

Andrej CIUHA

## Zgodbe o ploščadi

V tem, to je tretjem nadaljevanju »zgodbe o ploščadi«, je za razumljivost sedanjega besedila treba predstaviti tudi nekaj že prej navedenih dejstev.

Leta 2012 je bil v reviji *Urbani izziv, posebna izdaja* v rubriki Razmišljanja objavljen prispevek Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano. Začel se je tako: »V enem najlepših mest na svetu – Ljubljani – je Bratovševa ploščad (BP).« Žal lahko ugotovimo, da ploščad propada, ker ne znamo zbrati potrebnih sredstev za njeno nemoteno delovanje.

V reviji *Urbani izziv, strokovna izdaja* iz leta 2017 v rubriki Razmišljanja je v sklepnem delu besedila navedeno: »Kljub nekaterim dejavnostim pa do potrebnih popravil na objektu ni prišlo. Ni nam uspelo preprečiti škode, ki nastaja predvsem zaradi zamakanja.« V prispevku so prikazane fotografije poškodb in te so danes še vidnejše.

Leta 2018 je gospa Martina Lipnik, u. d. i. a., s prakso iz načrtovanja objektov in prostorskega načrtovanja in upravno prakso v reviji *Urbani izziv, strokovna izdaja* v rubriki Razmišljanja komentirala moj prispevek in končala, kot sledi: »Naša dolžnost v imenu ,trajnostnega urbanega prostorskega razvoja' bi bila, da te soseske ohranimo v polni meri v funkcijah in lastništvu, kot so jih zasnovali načrtovalci in potem ustrezno strokovno zgradili izvajalci. To lahko dosežemo edino tako, da javne politične skupnosti prevzamejo skrb za takrat načrtovane in z zazidalnimi načrti

zagotovljene javne površine v okviru svojih javnih služb (ali s koncesijskimi dogovori).«

Žal moramo ugotoviti, da vsa dosedanja dogajanja niso privedla do pozitivnega rezultata. Ploščad propada naprej, glede na odmik od njenega nastanka vse intenzivneje. Pri tem pa lahko pogledamo še nekatera dogajanja, ki s ploščadjo in njenim vzdrževanjem oziroma propadanjem niso neposredno povezana. V celoti gre za korektnost, skladnost in etičnost poslovanja.

Povrnimo se nekoliko nazaj. Investitor objekta je bilo gradbeno podjetje IMOS, ki je pozneje objekt predalo Mestni občini Ljubljana (MOL). Tako je danes zemljiškoknjižni lastnik celotne ploščadi MOL. Jasno je, da se vselej pojavi potreba po vzdrževanju, predvsem kadar se to nanaša na ravno streho, ki jo ima ploščad. Že dolgo potekajo tudi pogovori o tem. Po zgoraj navedeni namembnosti ploščadi imata pri teh glavno vlogo MOL, ki zastopa področje javnih površin in mestne komunale, in Četrtna skupnost Posavje (ČSP), v kateri je ploščad, kot predstavnik etažnih lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov v okoliških objektih in lastnikov garažnih boksov. Pri iskanju rešitve, kako deliti stroške vzdrževanja in čedalje potrebnejše sanacije objekta, je bilo veliko predlogov. V končni fazi je obveljal dogovor, po katerem naj bi MOL prispeval 60 %, preostalih 40 % pa bi se razdelilo tako: 20 % na etažne lastnike stanovanj (teh je okoli 1200), 5 % na lastnike poslovnih prostorov in

15 % na lastnike garažnih boksov. Vse skupaj naj bi koordiniral ČSP.

Pri tem dogovoru se je zadeva ustavila. Danes se ocenjuje, da je za sanacijo celotne ploščadi potrebnih okrog 3 milijone evrov. MOL načrtuje in ponuja svoj delež s pripombo, da bo zagotovil svoj delež na račun javnih površin in komunalnih napeljav takoj, ko bodo drugi, to je etažni lastniki stanovanj in poslovnih prostorov in lastniki garažnih boksov, zagotovili svoj delež. Pri tem pa se dobro zaveda, da mu njegovega deleža ne bo treba prispevati, ker ČSP, ki je sicer njegova izpostava, brez sodelovanja MOL-a ni sposoben opraviti svoje zadolžitve. Glavni problem je v tem, da etažni lastniki prek svojih predstavnikov zavračajo vsako sodelovanje pri vzdrževanju oz. sanaciji ploščadi. Tu je treba dodati, da bi moral MOL kot zemljiškoknjižni lastnik ploščadi v skladu z zakonodajo dati sodišču svoj predlog za določitev funkcionalnega oziroma pripadajočega zemljišča okoliških objektov, česar ni storil. Če bi bilo določeno pripadajoče zemljišče za posamezne objekte, bi morali etažni lastniki pokriti svoj del stroškov. Naj pri tem postavim vprašanje o korektnosti poslovanja, ploščad pa propada naprej.

Druga zgodba se nanaša na postavko skladnost oziroma bolj neskladnost. Na Bratovševi ploščadi (BP) je na delu okoliških objektov na njihovi južni strani 46 teras s povprečno velikostjo 30 m<sup>2</sup>. Stroški vzdrževanja, predvsem za rezervni sklad, se obračunavajo glede na kvadraturu stanovanja. Po veljavni

zakonodaji se kvadratura odprte terase v primerjavi s kvadraturu stanovanja obračunava korigirano s faktorjem 0,25.

Pred tremi leti pa se je eno od tedaj petih stanovanjskih podjetij, ki upravljajo objekte na BP, odločilo, da tega po predhodnih 40 letih ne bo več upoštevalo. Ob tem je vse stroške, ki se nanašajo na kvadraturu stanovanja, tako stanovanjsko površino kot površino odprte terase, izenačilo. Opisano spremembo naj bi povzelo po podatkih iz Zemljiške knjige.

Ob opisanem je bilo pri dveh identičnih stanovanjih z enako kvadraturu stanovanja in terase, ki mejita drugo na drugo, ugotovljeno, da se na račun kvadrature obračunavajo različni stroški. Omenjeni stanovanji sta v različnih blokih, ki mejita drug na drugega, vendar ju upravljata različni stanovanjski podjetji. Glede na informacijo, od kod razlika v obračunu, se je stanovalec z višjim stroški (razlika je odvisna predvsem od določitve višine rezervnega sklada, okrog 200 evrov na leto) obrnil na Zemljiško knjigo z vprašanjem, zakaj ta razlika. Dobil je pojasnilo, da jim te podatke pošilja Geodetska uprava in naj se obrne nanje. Pri Geodetski upravi pa so pojasnili, da o tem odloča Zemljiška knjiga. Pred dnevi je začel veljati nov stanovanjski zakon, ki bo morda prinesel kakšno spremembo in večjo jasnost. Ali ga bomo upoštevali?

Za tretjo zgodbo o ploščadi, ki se nanaša na ravnanje Okrajnega sodišča v Ljubljani, se lahko tudi vprašamo, ali gre pri tem za etičnost ali bi bilo bolje uporabiti kateri drug izraz. Več kot štiri leta se vleče zgodba oziroma nepravdna zadeva, kakor jo imenuje sodišče.

Zadeva se nanaša na zahtevo enega od uporabnikov garažnega boksa, da se ta prostor, ki ga uporablja, zemljiškoknjižno prekvalificira. Res je stanje nekoliko zapleteno, ker je obravnavani prostor deloma pod stanovanjsko zgradbo ob ploščadi in deloma pod ploščadjo, ze-

mljiškoknjižno pa je vpisan pod zgradbo. Jasno je, da objekt, ki je zemljiškoknjižno že vpisan, ne more biti vpisan še enkrat in to drugam. Ali pač? Zakaj se je predlagatelj, kakor ga naziva sodišče, odločil za omenjeno nepravdno zadevo, drugim lastnikom garažnih boksov, ki jih sodišče imenuje nasprotni udeleženci, ni jasno.

Po moji oceni bi sodišče zadevo lahko končalo in moralo končati po skrajšanem postopku že v začetku. Vsekakor pa to ni bilo v interesu odvetniške pisarne, ki jo je najel predlagatelj. Vsa stvar se je začela širiti v nepomembne podrobnosti, pri katerih se je vedno pojavilo še kaj nepredvidenega in povečevalo število nasprotnih udeležencev. Ko je odvetnik predlagatelja zahteval pridobitev solastniške pravice za skupne prostore, je to nekatere lastnike garažnih boksov spodbudilo, da so se sicer na poziv sodišča odločili vključiti v nepravdno zadevo v strahu, da ne bi domiselni odvetnik lastništva skupnih prostorov izkoristil v korist predlagatelja.

Zadeva se vleče. Ko je bil na primer sklican ogled obravnavanih prostorov, številnim prisotnim, tako s strani sodišča kot nasprotnim udeležencem, ogled ni bil omogočen. Predlagatelj oziroma njegov odvetnik ni prinesel ključa za vstop v obravnavane prostore. Pri takih in podobnih dogajanjih se je od začetnih 27 nasprotnih udeležencev do danes število teh povečalo na 53. Tako sodišče pošilja dokaj obširno ponavljajočo se dokumentacijo v 53 izvodih. Koliko bi bilo tega nepotrebnega administriranja, če bi v nepravdno zadevo vstopili vsi lastniki garažnih boksov (445)? Naj ob tem dodam še to, da je bila želja nasprotnih udeležencev, da jih zastopa skupni predstavnik, to je stanovanjsko podjetje, ki upravlja garažne bokse. Zelena poenostavitve žal ni bila izvedena.

V Sloveniji imamo zakon, ki ureja vzpostavitev etažne lastnine in opredeljuje merila, po katerih se določa pripadajoče

zemljišče k objektom. Ali gre za interventni zakon in zato marsikaj ni rešeno, kot bi moralo biti? Ali zato postopki trajajo tako dolgo?

.....  
 Andrej Ciuha, u. d. inž. elektr.  
 Bratovševa ploščad 20, Ljubljana  
 E-pošta: andi.ciuha@telemach.net