



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
ŽUPANJA**

**Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana**

**☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14**

Štev: 410-126/2005-25

Datum: 6. 10. 2005

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNI SVET**

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji  
Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Ocena stanja zemljiškoknjižne ureditve večstanovanjskih  
objektov v Ljubljani
- GRADIVO PRIPRAVILA:** 1. Oddelek za splošne, kadrovske in pravne zadeve  
Mestne občine Ljubljana  
2. Oddelek za gospodarjenje z zemljišči  
Mestne občine Ljubljana
- POROČEVALEC:** 1. Velko Franko, univ.dipl.prav., načelnik Oddelka za splošne,  
kadrovske in pravne zadeve Mestne občine Ljubljana  
2. Nataša Turšič, univ.dipl.inž. arh., načelnica Oddelka za  
gospodarjenje z zemljišči Mestne občine Ljubljana
- PRISTOJNO DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarjenje z nepremičninami
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana se je seznanil z Oceno  
stanja zemljiškoknjižne ureditve večstanovanjskih objektov v  
Ljubljani.

**ŽUPANJA**  
Danica Simšič

**Priloge:**

- Ocena stanja zemljiškoknjižne ureditve večstanovanjskih objektov v Ljubljani

## OCENA STANJA ZEMLJIŠKO KNJIŽNE UREDITVE VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV V LJUBLJANI

### I.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 34. izredni seji dne 18.04.2005 sprejel sklep, da naj se mu predloži ocena o tem, »koliko stanovanj Ljubljancani ne morejo vpisati v zemljiško knjigo (čeprav so lastniki), ker Mestna občina Ljubljana ni uredila lastništva zemljišč, na katerih so sezidana«.

Izpolnitev naloge je terjala najprej opredelitev opazovanih območij. Izbrali smo si 50 lokacij, na katerih je mesto v sodelovanju z izvajalci »gradilo« večstanovanjske objekte v zadnjih 50. letih. Posledično se na teh lokacijah MOL pojavlja kot solastnik »mestnih zemljišč«, ki v naravi predstavljajo različno vrsto rabe, lahko tudi kot lastnik stanovanj (neposredno, ali preko JSS MOL), vedno (in povsod) pa tudi kot nosilec postopka razglasitve grajenega javnega dobra (GJD) po sedanji zakonodaji. Teh 50 različnih lokacij večstanovanjskih objektov v nadaljevanju atributno (območje, število objektov, vpisi v z.k. , lastniki zemljišč) definiramo:

| Stanovanjska območja                            | Število objektov | Izveden vpis v z.k. | lastnik zemljišča                                                  | Aktivnosti za ureditev območja in etažne lastnine                                               |
|-------------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. MS 1/3<br>Nove Jarše                         | 99               | 57                  | - MOL<br>- GRADIS TEO<br>- Slovenske železnice<br>- RS             | - določitev gr.j.dobra<br>- pridobitev zemljišča<br>- parcelacija z. po ZN<br>- pog. komasacija |
| 2. MS 6/1, MS 6/2, MS 6/3<br>Štepanjsko naselje | 117              | 31                  | - MOL<br>- IMOS                                                    | - določitev gr.j.dobra<br>- parcelacija z. po ZN<br>- pog. komasacija                           |
| 3. MS 5/2<br>Nove Fužine                        | 112              | 62                  | - MOL<br>- GRADIS (1 obj.)<br>- Psih.klinika<br>- prvotni lastniki | - določitev gr.j. dobra<br>- parcelacija z. po ZN<br>- pog. komasacija                          |
| 4. MS 5/1<br>Selo (1)                           | 9                | 5                   | - MOL                                                              | - izvedba parcelacije<br>- dodelitev zemljišča etažnim lastnikom od MOL                         |
| 5. MS 2/2<br>Kodeljevo (1)                      | 5                | 5                   | - RS Min.za obrambo                                                | - določitev gr.j. dobra                                                                         |

|                                     |    |    |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. MS ½-1,MS ½-2<br>Zelena jama (1) | 18 | 15 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- SCT (3 obj.)</li> </ul>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določitev gr.j. dobra</li> <li>- določ. gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> </ul>                                |
| 7. MS 8/1<br>Polje                  | 29 | 24 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- prvotni lastniki</li> <li>- GP Obnova</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča od prvotnih lastnikov</li> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>          |
| 8. MS 7/6<br>gradb.parc.<br>Zalog   | 24 | 11 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- Slov.železnice</li> <li>- prvotni lastniki</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določitev</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                          |
| 9. MS 8/5<br>Zg. Kašelj             | 18 | 9  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SET d.o.o.</li> <li>- MOL</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                 |
| 10. MS 2/2<br>Kodeljevo (2)         | 16 | 7  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rep.Slov.</li> <li>- GP Obnova</li> <li>- MOL (4 obj.)</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča</li> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul> |
| 11. MS 2/2<br>Kodeljevo (3)         | 13 | 9  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> </ul>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                 |
| 12. MS 2/1<br>Selo (2)              | 45 | 31 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- GP Pionir</li> <li>- Min.za obr. RS</li> <li>- GIVO-Real</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča</li> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul> |

|                                                             |    |    |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13. MS 1/1<br>Zelena jama (2)                               | 17 | 11 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- Gradis</li> <li>- prvotni lastniki</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                            |
| 14. CS 6/3, CS 6/4, CS 6/6<br>CS 6/7, CS 6/8<br>Vodmat      | 29 | 11 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- Gradis</li> <li>- zasebni lastniki</li> <li>- GP Pionir</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča od zasebnikov</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>              |
| 15. CS 5/18<br>Hrvatski trg                                 | 9  | 6  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- Zavod za združno gradnjo</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                                            |
| 16. CR 9/4, CS 7/25, CI 7/20<br>Roško naselje               | 16 | 13 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- Zavod za združno gradnjo</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                                            |
| 17. CI 7/11, CS 7/14,<br>CS 7/15, CO 7/3<br>Poljane         | 36 | 27 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> </ul>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                              |
| 18. CS 10/1, 4, 6, 7, 8, 9,10<br>Prule                      | 56 | 41 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- MOL</li> <li>- prvotni lastniki</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določ.gradb.parcel</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                              |
| 19. BO 2/2, BO 2/3<br>Bežigrajski Dvor,<br>Plava laguna     | 25 | 24 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- etažni lastniki</li> <li>- IMOS</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- določitev gr.j. dobra</li> </ul>                                                                                                                                          |
| 20. BS 2/3, BS 2/4-2<br>BS 3/2<br>Bežigrad<br>(Rapova jama) | 66 | 37 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- SCT</li> <li>- GP Grosuplje</li> <li>- MOL</li> <li>- GP Obnova</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pridobitev zemljišča</li> <li>- določitev gr.j. dobra</li> <li>- izvedba parcelacije</li> <li>- pog. komasacija</li> <li>- prenos zemljišča na etažne lastnike</li> </ul> |

|                                        |     |    |                                         |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21. BS 2/1, BS 2/2<br>Zupančičeva jama | 111 | 56 | - SCT<br>- MOL                          | - določitev gr.j. dobra<br>- parcelacija z. po ZN<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                                                                                    |
| 22. BS 3/1<br>Savsko naselje           | 112 | 67 | - MOL<br>- SCT                          | - določ.gradb.parcel<br>in graj.javnega dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                                                               |
| 23. B 6/3-2<br>Črnuška gmajna          | 39  | 23 | - SCT<br>- MOL                          | - parcelacija z. po ZN<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike<br>- določitev gr.j. dobra                                                                                                    |
| 24. BS 6/1<br>Črnuče                   | 29  | 19 | - MOL<br>- druge pravne osebe (ELMA)    | - določ.gradb.parcel<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike<br>- določitev gr.j. dobra                                                                             |
| 25. BS 4/1<br>Ruski car                | 74  | 50 | - IMOS<br>- MOL<br>- prvotni lastniki   | - pridobitev zemljišča od prvotnih lastnikov<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pog. komasacija<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                |
| 26. BS 4/1<br>Kumrovška ulica          | 7   | 3  | - MOL<br>- IMOS                         | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                                                                                     |
| 27. BS 2/5, BO 2/4<br>Nove Stožice     | 79  | 29 | - GIPOSS<br>- MOL<br>- prvotni lastniki | - pridobitev zemljišč od GIPOSS-a (tožbe) v korist etažnih lastnikov in MOL<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pog. komasacija<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike |

|                                    |     |     |                                              |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. BS 1/6-2<br>Brinje             | 21  | 18  | - MOL                                        | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pog. komasacija<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike                                                 |
| 29. BS 1/5-1, BS 1/5-2<br>Bežigrad | 48  | 30  | - MOL<br>- GP Grosuplje<br>- IMOS            | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišč na<br>etažne lastnike                                             |
| 30. ŠS 1/2, ŠS 1/7<br>Na Jami      | 35  | 32  | - MOL<br>- GIPOSS<br>- druge pravne<br>osebe | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike                                            |
| 31. ŠS 1/9<br>Agrostroj            | 114 | 22  | - IMOS                                       | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike                                            |
| 32. ŠS 1/5<br>Koseze               | 62  | 50  | - Ingrad Celje<br>- GP Zidar<br>- MOL        | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike                                            |
| 33. ŠS 3/4<br>Podutik              | 9   | 3   | - MOL                                        | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike                                                                      |
| 34. ŠS 1/8<br>Litostrojsko naselje | 149 | 130 | - MOL<br>- SRD<br>- GIPOSS                   | - pridobitev zemljišča<br>od SRD (tožba) v<br>korist etaž. lastn.<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike |

|                                                   |    |    |                                                                  |                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35. ŠS 1/7<br>Zg. Šiška                           | 58 | 42 | - MOL<br>- GIPOSS<br>- SCT                                       | - določitev gr.j. dobra<br>- pridobitev zemljišča<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                             |
| 36. ŠS 1/6<br>Zg. Šiška (2)                       | 90 | 90 | - GIPOSS<br>- MOL<br>- GP Pionir                                 | - pridobitev zemljišč od GIPOSS-a (tožbe)<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pog. komasacija<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike     |
| 37. ŠS 4/2<br>Draveljska gmajna                   | 37 | 28 | - MOL<br>- GP Pionir                                             | - določitev gr.j.dobra<br>- prepis zemljišč od GP Pionir ma MOL<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                               |
| 38. ŠS 4/2<br>Draveljska gmajna (2)               | 17 | 8  | - MOL                                                            | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                                                       |
| 39. VS 2/10, VO 2/1-1, VP 2/2<br>Ob Tržaški cesti | 41 | 13 | - MOL<br>- GP Grosuplje<br>- GP Tehnograd<br>- Zavod za zadr.gr. | - pridobitev zemljišč od GPG, GP Tehnograd, Zavoda za zadr.gradnjo<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike |
| 40. VS 2/10<br>Jamova cesta                       | 16 | 8  | - MOL<br>- GP Grosuplje<br>- GP Obnova<br>- Društvo prij.mladine | - pridobitev zemljišča<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                             |
| 41. VS 2/13<br>Bonifacija                         | 55 | 44 | - MOL<br>- GP Grosuplje<br>- Društvo prij.mladine                | - pridobitev zemljišča<br>- določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pogodb. komasacija<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                     |

|                                   |    |    |                                                    |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|----|----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 42. VS 3/2-1<br>Vič (1)           | 32 | 29 | - etažni lastniki<br>- GP Grosuplje                | - določitev gr.j. dobra<br>- pridobitev zemljišča<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                         |
| 43. VS 3/2-1, VS 3/2-2<br>Vič (2) | 46 | 35 | - GP Grosuplje                                     | - določitev gr.j. dobra<br>- pridobitev zemljišča<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                         |
| 44. VS 3/2-1<br>Vič (3)           | 13 | 13 | - etažni lastniki<br>- GP Grosuplje                | - določitev gr.j. dobra<br>- pridobitev zemljišča<br>- izvedba parcelacije<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                         |
| 45. VS 2/3<br>Kolezija            | 35 | 21 | - MOL<br>- USZ<br>- GP Grosuplje<br>- GP Tehnograd | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pogodb. komasacija<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na etažne lastnik  |
| 46. VS 2/2<br>Trnovo              | 37 | 22 | - MOL<br>- NLB<br>- SCT<br>- zasebni lastniki      | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pogodb. komasacija<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike |
| 47. VS ½<br>Ob Dolenjski cesti    | 14 | 8  | - GP Grosuplje<br>- etažni lastniki                | - izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                                                    |
| 48. VS 1/1<br>Rakovnik            | 16 | 8  | - GIP Ingrad<br>Celje                              | - izvedba parcelacije<br>- določitev gr.j. dobra                                                                                            |
| 49. ŠS 4/1<br>Dravljje            | 11 | 8  | - MOL<br>- GIPOSS<br>- USZ                         | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na etažne lastnike                         |

|                          |    |    |                                         |                                                                                                                         |
|--------------------------|----|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50. ŠS 4/1<br>Dravlje(2) | 19 | 15 | - MOL<br>- GIPOSS<br>- zasebni lastniki | - določitev gr.j. dobra<br>- izvedba parcelacije<br>- pridobitev zemljišča<br>- prenos zemljišča na<br>etažne lastnike, |
|--------------------------|----|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

in jih grafično predstavljamo na prosojnici.

Opazovana območja obsegajo **cca 2200** večstanovanjskih objektov s cca. 66.000 stanovanji. Ti večstanovanjski objekti v obsegu gradbenih parcel (prej stavbišč in funkcionalnih zemljišč, ki so vsa komunalno opremljena /ceste, zelenice, parki, parkirišča, otroška igrišča in podobna vrsta rabe/) leže oz. stoje na **680 ha**, ki so ali bodo razdeljeni v postopkih parcelacije na **10.000 parcel** (po oceni). Od skupnega števila opazovanih večstanovanjskih objektov jih je **cca 40% zemljiškoknjižno urejenih**. Etažna lastnina je torej **vknjižena za cca 880** večstanovanjskih objektov ali drugače, od skupnega števila etažnih lastnikov je v zemljiški knjigi dobrih **25.000 tistih, ki so k temu pozvani** (nazadnje po Zakonu o zemljiški knjigi, Ur.l. RS, št. 33/95, v nadaljevanju ZZK, pred tem pa druga področna zakonodaja to obveznost veže na gradbeno podjetje – v pomenu pooblaščenega investitorja). Od skupnega števila opazovanih vknjižb jih je 80% (**cca 650 večstanovanjskih objektov**) realiziranih v obdobju **od leta 1999 do leta 2004**. Do velike večine vknjižb (cca. 20.000) je torej prišlo na podlagi Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo( Ur. l. RS. Št. 89/99, v nadaljevanju: interventni zakon ali IZ), katerega veljavnost je bila omejena na 5 let. Navedeno pomeni, da je za cca **650 vknjiženih** večstanovanjskih objektov vpisana zgolj zemljiška parcela na kateri stoji večstanovanjska stavba (**fundus**) in etažna lastnina na stanovanjih, kot posameznih delih večstanovanjske stavbe ali obratno, da je za cca 230 (približno 9%) lokacij vknjiženih večstanovanjskih stavb zemljiškoknjižno urejeno tudi tisto zemljišče, ki služi nepremičnini, kot celoti. Gre za funkcionalna zemljišča po terminologiji, ki je veljala do uveljavitve Zakona o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/02, v nadaljevanju: ZGO-1), t.j. do 1. 1. 2003 sedaj torej. za gradbene parcele (op. ne gre zgolj za spremembo terminologije, a o tem kasneje). Ta zemljišča, ki v naravi predstavljajo zelenice, parke parkirišča, otroška igrišča, trge, ceste, poti in podobne površine, ne gre torej za »stavbišče ali fundus«, so nevralgična točka urejanja zemljiške knjige v obsegu pristojnosti MOL. IZ je v času od 1999 do konca leta 2004 omogočal vknjižbo etažne lastnine za večstanovanjske hiše zgolj na podlagi odmerjenega stavbišča, kar je bilo in je v pristojnosti etažnih lastnikov (pomeni njihovih upravnikov), a sedaj drugače, kot do leta 2004. Lahko sliši cinično in odbranaško, a je vendarle res: pet let je bil odprt vpis etažne lastnine brez kakšne koli udeležbe MOL. Kot se jih je knjižilo cca 25.000 po ključu IZ bi se jih prav gotovo lahko knjižilo bistveno več, če ne že vsi. Pa se niso! Po izteku veljavnosti IZ vsi ti etažni lastniki, ki imajo svoje lastniško stanovanje v cca 1320 zemljiškoknjižno neurejenih večstanovanjskih objektih postajajo »ujetniki« prostora in časa, ki ga definira posredno stroka neposredno pa zakonodajalec. Glede na veliko takšnih »etažnih lastnikov brez lastniških atributov« (govorimo o cca 40.000 posredno prizadetih meščank in meščanov – etažnih lastnikov ne upošteva družinske člane) gre v resnici za politični problem, ki ga nobena dosedanja oblast niti v Mestu Ljubljana, niti v MOL, ne v prejšnji in ne v sedanji ureditvi ni zadovoljivo rešila. »Poskus« države s sprejemom IZ je bil delno uspešen – cca. 30% vseh vknjižb je uresničenih na račun tega zakona. Kar je pomembno pri tem je dejstvo, da lahko tistih 25.000 vknjiženih razpolaga s svojo lastnino v maniri časa. Pomeni, da so jim omogočeni hipotekarni krediti, pomeni, da pri prodaji svojih stanovanj ne zgubljajo cene zaradi zemljiškoknjižne neurejenosti večstanovanjskih stavb, koncem koncev pomeni, da se z njimi oži prostor sicer predvidljivih špekulacij v trgovini s stanovanji v večstanovanjskih zemljiškoknjižno neurejenih stavbah. Po drugi strani pa to isto pomeni, da ostali etažni lastniki, ki jim je kot

vsakemu državljanu dovoljena malomarnost, negospodarnost, špekulativnost in kar je takih pridevnikov in jim njihovo izbiro upravnika, ki ne realizirajo IZ v petih letih njegove veljavnosti, ne moremo in ne smemo očitati, v »skrbni« MOL, od konca leta 2004 dalje. Takrat je nehala veljavnost IZ in takrat »udari« z vso močjo slovenska zakonodaja z ZGO-1, ki sicer velja od leta 2003, a se v obsegu vknjižb etažne lastnine uporablja specialni zakon, ki je takrat še veljal. Sedaj IZ ne velja več zato naslednje pojasnilo: gradbena parcela po definiciji meji na grajeno javno dobro (v nadaljevanju: GJD), ker je ni, praviloma, brez dostopa do javne ceste (izjeme so, a so silno redke). Cesta postane »javna cesta« šele s kategorizacijo občinskih cest, kar je bilo v MOL narejeno julija 2005, GJD pa tista kategorizirana (torej občinska) cesta postane z vknjižbo zaznambe tega pravnega dejstva zemljiške knjige. Do vknjižbe zaznambe pride na podlagi zemljiškoknjižnega predloga, ki ga vloži MOL po tem, ko postane odločba o razglasitvi pristojnega organa občinske uprave (pri nas govorilo o tem, da je to OGJSP) pravnomočna. Do odločbe pride bodisi tako, da OGJSP takšno odločbo izda vedno takrat, kadar ugotovi, da gre za kategorizirano občinsko cesto (pomeni, da gre za obstoječi objekt javne infrastrukture), ki je hkrati in že v lasti MOL, bodisi tako, da Mestni svet sprejme sklep o razglasitvi določenih parcel (npr. cest) za GJD, a po tem, ko MOL pridobi izkaz »lastninske, ali kakšne druge stvarne ali obligacijske pravice, ki mu omogoča ustrezno razpolaganje s takšno nepremičnino« (gl. ZGO-1, čl. 213/4) in se na podlagi tega sklepa mestnega sveta »avtomatično sproži« postopek izdaje odločbe, po pravnomočnosti te pa zaznamba v zemljiški knjigi, kot navedeno prej. Tako, gospe in gospodje, je krog lovljenja lastne sence zaključen: šele po tem torej, ko upravnik predloži zemljiškoknjižni izpisek v katerem je zaznamba GJD lahko znotraj oboda, ki ga omejuje GJD (kategorizirana občinska cesta, na kateri obstoji vknjižba lastninske ali druge pravice, ki se knjiži in daje lokalni skupnosti pravico razpolaganja) zahteva odmero gradbene parcele pri upravni enoti – torej državi. Ne prej! Tako določena gradbena parcela, ki obsega in fundus in zelenice in parkirišča in prostor za smetnjake in otroška igrišča in vse ostalo, kar sodi ali bo sodilo po dogovoru med upravniki ter zemljiškoknjižnimi lastniki tistih zelenic, otroških igrišč, v gradbeno parcelo kot solastninski delež etažnega lastnika večstanovanjskega objekta (g. ZGO-1, čl. 217). MU MOL ve, da je 75% kategoriziranih občinskih cest razglasiti za GJD z odločbo OGJSP, kar obratno pomeni, da bo mogoče v tistih območjih tudi določiti gradbene parcele in vknjižiti etažne lastniki kot solastnike. MU to tudi dela – a resnici na ljubo s tem delom orje ledino in odločbo, ki jo pripravljamo usklajujemo z zemljiško knjigo in jo bo treba pa tudi s pristojnim ministrstvom. Pomeni, da delamo a so premiki počasni in s tempom nismo zadovoljni. Preostalih 25% je seveda spornih. Spornih po lastništvu namreč cest, (poti, zelenic, otroških igrišč, parkirišč), ker se od leta 1997 pojavljajo v zemljiški knjigi lastninski vpisi na tistih (spomnim: iz pravnega prometa po prejšnji in sedanji zakonodaji izločenih!) cestah v korist najpogostejše gradbenih d.o.o., pa tudi drugih.

Tako, gospe in gospodje pridemo iz stroke, ki jo pokriva MU v sistem, ki vsaj na videz prerašča pristojnosti, pogosto pa tudi znanja, MU. A ta, rečemo mu sistemski problem, obsega zgolj 25% vsega tistega kar bo treba razglasiti za GJD (op. samo v obsegu javnih cest) – in s tem posledično omogočiti etažnim lastnikom, v resnici torej njihovim upravnikom odmero gradbenih parcel, čemur sledi vknjižba etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah in solastnine etažnih lastnikov na teh gradbenih parcelah. »Sistem« pomeni v smislu, ki je zanimiv predstavnikiškemu političnemu telesu doseganje tiste stopnje urejenosti zemljišč, ki preprečuje špekulacijo v pomenu oškodovanja zasebnega premoženja etažnega lastnika in/ali oškodovanja mestnega premoženja. V obsegu pristojnosti lokalne skupnosti je županja MOL vložila pri pristojnem sodišču tožbo, ki po svoji vsebini in namenu posega v sistem in terja sistemski odgovor. Ta je lahko, kot pri vsaki pravdi, uspešna zgolj za eno stranko. Ne glede na uspeh v tisti konkretni zadevi pa bo MU MOL znala ponuditi mestnemu svetu v sprejem

sistemske odločitve. Ti predlogi za obravnavo bodo pravočasni in bodo pravilni. Je pa ta hip, o teh ukrepih neprimerno govoriti, ker gre za del strategije, ki se jo trudimo uveljaviti zato ocenjujemo, da bi bilo seznanjanje kogar koli z načrtovanimi postopki nesmiselno.

Odgovor na vprašanje mestnega sveta bi se v strnjeni obliki, glasil takole: ker etažni lastniki po svojih upravniki niso izrabili privilegija IZ, ki je trajal pet let je/bo po letu 2004 cca 40.000 etažnih lastnikov razporejenih v 1320 ne vknjiženih večstanovanjskih objektov odvisnih od postopkov razglasitve GJD, ki je v pristojnosti MS in/ali MU pri čemer do danes MU še ni vložila nobene odločbe o razglasitvi GJD tudi ne za območja kjer bi bilo to objektivno mogoče. Zakaj tega ni storila? Zato ker do poletja 2005 ni bilo podlag za takšno razglasitev, ko so nastale se je MU lotila odločb, ki jih sedaj usklajuje. Ko bodo zadeve stekle bo šlo za administrativni akt, izdan seve v upravnem postopku a vendarle za akt tehnične narave, ki ga bo javni uslužbenec na prvi stopnji izdajal v obsegu svojega dnevnega dela. Četudi odgovor zadane vprašanje pa ne zadene bistva stvari.

## II .

Glede na to, da je zemljiškoknjižno urejeno zemljišče eden od bistvenih elementov za zemljiškoknjižno ureditev večstanovanjskih objektov, je pravna ureditev stanja v soseskah z večstanovanjskimi objekti pogojena s kompleksno analizo celotne problematike neurejenega zemljiško knjižnega stanja na opazovanih območjih.

Zemljiški kataster izkazuje na teh območjih v glavnem staro stanje, zemljišča pa so vpisana delno na bivše ljubljanske občine, delno na pooblašcene investitorje (IMOS, Giposs, SCT, GP Grosuplje, Gradis), delno pa še tudi na prvotne lastnike zemljišč. Ta ugotovitev temelji na podlagi ugotavljanja lastništva zemljišč v opazovanih območjih.

Vzroki za takšno stanje izhajajo iz implementacije zakonodaje –veljavne do leta 1990, in tiste iz prejšnjega desetletja. Kot se gotovo spominjate v času od leta 1958 do leta 1991 ni bilo govora o lastništvu gradbenih parcel v mestih in naseljih mestnega značaja. Govorimo torej o pravici uporabe na DL in drugih (izvedbenih, tudi obligacijskih) pravicah, ki so se pridobivale v odnosu do imetnika pravice uporabe, po predpisih, ki so določali postopke oddaje(!) mestnega zemljišča v »pravico uporabe za gradnjo« stanovanj in poslovnih prostorov. Izvedbene ali obligacijske pravice na DL je vedno podeljeval imetnik pravice uporabe, v mestnih in naseljih mestnega značaja je bila to vedno in povsod občina. Do podelitve »pravice uporabe za gradnjo« je prišlo na podlagi izvedenega natečaja, ponudniki so bile lahko pravne osebe in »občani«, gradilo se je po »Pogodbi o oddaji mestnega zemljišča za gradnjo ...«, ki je definirala vlogo in obveznosti pogodbenih strank. V nobeni od tovrstnih pogodb ni govora o tem, da se na izvajalca prenaša »pravica uporabe« mestnega zemljišča ampak vedno »pravica uporabe za gradnjo«. Tako, primeroma, se spominjamo, da smo pridobili »pravico gradnje« za stanovanjsko hišo v Ljubljani od občine, ki se je formalizirana kot »Pogodba o oddaji zemljišča za gradnjo individualne stanovanjske hiše na parc. št. iz k.o. » Ta pogodba je bila predmet vknjižbe v v »C« list zemljiškoknjižnega vložka, pri katerem je bila knjižena v »B« (lastninskem listu) »pravica uporabe« v korist tiste ljubljanske občine, na območju katere je potekala gradnja. Po tem, ko je naša gradba dosegla tretjo gradbeno fazo je zemljišče začelo deliti usodo stavbe. Takrat torej (ne prej) je bil zasebni investitor v situaciji, da je predlagal zemljiški knjigi »odpis« parcele, na kateri je bila vzpostavljena »pravica uporabe za gradnjo« iz »C« lista tistega zemljiškoknjižnega vložka, pri katerem je bila v »B« listu knjižena

»pravica uporabe« v korist občine, »pravica uporabe za gradnjo« pa v korist občana, s hkratnim prenosom tiste parcelne številke v novo nastali vložek ter pri njem vknjižba lastninske pravice v korist občana, investitorja (na stavbi, kot z.k. telesu II) ob istočasni vknjižbi pravice uporabe zemljišča kot stavbišča (vrsta rabe), za čas, dokler na njen stoji stavba, kot z.k. telo I Takšen je bil »režim« zemljiškoknjižnega poslovanja za vse zasebne investitorje, ki (preprosto) niso dobili lokacijskega dovoljenja, ne gradbenega dovoljenja, ne uporabnega dovoljenja, če niso dokazali navedenih sprememb v zemljiški knjigi. Vsi investitorji individualnih stanovanjskih hiš so bili v »tem špil« brez izjeme. V tem grmu tiči razlog za to, da na tem segmentu gradenj ni zemljiško knjižnih zapletov nit po tem, ko Slovenija sprejme v devetdesetih letih privatizacijsko zakonodajo in jo implementira. Zakon o denacionalizaciji je zadevo uredil tako, da so (že od prej) lastniki individualnih stavb postali tudi lastniki stavbišč in funkcionalnih zemljišč, ki so jih po prejšnjih pravilih »uživali« kot imetniki pravice uporabe, če so bili graditelji svojih stavb na zemlji, ki je bila pred nacionalizacijo (leta 1958) njihova, če ne, pa je njihovo lastništvo zemljišč urejeno z Zakonom o lastninjenju nepremičnin v DL iz leta 1997. Gre ali šlo je torej za pravni sistem, ki se je povsem vklopil tudi v privatizacijsko zakonodajo RS. V podrobnostih, detajlih pa se skriva vrag: podrobnost, ki jo izpostavljam se nanašajo na režim izvedbe »družbeno usmerjenih stanovanjskih gradenj«, ki so jih izvajala družbena gradbena podjetja torej družbene pravne osebe izbrane kot t. im. »pooblašчени investitorji« na javnih natečajih občin. Po zakonu o urbanističnem planiranju iz leta 1967 (Ur. l. SRS, št. 16/67 in kasnejši zakonodaji, primeroma po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegih v prostor, Ur. l. SRS, št. 18/84) se namreč pri izdaji lokacijskega dovoljenja od investitorja, družbene pravne osebe, ni zahtevala zemljiško knjižna ureditev gradbene parcele, temveč je zadostovalo le dokazilo, da ima investitor upravičenja v odnosu do mestnega zemljišča. Dokaz, ki je zadostoval je bila tista »Pogodba o oddaji stavbnega (ali mestnega) zemljišča v uporabo za gradnjo ...«. Enako je veljalo za izdajo gradbenega dovoljenja. Pri izdaji uporabnega dovoljenja je bil po Zakonu o graditvi objektov (Ur.l. SRS, št. 42/73) investitor oz. izvajalec gradnje dolžan predložiti zgolj geodetski načrt s horizontalnim in višinskim prikazom zgrajenega objekta (brez zemljiškoknjižne ureditve), po zakonu iz leta 1984 (Ur.l. SRS, št. 34/84) pa je zadostovalo, da je predložil le dokazilo, da je prijavil novo gradnjo pri občinskem geodetskem organu, ki v večini primerov novogradnje (vrsta rabe: stavbišče) zemljiškoknjižno ni uredil po uradni dolžnosti. Tako so ostale gradbene parcele večstanovanjskih objektov, ki bi jih moral pooblašчени investitor stanovanjske gradnje zemljiškoknjižno urediti, neurejena. Enaka ugotovitev velja tudi za javne površine v stanovanjskih soseskah (ceste, poti, zelenice, parkovne površine, igrišča, parkirišča), katerih investitorji so bili občinski skladi za urejanje stavbnih zemljišč. Takšno stanje stvari je seveda mogoče dokumentirati. Še več: na strani avtorjev pogodb iz šestdesetih in kasneje se razbereta in znanje in skrb, ki jo je treba kazati v poslih, ki se nanašajo na javni sektor. Tako primeroma ni dvoma o tem, kaj so obligacijski, kaj pa stvarno pravni posli, kot primeroma ni dvoma o tem, da ne v zakonih iz tistega časa, še manj v izvedbenih aktih ni pooblastil, ki bi bodisi občino (takrat je bilo govora o OLO) bodisi njenega izpolnitvenega pomočnika (npr. Sklad za urejanje zemljišč ali podobno) pooblaščal za kakšne koli stvarno pravne posle. Nasprotno: povsod in vedno je govora (nazadnje beležimo pogodbo iz leta 1988 za kompleks na Galjevici) po kateri se prevzemnik posla zaveže izročitelju zemljišč (govora je seveda o mestnih zemljiščih) zgraditi stanovanjsko sosesko in jo po tem zemljiškoknjižno urediti. To bi seveda pomenilo, da vzpostavi lastninsko pravico v korist kupcev posameznih delov stavbe in pravico uporabe na zemljišču, ki služi stavbi kot celoti, na objektih javne komunalne infrastrukture (ceste, poti, zelenice, otroška igrišča ...) pa vzpostaviti stvarno pravico (takrat torej še »pravico uporabe«) v korist investitorja. Investitor tovrstne infrastrukture je bila vedno in vsakič občina (po svojem izpolnitvenem pomočniku – skladu), kar bi v presoji obveznosti gradbenega podjetja kot

izbranega izvajalca pomenilo, da po zaključku izgradnje vknjiži pravico uporabe na cesti, zelenici ... v korist Sklada (posledično torej občine). Kaj podobnega se ni dogajalo, tudi za to, ker tega preprosto ni bilo treba storiti. Izbrani izvajalec je pač pridobil vse potrebne listine (lokacijsko, gradbeno in uporabno dovoljenje) na podlagi že prej večkrat omenjene pogodbe, in potrdil o realizirani gradbenega podjema.

Stanje, kot nas zateče po letu 1997 (gre za čas implementacija sklopa privatizacijske zakonodaje, ki vsaj po nekaterih vknjižbah doživlja »vrhunec« z že prej omenjenim ZLNDL), je zmedeno. V enih primerih je zemljiška knjiga pogodbe iz prejšnje točke doživljala kot stvarno pravne listine (!?) in je knjižila pravico uporabe kot stvarno pravico v lastninski list zemljiške knjige (npr. v k.o. Dravlje, Zg. Šiška) v korist družbenih pravnih oseb, pravnih prednikov sedanjih lastnikov, namesto da bi vpisovala »pravico uporabe za gradnjo« v »C« list zemljiške knjige – primeroma tako, kot je veljalo za zasebnike. Takšna vpisa sta po našem vedenju dva, ki sta se po letu 1997 »transformirala« v lastnino sedaj torej že olastninjenih podjetij. V drugih katastrskih občinah (npr. k.o. Stožice ali k.o. Vič) so bili predlogi za vknjižbo pravice uporabe v »B« list zavrjeni ali jih sploh ni bilo češ, da ne gre /kar je res) za stvarno pravne listine, oz. jih družbene pravne osebe niso niti vlagale, ker to ni bilo potrebno, kot je navedeno prej. V takšnih primerih je v zemljiški knjigi še vedno vknjižena občina, pravna prednica MOL (primeroma na Galjevici, tudi Stožice ipd.). Ker v takšnih katastrskih občinah ni bilo formalne podlage za preknjižbo/vknjižbo stvarne pravice na pooblaščenega investitorja prej, sedaj pa gradbeno d.o.o. po ZLNDL se je seveda pojavila potreba po »sanaciji« zatečenega stanja. MOL je dobila v podpis t.im. »uskladitvene pogodbe«, ki so domnevno omogočile vknjižbo lastninske pravice tam, kjer gradbeno podjetje po prejšnjih pravilih »po pravici« ni bilo knjiženo kot imetnik pravice uporabe. Takšno situacijo imamo (primeroma) v k.o. Stožice (BS3), tudi v k.o. Vič (Murgle). Gradbena podjetja z uskladitveno pogodbo knjižijo lastninsko pravico na zemljiščih, a po pravilu vsa spregledajo Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 33/95 in 58/03) ki nalaga obveznost ureditve zemljiško knjižnega stanja prav njim.

### III .

Neurejenost zemljišč iz obdobja pred RS se sedaj, nekaj let po zaključku privatizacijskih postopkov, odraža v izrazito negativnih trendih. Zaradi neurejenega in nepravilnega predhodnega stanja so oteženi vpisi etažne lastnine v zemljiško knjigo, preden MOL ne definira, kot rečeno, GJD, posebej tudi v stanovanjskih soseskah z večstanovanjskimi stavbami. »Pojavljajo« se pravni nasledniki bivših pooblaščenih investitorjev družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, ki menijo, da so na zemljiščih, na katerih jim je bila s strani nekdanjih občin dodeljena »pravica uporabe za gradnjo«, na podlagi nove zakonodaje, postali lastniki zemljišč, kar se dejansko spravlja v življenje tako, da se takšne pravne naslednike tudi knjiži kot lastnike. Stanje, kot ga najdemo v nekaterih katastrskih občinah je takšno, da se izkazuje lastninska pravica knjižena v korist gradbenih d.o.o. kot pravnih naslednikov prvotno (nepravilno) vpisanih pooblaščenih investitorjev, kot domnevnih imetnikov pravice uporabe. Dodatno zapleta nastalo situacijo v opazovanih segmentih nepravilno ali nepopolno izveden postopek privatizacije podjetij pa tudi nepopolno izveden postopek zaključka privatizacije. Tako primeroma ostajajo velike površine (sedaj kot trg) knjižena na d.o.o. kot DL, čeprav je bila kot vemo privatizacija zaključena in je ustanovljena posebna eno osebna družba v lasti države, ki je imela prevzeti pezo lastništva takšnih nepremičnin prav za to, da se prepreči špekulacija z njimi. Na drugem koncu mesta se pojavlja prav ta družba, ki pridobi v last

velike površine po definicije mestnih zemljišč, s katerimi ne zna in noče upravljati drugače, kot da jih prodaja. Kupci teh nepremičnin (v naravi gre za ceste, zelenice, otroška igrišča, parkirišča, obračališča ipd.) praviloma nepremičnino kupljeno od te družbe po nizkih cenah, preprodajo ali prenesejo na družbe družinskih članov. Čaka se na primerni trenutek – to je na čas, ko bo MOL iz takšnega ali drugačnega razloga pokazala svoj interes ali potrebo do nakupa – smiselno torej lastnih površin. Gre, preprosto rečeno, za špekulacijo, na račun mestnih zemljišč.

Na takšno dejansko stanje se »cepijo« legitimne zahteve etažnih lastnikov, da naj se uredi zemljiška knjiga, oz. terjajo naj se jim omogoči vknjižba etažne lastnine. Obračajo se na MOL. Trde, da jih njihovi pooblaščenici ne morejo vknjižiti, ker gre za zemljo, ki je v lasti MOL. In res, prav povsod v Ljubljani, kjer ni prišlo do vknjižb pravice uporabe v korist pooblaščenih investitorjev je vpisano mesto po svojem pravnem predniku. Zahteve etažnih lastnikov pa niso kar tako: Oni vedo, da se z »uskladitvenimi pogodbami« reši stanje stvari tako, da dosežejo vknjižbo na način, kot je to določala zakonodaja časa, v katerem so kupovali svoja stanovanja. Kako torej? Tako, da uredi zemljiško knjigo pooblaščen investitor sedaj torej olastninjeno podjetje kot pravni naslednik tistega družbenega podjetja. To novo podjetje praviloma zahteva sklenitev tistih »uskladitvenih pogodb«, ki dejansko gledano spremene pravno podlago osnovnih pogodb (iz obligacijskih pogodb v stvarno pravne pogodbe) in jim omogočijo vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo. Ko to dosežejo se nam, potrjeno doslej v dveh primerih, pokažejo v luči klasičnih lastnikov, ki ne potrebujejo zelenic, parkirišč, cest ipd. površin za drugo kot za ugodno, da ne uporabim primernejšega izraza, prodajo. Kupec kot tretji je v odnosu do MOL in do etažnega lastnika in do prodajalca dobroverni, kar obratno pomeni, da ni več v njihovi skrbi realizacija pravice etažnih lastnikov, sledijo svojemu nedvomno legitimnemu interesu, ki se kaže v zaslužku. Problem tega zaslužka je samo v tem, da gre za promet s »tujo nepremičnino«, ki služi sedanjemu (t.j. drugemu) lastniku kot vir profita in v ničemer drugem. Problem je tudi v tem, da smo vsi zainteresirani relativno pozno ugotovili stanje stvari, kar obratno pomeni, da so se pravna sredstva hudo zožila. Prodaja tuje stvari je izpodbojen pravni posel, ki pa ni ničen. Pravde v takšni dejanski situaciji zastarajo v treh letih, kar je večina dosedanjih oškodovancev spregledala. Sodbe so zato ugodne za druge, ne za »naše«.

Čeprav je bil objektivno gledano majhen, je imel vendarle največji učinek za vpis etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Ur.l. RS, št. 89/99 – v nadaljevanju »Interventni zakon«), ki je omogočal vpis etažne lastnine, tudi če niso bila odmerjena funkcionalna zemljišča (sedaj gradbena parcela). Zadostovala je odmera stavbišča (fundus objekta) kot nova parcela. Vlogo za parcelacijo stavbišča je vložil upravnik večstanovanjske stavbe. MU MOL vztraja, da je treba rezultate tega zakona predstaviti Vladi RS s predlogom, da se predloži v obravnavo Državnemu zboru RS predlog podobnega zakona, ki utegne ob pravilni medijski podpori ter vzporedno izvedenem usposabljanju upravnikov doživeti sistemsko rešitev sicer sistemsko nerešljive zadeve. Navedeno pomeni, da bo v nasprotnem primeru MOL po drugi strani pa upravniki in pravni nasledniki pooblaščenih investitorjev gradnje družbeno usmerjenih večstanovanjskih objektov desetletja dolgo reševali izvedbo vknjižb po principu od parcele do parcele, od objekta do objekta. Če vemo, da je cca. 130 večstanovanjskih objektov vknjiženih kot zapove zakonodaja (stavbišče in funkcionalno zemljišče in etažna pravica na posameznih delih stavbe – ostalih 650 je vknjiženih le na podlagi odmerjenega stavbišča, kar pomeni, da bo sedaj torej gradbeno parcelo še dodatno odmeriti in vknjižiti pred tem pa dogovoriti) nadalje, da smo za te vknjižbe porabili deset let obstoja MOL, da obsegajo tiste »ta prave« vknjižbe približno dobrih tisoč parcel nam

preprosti izračun pokaže, da ob istem z tempu MU, skupaj z GURS in okrajnim sodišče v Ljubljani skupaj z upravniki in družbami, ki se ukvarjajo z vknjižbami teh vknjižb ne realizira v naslednjih 80. letih. Skratka reševanje vknjižb po principu, ki nam je na voljo, ki se vsiljuje, je nerealen. A če in dokler ne bo drugega bo pač MU to tudi počela.

#### IV.

Etažno lastnino urejajo:

Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/02),  
Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/03),  
Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 69/03) in  
Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/02).

Glede določitve gradbenih parcel objektov sta pomembna Zakona o graditvi objektov in Stanovanjski zakon.

Zakon o graditvi objektov v 216. členu opredeljuje postopek določitve gradbene parcele glede na prostorsko dokumentacijo in lastništvo zemljišč. V primeru preoblikovanja funkcionalnega zemljišča večstanovanjskih stavb v eno ali več gradbenih parcel, se uporabljajo določila 217. člena citiranega zakona, ki predvideva postopek pogodbene komasacije, po kateri se za vsako gradbeno parcelo določi njenega lastnika. Stranka v postopku pogodbene komasacije je tudi MOL, ne glede na to ali je lastnik zemljišča ali ne.

Predlog za določitev gradbene parcele in vlogo za parcelacijo ter predlog za izvedbo pogodbene komasacije da eden ali več upravnikov stanovanjskih objektov.

V komasacijskem postopku se ob upoštevanju vseh razpoložljivih listin in dejanske rabe zemljišč najprej ugotovi, kakšen obseg zemljišča je bil pridobljen za gradnjo, nato pa se izvede nova parcelacija celotnega območja ob upoštevanju vseh listin in okoliščin tako, da je omogočena raba vseh stavb in da se ohrani funkcija vseh javnih površin.

V citiranem 216. členu je tudi določeno, da v primeru, da gradbena parcela meji na zemljišče, ki izpolnjuje pogoje za grajeno javno dobro, odločbe o gradbeni parceli ni mogoče izdati pred izdajo odločbe o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra. To pomeni, da bo morala MOL v stanovanjskih soseskah najprej opredeliti grajeno javno dobro, šele nato bodo lahko upravniki večstanovanjskih stavb pristopili k zemljiško knjižnemu urejanju gradbenih parcel in posledično etažne lastnine.

Zato je prednostna naloga MOL, da na svojem območju čim prej opredeli grajeno javno dobro in ga vknjiži v zemljiško knjigo.

Stanovanjski zakon v 190. členu opredeljuje določitev zemljišča (gradbene parcele). Navaja, da če v zemljiški knjigi pravica uporabe ni vpisana v korist etažnih lastnikov, se le-ta ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov, na podlagi katerih je potekala gradnja. Če na območjih, na katerih je bilo zgrajeno več stanovanjskih objektov, te pravice ni mogoče ugotavljati, se uvede ureditev parcelacije na podlagi pogodbene komasacije. V 191. členu

Stanovanjskega zakona je tudi določeno, da je upravnik večstanovanjske stavbe zadolžen, da začne s postopkom vpisa nevpisanih stanovanj v zemljiško knjigo.

## V.

V zvezi s sklepom Mestnega sveta – da naj ugotovimo koliko stanovanj Ljubljancani ne morejo vpisati v zemljiško knjigo, ker Mestna občina Ljubljana ni uredila zemljišč, na katerem so sezidana, moramo ponovno povedati, da sama zemljiškoknjižna neurejenost zemljišča v lasti MOL, vsaj v času veljavnosti IZ o vpisu etažne lastnine v zemljiško knjigo, ni bila ovira, da etažni lastniki ne bi mogli urediti etažne lastnine.

MOL je kot lastnica (ali prej uporabnica) stavbnega zemljišča vedno priznavala pravico uporabe (oz. lastninsko pravico) na funkcionalnem zemljišču lastnikom objektov za vpis v zemljiško knjigo. Problem je bil bolj na strani opredelitve funkcionalnega zemljišča, ki je bilo sicer v prostorski zakonodaji in Stanovanjskem zakonu dovolj točno definirano, vendar pa so bili postopki določanja funkcionalnega zemljišča glede na dejansko stanje na terenu in obstoječe urbanistične dokumentacije (PUP-i) dolgotrajni in opredelitve marsikdaj sporne. V upravni postopek določitve funkcionalnega zemljišča MOL v večini primerih ni bila vključena, prevladal pa je marsikdaj, namesto javnega zasebni interes občanov po pridobitvi čim večjega funkcionalnega zemljišča, zlasti za potrebe parkiranja, tudi v škodo javnega dobra (npr. Plava laguna). V kolikor bi bilo javno dobro predhodno določeno, do teh posegov v javne površine ne bi prišlo.

Glede na to, da je 19.11.2004 prenehal veljati Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, bo potrebno za ureditev etažne lastnine predhodno določiti gradbene parcele večstanovanjskih objektov po 216. členu Zakona o graditvi objektov. Zakon določa, da se gradbena parcela določi na zahtevo lastnika objekta v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oz. po pogojih, ki jih določa Prostorski red.

To pomeni, da bodo morali biti upravniki večstanovanjskih objektov pobudniki, da se določijo gradbene parcele objektov, kar jim nalaga tudi veljavni Stanovanjski zakon. Ob tem je nesporno, da bo pri navedenem projektu sodelovala tudi Mestna občina Ljubljana.

## VI.

Da se uredi neurejeno zemljiškoknjižno stanje zemljišč v stanovanjskih soseskah, kar bo omogočalo urejanje etažne lastnine in lastnine Mestne občine Ljubljana, je potrebno:

1. V vseh stanovanjskih območjih določiti zemljišča, ki so po ZGO-1 grajeno javno dobro in jih vpisati v zemljiško knjigo kot lastnino Mestne občine Ljubljana, z zaznambo grajenega javnega dobra.  
Nosilec: MU MOL
2. Za večstanovanjske objekte, ki nimajo določene gradbene parcele se določijo v skladu z 216. členom Zakona o graditvi objektov.  
Nosilci: upravniki večstanovanjskih objektov in MU MOL
3. Za zemljišča v stanovanjskih območjih, ki presegajo gradbeno parcelo je treba izvesti pogodbeno komasacijo, v katero se vključujejo upravniki večstanovanjskih objektov, lastniki zemljišč, Mestna občina Ljubljana in druge osebe, v kolikor bo njihova udeležba potrebna za uspešno izvedbo pogodbene komasacije.

Izbor sosesk za izvedbo pogodbene komasacije in pobudo za njeno izvedbo predlaga MU MOL.

4. Za vsa zemljišča na območju Mestne občine Ljubljana, ki so v zemljiški knjigi vpisana na bivše ljubljanske občine in druge pravne prednike Mestne občine Ljubljana, se vlagajo zemljiškoknjižni predlogi za vpis lastninske pravice na Mestno občino Ljubljana.

Nosilec: MU MOL

5. Po zaključku postopkov, ki so v teku bo MU MOL (odvisno od izida pravnih) pripravila MS poročilo o stanju stvari in bo ponudila MS v sprejem ukrepe. Vzporedno in neodvisno od pravnih postopkov in konkretnih ukrepov MU MOL (sjkladno z Zakonom o glavnem mestu) obvesti Vlado RS o stanju stvari in predlaga ponovitev postopkov za sprejem novega interventnega zakona.

Nosilec: MU MOL

6. Ocenjujemo, da se izvedba zgoraj navedenih nalog, ki predstavljajo enega najzahtevnejših in najobsežnejših projektov Mestne občine Ljubljana, zaradi kompleksnosti problematike in potrebnega interdisciplinarnega pristopa, ne morejo izvajati v okviru obstoječe organiziranosti Mestne uprave. Ta projekt zahteva ustanovitev posebne organizacijske enote z ustrezno kadrovske zasledbo.

Nosilec: MU MOL

Pripravili:

Delovna skupina v sestavi:

- 1) Franc ULES,
- 2) Lojze JERINA,
- 3) Adela VERK,
- 4) Velko FRANKO