje ujemalo z dejanskim, težav ne bi bilo. Vendar so bili predvsem v stanovanjskih soseskah pogosti primeri, ko so lastniki večine zemljišč postali nekdanji investitorji ali občina. Z zakonom pridobljena lastninska pravica je pomenila, da je mogoče zemljišča, ki so bila prej družbena lastnina in ki so bila po svoji naravi bodisi pripadajoča zemljišča stanovanjskih stavb bodisi grajeno javno dobro, zdaj tudi unovčiti. Novi lastniki so to poskušali na različne načine in v Ljubljani je kar nekaj razvpitih primerov, pri čemer je ponekod v vlogi roparskega kapitalista nastopala tudi mestna občina. Zakonodajalec se je sčasoma začel zavedati težav in krivic, ki jo je povzročilo lastninjenje na

podlagi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja, zato je leta 2003 sprejel novi stanovanjski zakon, s katerim je v 190. členu etažnim lastnikom, ki pravice uporabe niso imeli vpisane v zemljiško knjigo, dal možnost, da lahko pravico uporabe zemljišča dokažejo tudi z dokumenti in pravnimi akti, na podlagi katerih je potekala gradnja večstanovanjske stavbe. Smisel te določbe je bil ustvariti pravno podlago, da bi se lastninska pravica določila glede na stanje, kakršno bi moralo biti v zemljiški knjigi, ne pa glede na nepopolno in nepravilno dejansko vpisano stanje. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine iz leta 2008 je zgolj podrobneje opredelil potek nepravdnega postopka.

Seveda se nekateri novi lastniki – investitorji, gradbena podjetja ali njihovi pravni nasledniki – krčevito upirajo temu, da bi izgubili zemljišča, ki so jih po zakonu pridobili neodplačno, medtem ko bi občinam veliko bolj ustrezala nekdanja ureditev, ko so lahko pretežno po lastni presoji odločale, kolikšno funkcionalno zemljišče bo pripadlo posamezni stavbi.

Pravica uporabe, na katero se pri določanju pripadajočih zemljišč sklicujejo etažni lastniki, ne pomeni, da lahko zahtevajo lastninsko pravico zato, ker so neko zemljišče uporabljali, ampak gre za pravico, ki izhaja iz tega, da je bilo po upravnih ali splošnih aktih iz časa gradnje posamezno zemljišče namenjeno uporabi stanovalcev oziroma pridobljeno za njihove potrebe.

V primeru Fondovih hiš za Plečnikovim stadionom se je mestna občina na pravico uporabe spomnila le, kadar so ji stanovalci predlagali ureditev še vedno makadamskih dvorišč, in jih zavrnila z utemeljitvijo, da morajo zanje poskrbeti sami, saj so v njihovi uporabi. Drugače pa ostaja slepa in gluha za gradbena dovoljenja, načrte in druge dokumente, ki dokazujejo, da so imeli stanovalci pravico uporabe Fondovih vrtov in dvorišč že pred 75 leti, in se sklicuje na to, da je zemljiškoknjižna lastnica pač ona. Ena njenih zadnjih domislic je bila celo, da bi od etažnih lastnikov, ki so od krajevne skupnosti pred desetletji kupili garaže, zahtevala najemnino, sicer jih bo tožila zaradi uporabe zemljišča.

V tem pogledu se MOL, od katere bi pričakovali, da bo pripravljena upoštevati zakone in ne bo zlorabljala položaja močnejše stranke, ne razlikuje veliko od pridobitniškega ravnanja tistih podjetij, ki hočejo etažnim lastnikom prodati njihove parkirne prostore ali pozidati njihova pripadajoča zemljišča. ■

**KATARINA BAJŽELJ ŽVOKELJ, LJUBO REZAR IN PETER RONDALJ**, Koordinacijski odbor stanovalcev Fondovih hiš, Ljubljana

---