

## PROPADANJE KULTURNEGA SPOMENIKA ŽELEZNIČARSKA KOLONIJA

Mariborčani, ki že več kot 70 let živimo v Železničarski koloniji (v nadaljevanju ŽK) in dobro poznamo razmere in življenje v njej, lahko samo negodujemo nad njenim propadanjem, ki ga sami ne moremo preprečiti.

V ŽK je vsaki dan več črnogradenj, različno zgrajenih verand, drvarnic in garaž, različno obnovljene so strehe, fasade in okna ter tudi mansardna stanovanja. Tudi vzorčna hiša, ki je bila obnovljena v skladu z Ur. načrtom, doživlja nedovoljene spremembe.

Dejansko stanje v ŽK predstavlja pravo anarhijo, saj poleg urbanistične zmede vlada zmeda tudi pri nedokončanih postopkih vzpostavljanja etažne lastnine in postopkih določanja pripadajočega zemljišča k stavbam ter pri vpisu lastnine v Zemljiško knjigo, saj to 25 let po nakupu stanovanj še vedno ni pravno pravilno urejeno.

Ljudje, ki imamo pravilen odnos do okolja v katerem stanujemo in spoštujemo veljavno zakonodajo in občinske odloke, **se upravičeno sprašujemo ali je Železničarska kolonija še kulturni spomenik in kdo je kriv in odgovoren, da kulturni spomenik ŽK postaja sramota za Maribor in spomenik naše nemoči.**

Če želimo zaustaviti propadanje ŽK moramo poznati vsa dejstva, ki so vplivala na to in skupaj s občinskimi in strokovnimi službami najti rešitve in pripraviti predloge za nove odločitve, ki so v pristojnosti Mestne občine Maribor.

### KRONOLOŠKI PREGLED DOGAJANJ V ŽK

**Prve strokovne pobude za ohranitev naselja ŽK so se pričele že leta 1981, zato je Zavod za urbanizem Maribor izdelal Predlog Ureditvenega načrta za območje ŽK. Občinski odlok o Ur. načrtu dela soseske S-16 ŽK je bil objavljen v MUV 6/89 in je še vedno veljaven.**

**Leta 1987 je Zavod za spomeniško varstvo Maribor uvrstil območje ŽK med kulturne, urbanistične, etnološke in sociološke spomenike I. kategorije. Občinski odlok je bil objavljen v MUV št. 5/92 in je še vedno veljaven.**

V Ur. načrtu je bila izdelana projektna dokumentacija za enotno obnovo objektov in okolja za staro in za novo kolonijo. **Ur. načrt je prostorski izvedbeni načrt in splošni upravni akt v katerem je nedvoumno opredeljeno funkcionalno zemljišče, ki bo v zasebni rabi nosilec stanovanjske pravice, to so vse parcele ležeče neposredno okoli stanovanjskih hiš.** Določena je bila tudi njihova funkcija in pogoji rabe. Funkc. zemljišče je bilo tako pravilno določeno v upravnem postopku po upravni poti.

ŽK je bila zgrajena med letom 1863 in letom 1873 in je obsegala 12 štiristanovanjskih hiš stare kolonije in 28 osemstanovanjskih hiš nove kolonije. Ena stan. hiša je bila med drugo svetovno vojno porušena.

Do konca 2. svetovne vojne je zgradbe, drvarnice in plotove v ŽK vzorno vzdrževala Družba južnih železnic. Po letu 1945, ko je ŽK prevzela TVT Boris Kidrič in so bile ustanovljene stanovanjske skupnosti, pa se je prenehalo z rednim vzdrževanjem stavb in okolja.

TVT Boris Kidrič je bila slab gospodar, Staninvest pa še slabši upravnik stan. hiš, kar se je odražalo predvsem na stavbah, ki so postajale vedno bolj zanemarjene. Pretežno delavski stanovalci niso imeli denarja in tudi interesa, da bi stavbe in okolico načrtno obnavljali. Prišlo

je do prvih nekontroliranih zidav prizidkov, garaž in plotov, upravnik Staninvest pa je opravljal svoje delo skrajno nestrokovno in nekvalitetno, pojavljati pa se je začela tudi korupcija.

Leta 1988 se je pričela v skladu z Ur. načrtom določena obnova ene vzorčne stan. hiše, ki bi naj služila tudi kot vzorec za obnovo vseh stan. hiš v ŽK. Prenova je bila končana 1990 leta. Prenova ostalih stan. hiš po Ur. načrtu pa se je ustavila, ker za druge hiše ni bilo več denarja. Tako lahko tudi za ŽK pregovorno velja, da se vse začne in konča pri denarju.

Stanje v ŽK pa se je še poslabšalo po letu 1991, ko se je pričelo lastninjenje stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona in so novi etažni lastniki pričeli s stihijskimi adaptacijami in niso upoštevali veljavnih zakonov, predpisov in občinskih odlokov.

**Občina Maribor je v okviru lastninjenja stanovanj po določili Stan. zakona leta 1991 sklenila in podpisala Pogodbo s TVT Boris Kidrič, p.o. Maribor z namenom uskladitve zemljiško knjižnega stanja z dejanskim stanjem za 20 stan. hiš in s Slovenskimi železnicami, d.d. Ljubljana za 17 stan. hiš. Narejen je bil prenos z družbene lastnine na imetnika pravice uporabe, tako da je TVT Boris Kidrič, p.o. Maribor, brezplačno prejela stan. zgradbe s pripadajočimi funkcionalnimi objekti in funkcionalnimi zemljišči.**

Prve težave et. lastnikov so se pričele že leta 1991 pri sklepanju kupoprodajnih pogodb za prodajo stanovanj po določenih Stan. zakona. Prodajalec TVT Boris Kidrič, p.o. Maribor ni hotel v pogodbah poleg stanovanj vpisati tudi skupnih prostorov, funkc. objektov in funkc. zemljišč, ki se po Stan zakonu prodajajo skupaj in sočasno s stanovanji.

Ker so se cenitvena poročila, ki so bila osnova za določitev cene stanovanja, močno razlikovala za enakovredna stanovanja in so bila odvisna od strokovnosti in poštenosti ocenjevalca, smo et. lastniki prodajalcu TVT Boris Kidrič, p.o. Maribor, upravniku Staninvestu in KS Juge Polak predlagali enotno cenitev veljavno za vsa enaka stanovanja, vendar naš predlog ni bil sprejet.

Prodajalec tudi ni dovolil nobene spremembe prodajne cene na podlagi novih popravljenih cenitev stanovanj zaradi pogodbene klavzule čezmerne prikrajšanosti.

Težave et. lastnikov pa so se nadaljevale pri vpisu nepremičnin v Zemljiško knjigo. Ker je začasni Stan. zakon dovoljeval ločen vpis stanovanj in ločen vpis skupnih prostorov in funkc. zemljišč, **prodajalec TVT Maribor, d.d. več kot 10 let ni hotel izdati nobenemu kupcu potrebnega zemljiško knjižnega dovolila za vpis zemljišč v Zemlj. knjigo. Prodajalec TVT Maribor, d.d. je tako ostal zemljiško knjižni imetnik pravice uporabe skupnih prostorov, funkc. objektov in funkc. zemljišč za 20 stan. hiš, čeprav je to pravico razpolaganja s stanovanj in zemljišči izgubil s sklenitvijo pravno veljavne kupoprodajne pogodbe po določenih Stan. zakona.**

Za pridobitev gradbenega dovoljenja ali za prigrasitev del v upravnem postopku je potreben dokument o lastništvu oz. soglasje zemljiško knjižnega lastnika. **Ker TVT Maribor, d.d. tudi takšnega dokumenta ni hotel izstaviti nobenemu et. lastniku, so vse obnove in gradnje novih objektov v ŽK avtomatično postale črnogradnje.** Prodajalec je na ta način pričel izsiljevati et. lastnike, saj jih je pisno obvestil, da bo pričel z novo opredelitvijo funkc. zemljišča in s ponovno prodajo zemljišč, čeprav so bila po Stan. zakonu že prodana skupaj in sočasno s stanovanjem.

Leta 2001 so Slovenske železnice d.d. Ljubljana na podlagi novega interventnega zakona pričele s pripravami na vpis v Zemlj. knjigo za vse svoje kupce stanovanj. V zadevi določitve funkc. zemljišč stan. hišam v ŽK je v upravnem postopku odločal tudi pristojni Oddelek za okolje in prostor Maribor in izdal sklep iz katerega je razvidno, da v skladu z zakonom o urejanju naselij in drugih posegov v prostor določa funkc. zemljišče sprejet prostorski

izvedbeni načrt, to je z občinskim odlokom sprejet Ur. načrt, ki je splošni upravni akt veljaven za območje dela soseske S-16ŽK, to je za vseh 39 večstan. hiš v katerih se nahaja 262 stanovanj.

Slovenske železnice d. d. Ljubljana, ki so spoštovale stan. zakonodajo, so za svoje kupce 17 večstan. hiš pričele izvajati postopek etažiranja in vpisa v Zemlj. knjigo vseh funkc. objektov in funkc. zemljišč, ki so postali solastnina vseh vsakokratnih etažnih lastnikov, saj Slovenske železnice, d.d. Ljubljana niso ločeno prodajale parcel vrt. Enak postopek je izvedla tudi Občina Maribor za eno stan. hišo in za kupce stanovanj vzorčne stan. hiše in je to do sedaj narejen edini pravilni vpis etažne lastnine s pripadajočim funkc. zemljiščem v Zemljiško knjigo, ki je v celoti usklajen z občinskim odlokom o Ur. načrtu.

**Prodajalec TVT Maribor, d.d., ki ni spoštoval stan. zakonodaje, pa je leta 2001 pooblastil podjetje Dodoma d.o.o. za ločeno prodajo parcel vrt kot samostojnih parcel. Dodoma d.o.o. je vsem et. lastnikom poslala ponudbo o prodaji vrtov in predhodnih geodetskih odmerah, ki jih bodo plačali kupci vrtov.**

Prodajalec TVT Maribor, d.d. je izvršil nepotrebno geodetsko odmero zemljišč, saj so parc. številke in izmere parcel ostale enake kot so bile vpisane v Zemlj. knjigo že 1970 leta kot družbena lastnina. Spremenili so samo naziv parcele, parcela vrt se je spremenila v parcelo dvorišče.

**Nova geodetska odmera parcel ni predstavljala tudi nove opredelitve in spremembe funkc. zemljišča določenega z Ur. načrtom. Spremembe le-tega so možne le v upravnem postopku in je to v pristojnost UE ali Občine Maribor in ne v pristojnosti prodajalca TVT Maribor, d.d.**

Predstavniki prodajalca TVT Maribor, d.d. in Dodome d.o.o. so z neresničnimi podatki zavajali in vršili pritisk na et. lastnike da kupijo parcele vrt. Novo nepotrebno geodetsko odmero so predstavljali kot novo parcelacijo in novo določitev funkc. zemljišča, da bi prodaja funkc. zemljišč izgledala bolj zakonita. Trdili so tudi, da kupcem, ki bodo postali lastniki vrtov, ne bo treba pri obnovi in gradnji novih objektov na vrtovih upoštevati določil Ur. načrta in zahtev spomeniškega varstva. Ker pa je ŽK že bila polna črnogradenj, so se mnogi, ki so bili v dvomu, zavestno odločili za nezakonit nakup vrtov.

Pritisk na zaposlene za nakup vrtov pa so vršili tudi v času odpuščanja delavcev in nato še pri izplačilu odpravnin v postopku likvidacije. V ponovni ponudbi za prodajo dvorišč in gosp. posl. je prodajalec TVT Maribor, d.d. v likvidaciji poleg višje cene zagrozil kupcem, da bodo parcele prodali novim kupcem, zagrozil pa je tudi z odstranitvijo funkc. objektov, ki stojijo na parcelah vrt.

**Po končani geodetski odmeri je Dodoma d.o.o. oz. prodajalec TVT Maribor, d.d. v začetku leta 2002 začel s sklepanjem pogodb za prodajo parcel dvorišče in parcel gosp. posl. na katerih stojijo funkc. objekti drvarnice.**

Ker so pričeli prodajati funkc. zemljišče, ki je skupna lastnina vseh etažnih lastnikov in ne more biti predmet kupoprodaje, se je organizirala skupina 24 et. lastnikov in kot civilna iniciativa sklicala sestanek vseh et. lastnikov v ŽK. Na sestanek so bili povabljeni tudi prodajalec TVT Maribor, d.d., Dodoma d.o.o., Oddelek za okolje in prostor, Zavod za spomeniško varstvo, upravnik Staninvest, MČ Magdalena in novinarji.

Et. lastniki so vse prisotne na sestanku opozorili na veljavno stan. zakonodajo in veljavne upravne akte, ki določajo funkc. zemljišče v ŽK. Obvestili so jih tudi, da so Slovenske železnice d.d. Ljubljana in Občina Maribor pričeli s postopkom etažiranja in da se vrši vpis vseh funkc. zemljišč v Zemlj. knjigo kot solastnina vseh vsakokratnih et. lastnikov.

**Et. lastniki so prodajalca TVT Maribor, d.d. izrecno opozorili da iste funkc. parcele vrt oz. parcele dvorišče ne more prodajati dvakrat in da je takšna dvojna prodaja nezakonita.**

Ker bi takšna prodaja pomenila višanje dogovorjene cene iz kupoprodajne pogodbe, so et. lastniki opozorili prodajalca tudi na klavzulo čezmernega prikrajšanja, ki jo vsebuje pogodba in velja za obe pogodbeni stranki enako.

Skupna et. lastnikov je od prodajalca TVT Maribor, d.d. ponovno zahtevala da preneha z nezakonito dvojno prodajo vrtov in da dovoli vsem svojim kupcem stanovanj po Stan. zakonu opraviti pravilen vpis et. lastnine in funkc. zemljišč v Zemlj. knjigo, enako kot so to storile Slovenske železnice d. d. Ljubljana in Občina Maribor, saj bi v nasprotnem primeru prišlo do diskriminacije kupcev oz. et. lastnikov.

Ker sta se prodajalec TVT Maribor, d.d. in Dodoma d.o.o. odločila s prodajo vrtov oz. dvorišč in gosp. posl. nadaljevati, **se je tudi skupina et. lastnikov zaradi enakosti pred zakonom odločila svoje pravice iz Stan. zakona zaščititi na sodišču.**

#### DOLOČANJE LASTNINE NA FUNKC. ZEMLJIŠČU PO SODNI POTI

Skupina et. lastnikov je pooblastila odvetnika Kac Borisa in mu dostavila vso potrebno dokumentacijo. Odvetnik tožečih strank je pri Okrožnem sodišču v Mariboru leta 2002 zoper toženo stranko prodajalca TVT Maribor, d.d. vložil tožbo zaradi izstavitve zemljiško knjižne listine.

**Nato pa so se pričele vrstiti odvetniške napake.** Odvetnik ni na narok povabil predstavnikov tožeče stranke in se je sam brez soglasja dogovoril z odvetnikom nasprotne stranke za mirovanje postopka. Nato je naredil osnovno odvetniško napako, **saj v zakonskem roku ni predlagal nadaljevanja postopka, zato je Okrožno sodišče postopek ustavilo. Odvetnik je svojo napako in krivdo priznal in se obvezal povrniti vse že plačane stroške pravedanja v znesku 2.962 €.** V imenu tožečih strank je odvetnik naredil zahtevek za povračilo škode na Zavarovalnico Triglav.

Ker se je odvetnik Kac Boris upokojil, so tožeče stranke pooblastile odvetnika Kac Andreja. **Odvetniške napake pa so se nadaljevale,** saj odvetnik v novi tožbi ni priložil vsega dokaznega gradiva iz prve tožbe in **je nepravilno in neutemeljeno oblikoval tudi tožbeni zahtevek, saj je v tožbenem zahtevku predlagal, da tožeče stranke postanejo lastniki posamezne parcele vrt in ne kot smo et. lastniki to pravilno zahtevali, da postanemo solastniki vseh v upravnem postopku določenih funk. parcel, ki pripadajo vsaki stan. hiši.**

Sodišče je s sodbo in sklepom tožbeni zahtevek zavrnilo, zato smo tožeče stranke od odvetnika pisno zahtevale, da tožbeni zahtevek popravi in mu dostavi tudi vzorec pravega zahtevka za vpis v Zemlj. knjigo, ki so ga naredile Slovenske železnice d.d. Ljubljana. Odvetnik tožbenega zahtevka ni hotel popraviti, čeprav nas je tudi pritožbeno Višje sodišče v Mariboru opozorilo na protislovje pravedanja, ko dokazujemo obstoj funkc. zemljišča, ki predstavlja solastnino na vseh parcelah in tožbenim zahtevkom za določitev lastnine na posamezni parceli.

Ker odvetnik kljub večkratnim pisnim zahtevam tožbenega zahtevka ni popravil in so nas na sodišču zastopali odvetniki pripravniki in pooblaščen odvetniki, ki niso bili seznanjeni z bistvom pravedanja, so bili vsi pritožbeni zahtevki brezuspešni in zavrnjeni, saj so bili protislovni in niso bili utemeljeni.

Et. lastniki smo preklicali pooblastilo odvetniku Kac Andreju in zahtevali povrnitev vseh pravnih stroškov v višini cca. 11.500 evrov. O odvetniških napakah smo obvestili Ministrstvo za pravosodje Ljubljana, ki bi naj zadeve preučilo in posredovalo Odvetniški zbornici.

Odvetnik Kac Boris, ki se je upokojil, tožečim strankam še do danes ni povrnil stroškov pravnega v znesku 2.962 evrov, čeprav je svojo napako in krivdo priznal in se obvezal povrniti vse stroške. Odvetniška pisarna Kac je od Zavarovalnice Triglav prejela tudi plačilo odškodnine v znesku 1.970 evrov, vendar je to odvetnik pisno zanikal, dokler ni Odvetniška zbornica Slovenije na podlagi plačilnega naloga Zavarovalnice Triglav sama ugotovila, da je bila odškodnina plačana na naslov Odvetniške pisarne Kac in ne na naslov Augustinovič Franca.

Tožeče stranke so zaradi odvetniških napak zahtevale povrnitev stroškov tudi od odvetnika Kac Andreja, ki je predlagal, da naj naredijo zahtevek na Zavarovalnico Triglav. Ker odvetnik svoje krivde ni hotel priznati, je Zavarovalnica Triglav odškodninski zahtevek zavrnila.

Ker odvetnika Kac Boris in Kac Andrej nočeta tožečim strankam povrniti pravnih stroškov, čeprav sta odvetniške napake narejene v sedem let trajajočem sodnem postopku delno tudi priznala in jih je ugotovila tudi Odvetniška zbornica, izgubljata ugled strokovne in poštene odvetniške pisarne zaradi relativno majhne vrednosti nepovrnjenih pravnih stroškov.

Ugled pa izgublja tudi Odvetniška zbornica Slovenije ko ščiti svoje člane in noče ustrezno ukrepati pri takšnih lopovščinah, ki so jih tudi sami ugotovili, zato tudi zanjo velja slovenski pregovor, da vrana vrani ne izkljuje oči.

O odškodninskem zahtevku za povrnitev pravnih stroškov bo zato moralo odločati pristojno sodišče, saj tudi Ministrstvo za pravosodje ni odločalo o odgovornosti za odvetniške napake, niti predlagalo kakršnihkoli ustreznih ukrepov.

**Et. lastniki smo kot pravni laiki ves čas sedemletnega pravnega vseh pravnih stroškov, čeprav sta odvetniške napake narejene v sedem let trajajočem sodnem postopku delno tudi priznala in jih je ugotovila tudi Odvetniška zbornica, izgubljata ugled strokovne in poštene odvetniške pisarne zaradi relativno majhne vrednosti nepovrnjenih pravnih stroškov.**

Pisno vlogo za pomoč in ukrepanje proti nezakoniti prodaji funk. zemljišča smo naslovili na Staninvest, ki je bil upravnik večine večstan. hiš v ŽK. Staninvest je sodelovanje v pravnih in sodnih postopkih odklonil, čeprav je to njegovo splošno in pravno opravilo pri upravljanju večstan. hiš in je stroške upravljanja tudi redno mesečno zaračunaval vsem et. lastnikom. Pravna služba je et. lastnikom celo nepravilno tolmačila Stan. zakon in občinske odloke in s tem pomagala TVT Maribor d.d. in Dodomi d.o.o. zavajati kupce pri nezakoniti prodaji parcel vrt, kar pomeni, da ne pozna stan. zakonodaje ali pa to počne iz drugačnih interesov, saj je za et. lastnike najela zunanjo sodelavko, ki v nasprotju z veljavno zakonodajo opravlja vpise v Zemlj. knjigo na podlagi nezakonito sklenjenih Pogodb o prodaji parcel dvorišče in gosp. posl.

Nepravilne vpise funk. zemljišča v Zemljiško knjigo vršijo tudi razne agencije, ki na podlagi Sporazumov et. lastnikov o ustanovitvi etažne lastnine poleg et. lastnine vpisujejo tudi posamezne funk. parcele kot last posameznih etažnih lastnikov in ne kot solastnino vseh vsakokratnih etažnih lastnikov in tako vsi skupaj izkoriščajo nevednost in nepoznavanje stan. zakonodaje preprostih ljudi.

Pisno vlogo smo naslovili tudi na MČ Magdalena, ki pa ni dala nobenega odgovora in se tudi vsa leta ni vključila v reševanje tovrstnih problemov v ŽK, čeprav so v pisnem programu dela za leto 2000 imeli zapisano tudi pomoč pri organiziranju lastnikov stanovanj za vpis v Zemlj. knjigo in so leta 1999 ustanovili tudi Komisijo za oživljanje in ohranjanje naravne in kulturne dediščine, ki bi naj pričela z aktivnostmi za zaščito in obnovo ŽK, vendar ta Komisija ni nikoli pričela z delom in krajanje zanjo sploh nismo vedeli.

Et. lastniki smo pisno vlogo za ukrepanje naslovili tudi na Območno skupnost inšpektorata RS za okolje in prostor, saj nadzorstvo nad izvajanjem občinskega odloka o Ur. načrtu opravlja Medobčinska uprava inšpekcijskih služb.

Pisno vlogo smo naslovili tudi na Mestni svet občine Maribor, ki je pristojen za sprejemanje in spreminjanje občinskih odlokov in ga obvestili o kršitvah in neupravičenih posegih v Ur. načrt in določila spomeniškega varstva, ki jih je izvršil prodajalec TVT Maribor d.d. in tudi et. lastniki.

Od pristojnih služb smo prejeli banalni odgovor, da niso stranke v postopku in da zato tudi niso pristojni za reševanje tovrstnih problemov in sporov, svetovali so nam celo, da naj raje nezakonito kupimo posamezne parcele vrt in se izognemo dolgotrajnemu pravdanju in stroškom pravedanja.

Pohvale vredno je bilo edino poročanje medijev, predvsem Večera in Radia Maribor, ki so v začetku pravedanja objektivno poročali o problemih v ŽK in so objavili tudi izjave in mnenja strokovnjakov, ki so sodelovali pri izdelavi predloga Ur. načrta.

Et. lastniki so kot tožeče stranke izkoristili vsa redna in izredna pravna sredstva za zaščito svojih pravic na sodišču, vendar je bilo večletno pravedanje neuspešno zaradi odvetniških napak in nepravilnega tožbenega zahtevka.

Ker sodišča zaradi slabe stan. zakonodaje, nedorečenih in spreminjajočih se začasnih in interventnih zakonov ter zaradi »spretnih« odvetnikov pogosto niso mogla pravilno in zakonito odločati, je novi zakon ZVEtL leta 2008 anarhijo in večino pravnih paradoksov odpravil.

**Et. lastnik Augustinovič Franc, ki je pridobil vso potrebno dokumentacijo za pravedanje in je vsa leta komuniciral z odvetniško pisarno Kac, se je kot predlagatelj odločil pooblastiti Odvetniško pisarno Jenčič, da na podlagi novega zakona ZVEtL v nepravdni zadevi pri Okrajnem sodišču v Mariboru vložil Predlog za vzpostavitev etažne lastnine in postopek za določanje pripadajočega zemljišča k stavbi.**

Ker bo Okrajno sodišče Maribor odločalo samo o eni večstan. hiši bo to prvi primer pravega vpisa et. lastnine in pripadajočega zemljišča k stavbi po določenih novega zakona ZVEtL, zato bo to tudi vzorčni primer za vseh 20 stan. hiš, ki še niso pravilno vpisane v Kataster stavb in Kataster zemljišč.

Ker bo sklep ali odločba sodišča dokončna in enotna rešitev lastninskih in zemljiškknjižnih razmerij v ŽK, bi postopke enotnega in pravega vpisa et. lastnine in pripadajočega zemljišča k stavbam v Zemlj. knjigo moral voditi upravnik Staninvest, saj je tudi v ZVEtL-u navedeno, da lahko upravnik stavbe zastopa vse et. lastnike. Toda Staninvest je ponovno odklonil sodelovanje in skupaj z zunanjo sodelavko še vedno zavaja et. lastnike z nepravilnim tolmačenjem nove stan. zakonodaje in svetuje obnove hiš v nasprotju z določili občinskega odloka o Ur. načrtu.

Ker so TVT Maribor, d.d., Dodoma, d.o.o. in Staninvest nezakonito posegli v Ur. načrt in lastninske pravice etažnih lastnikov pridobljenih s kupoprodajnimi pogodbami za stanovanja po določenih Stan. zakona, je posledično kršila občinski odlok o Ur. načrtu in občinski odlok o kulturnem spomeniku tudi večina et. lastnikov, ko so brez gradbenih dovoljenj ali prigrasitev del nenačrtno obnavljali stavbe in gradili na vrtovih nedovoljene objekte.

Leta 2012 je et. lastnik Augustinovč Franc s problematiko ŽK seznanil tudi podžupana gospoda Kanclerja in vodjo Sektorja za urejanje prostora gospo Kodrič. Dogovorili smo se za prve aktivnosti, ki pa so zaradi daljših bolniških staležev celo leto mirovale.

Et. lastniki smo MČ Magdalena z dopisom obvestili o propadanju kulturnega spomenika ŽK in o aktivnostih, ki so bile že opravljene. S problematiko ŽK smo seznanili tudi UE Oddelek za okolje in prostor, Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine in Inšpektorat RS za okolje in prostor.

Konec leta 2012 so se zgodile prve vstaje in prve spremembe. V letu 2013 se je v reševanje anarhije v ŽK vključila tudi MČ Magdalena, ki lahko zastopa interese vseh et. lastnikov vseh stan. hiš v ŽK.

**Skupaj s predsednico MČ Magdalena, gospo Jožico Lešnik Švajger, smo se na sestanku na Sektorju za urejanje prostora z gospo Lidijo Kodrič Vuk dogovorili, da bo tudi MČ Magdalena pozvala MOM, da oblikuje posebno delovno skupino, ki bo koordinirala postopke vezane na problematiko prenove območja S-16 ŽK in da bo Sektor za urejanje prostora podal kratko informacijo in pojasnilo o veljavnih prostorskih aktih in varstvenem režimu, ki so veljavni na tem območju.**

Pisna informacija in pojasnilo Sektorja za urejanje prostora je že bilo poslano na naslov MČ Magdalena.

Tudi vodja Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine se je na zboru krajanov ŽK obvezal, da bo od MOM zahteval izdelavo novega konservatorskega načrta za prenovo ŽK.

Ker se je v MČ Magdalena zgodila »romska gostilna« in odstopi predsednice in nekaj članov sveta MČ Magdalena, so začasno prenehale tudi vse aktivnosti za reševanje stan. problematike v ŽK.

Ker se KS Juga Polak in kasneje MČ Magdalena vsa leta niso hotele ukvarjati s problematiko propadanja kulturnega spomenika ŽK, smo se aktivni občani in državljani odločili o dogajanjih v ŽK seznaniti tudi novo Samoorganizirano četrtno skupnost Magdalena (SČS) in s pomočjo moderatorjev Iniciative mestni zbor (IMZ) s predmetno problematiko in dejanskim stanjem pisno seznaniti župana MOM

Ker so bili kršeni občinski odloki, ki so v pristojnosti MOM, to je župana in mestnega sveta, smo na vstajniških sosvetih pozvali župana MOM, da oblikuje posebno delovno skupino, ki bo pripravila strokovne predloge za dokončno rešitev kulturnega spomenika ŽK, ki propada, in predloge enote rešitve vseh lastninskih zemljiškoknjižnih razmerij ter enotne prenove tega območja. Na župana smo naslovili tri dopise z obširno obrazložitvijo. Kljub ustnemu zagotovitvi župana, gospoda Fištravec Andreja, in direktorja Mestne uprave, gospoda Žula Marka, na dveh vstajniških sosvetih, se zadeva ni premaknila z mrtve točke.

Novo izvoljeni Svet MČ Magdalena je nato po 25 letih prvič sklical zbor krajanov ŽK z dnevnim redom: vprašanja, pobude in predlogi povabljenih na temo spomeniško zaščitene območja ŽK. Predstavniki pristojnih služb so dajali pojasnila in obljube, vendar do danes še ni bilo nič narejenega, saj na zboru ni bil sprejet noben zavezujoči sklep.

**Aktivnosti civilne iniciative so se ponovno začele konec leta 2015, ko je Okrajno sodišče v Mariboru po sedmih letih zaključilo v nepravdni zadevi postopek določitve pripadajočega zemljišča k stavbi in izdalo Sklep, da so nepremičnine, to je vseh 10 parcel ležečih okoli stanovanjske stavbe, splošni skupni deli v lasti vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe.**

**Sklep je postal pravnomočen leta 2016, ko je Višje sodišče v Mariboru zavrnilo pritožbe nasprotnih strank in potrdilo Sklep sodišča I. stopnje, zato se zaključujejo tudi novi pravilni vpisi v Zemljiško knjigo. S tem je dokončno rešeno vprašanje določitve funk. zemljišča, gradbene parcele oz. pripadajočega zemljišča k stavbi in dokončno rešeno vprašanje določitve lastništva vseh pripadajočih parcel.**

V začetku leta 2016 so predstavniki MČM in Odbora za ŽK na sestanku pri podžupanu, gospodu Luketič Zdravku prejeli od Službe za pravne zadeve MOM obrazložitev in navodilo, da se naj etažni lastniki povežejo z upravnikom stan. stavb in nemudoma vložijo pri Okrajnem sodišču Predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi.

Ker podžupan, gospod Luketič Zdravko, Služba za pravne zadeve in predstavniki MČ Magdalena niso videli potrebe za imenovanje predlagane delovne skupine, smo kot civilna iniciativa s predmetno problematiko seznanili tudi podžupanjo, gospo Petelin Melito, ki je pokazala veliko razumevanja za reševanje kulturnega spomenika ŽK.

**Ker je podžupanja odstopila in župan svojih obljub danih na vstajniških sosvetih ni izpolnil, bomo s predmetno zadevo in predlogi za ukrepanje proti kršitvam obeh občinski odlokov poslali tudi na Mestni svet občine, ki je pristojen za sprejemanje, spremembe in dopolnila občinskih odlokov in v končni fazi tudi za ukinitvev občinskih odlokov o Ur. načrtu in spomeniškem varstvu.**

Kot je razvidno iz vsega navedenega, nezakonito prodane funkc. parcele vrt ne morejo ostati privatna lastnina et. lastnikov, saj bi bila takšna rešitev pravno nevzdržna, napačna in življenjsko nesprejemljiva tudi iz načela pravičnosti.

**Rešitev in ureditev vseh lastninskih zemljiško knjižnih razmerij za vseh 39 stan. hiš v ŽK, ki so nastale zaradi nezakonite dvojne prodaje funkc. zemljišča, so tudi pogoj za pravilno uporabo in izvajanje določil občinskega odloka o Ur. načrtu, saj »lastniki« funkc. parcel ne dovolijo drugim etažnim lastnikom ureditvenih posegov na »svoji« zemlji.**

Ker nobena pristojna služba do sedaj ni opravila svojega dela in so vse odklanjale sodelovanje v reševanju »kolonjske problematike«, je sedaj na vrsti MOM, da prične ukrepati v okviru svojih pristojnosti in dolžnosti. Za začetek ukrepanja je predlagano oblikovanje in imenovanje delovne skupine, enako kot je bila imenovana delovna skupina strokovnjakov, ki je sodelovala pri izdelavi predloga Ur. načrta, ki ga je z Obč. odlokom sprejela Skupščina občine Maribor Tabor.

**Dokončna odločitev ali je ŽK še kulturni spomenik in bo to tudi ostal, je ponovno v rokah in pristojnosti MOM.**

Na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru so pričeli s postopki določanja pripadajočega zemljišča k stavbi kupci stanovanj od Slovenskih železnic, d.d. Ljubljana, ki spornih parcel vrt niso kupili, saj je prodajalec spoštoval stan. zakonodajo in ni zahteval ponovnega odkupa vrtov.

Večina et. lastnikov, ki so kupili stanovanje od TVT Maribor, d.d. pa še vedno ne razume in verjame, da je bila dvojna prodaja parcel vrt nezakonita, saj jim MČ Magdalena ni posredovala obrazložitve in navodil Službe za pravne zadeve MOM z meseca februarja 2016.

Ker se MČ Magdalena raje ukvarja z gostinskimi lokali (Ču Ču, Romska gostilna) kot z lokalno problematiko in lokalno samoupravo, smo na zboru SČS Magdalena sprejeli sklep za sklic sestanka vseh et. lastnikov oz. sklic zbora krajanov ŽK, kjer jih bomo seznanili s



Sklepom Okrajnega sodišča v Mariboru in o dokončni določitvi pripadajočega zemljišča k stavbi in določitvi lastništva na vseh pripadajočih parcelah. Na zboru bomo posredovali tudi vso potrebno dokumentacijo o ukrepih s katerimi smo hoteli zaustaviti propadanje kulturnega spomenika ŽK.

Ker ohranjanje kulturnega spomenika ni samo stvar krajanov ŽK in MČ Magdalena, temveč je problem cele Mestne občine Maribor, bi ga morale reševati tudi vse pristojne službe, smo na zboru SČS Magdalena sprejeli sklep, da ugotovimo kdo vse je kriv in odgovoren za katastrofalno stanje ŽK in bomo zato od pristojnih služb zahtevali pisni odgovor.

## **KDO JE ODGOVOREN DA KULTURNI SPOMENIK ŽK PROPADA IN JE SRAMOTA ZA MARIBOR?**

1. Prvi in glavni krivec za katastrofalno stanje kulturnega spomenika ŽK je prodajalec TVT Maribor d.d., ki je z neresničnimi podatki in napačnim tolmačenjem stan. zakonodaje zavajal in prevaral kupce stanovanj. Od et. lastnikov, ki so kupili stanovanja po določitih Stan. zakona je čez 10 let zahteval, da morajo ponovno kupiti posamezne funkc. parcele vrt, čeprav so bile po Stan. zakonu že prodane skupaj in sočasno s stanovanji in so predstavljale solastnino vseh vsakokratnih et. lastnikov.

Predstavniki prodajalca TVT Maribor, d.d. in Dodome d.o.o. so z neresničnimi podatki zavajali in vršili pritisk na et. lastnike da kupijo parcele vrt. Novo nepotrebno geodetsko odmero so predstavljali kot novo parcelacijo in novo določitev funkc. zemljišča, da bi prodaja funkc. zemljišč izgledala bolj zakonita. Trdili so tudi, da kupcem, ki bodo postali lastniki vrtov, ne bo treba pri obnovi in gradnji novih objektov na vrtovih upoštevati določil Ur. načrta in zahtev spomeniškega varstva. Ker pa je ŽK že bila polna črnogradenj, so se mnogi, ki so bili v dvomu, zavestno odločili za nezakonit nakup vrtov.

Pritisk na zaposlene za nakup vrtov pa so vršili tudi v času odpuščanja delavcev in nato še pri izplačilu odpravnin v postopku likvidacije. V ponovni ponudbi za prodajo dvorišč in gosp. posl. je prodajalec TVT Maribor, d.d. v likvidaciji poleg višje cene zagrozil kupcem, da bodo parcele prodali novim kupcem, zagrozil pa je tudi z odstranitvijo funkc. objektov, ki stojijo na parcelah vrt.

Kupcem stanovanj v vzorčni hiši in kupcem stanovanj od Občine Maribor ter vsem kupcem stanovanj od Slovenskih železnic d.d. Ljubljana posameznih funkc. parcel ni bilo potrebno ponovno kupiti, saj so prodajalci spoštovali določila Stan. zakona.

Skupina et. lastnikov, ki spornih funkc. parcel ni kupila, se je kot civilna iniciativa odločila zaradi enakosti pred zakonom zaščiti svoje pravice iz Stan. zakona pri pristojnem sodišču.

Ker je prodajalec TVT Maribor d.d. prodajal posamezne parcele od 1.500 EUR do 4.500 EUR, si je za cca. 130 prodanih parcel na nezakonit način pridobil cca. 250.000 EUR premoženjske koristi.

Odgovorna oseba: Hrnčič Ivan, bivši direktor TVT Maribor d.d. in Obal Branko, likvidacijski upravitelj

2. Dodoma d.o.o., Maribor, ki jo je prodajalec TVT Maribor d.d. pooblastil za prodajo zemljišč, bi tudi morala poznati stan. zakonodajo in bi morala vedeti, da je dvojna prodaja funkc. zemljišč nezakonita.

Pri zavajanju in prevari et. lastnikov je Dodoma d.o.o. aktivno sodelovala, saj je v svojih ponudbah od et. lastnikov zahtevala, da morajo poleg kupnine plačati tudi stroške nove

in nepotrebne geodetske odmere zemljišč in je trdila, da so nove odmere tudi nova parcelacija, opredelitev in določitev funkc. zemljišča.

Takšno zavajanje je prevara in naklepno kaznivo dejanje.

Odgovorna oseba: Murko Jože, direktor Dodome d.o.o.

3. Pravna služba Staninvest d.o.o. Maribor, ki je upravljal večino večstan. hiš v ŽK, je tudi celih 25 let zavajala et. lastnike s nepravilnim tolmačenjem stan. zakonodaje in občinskih odlokov ter odklanjala sodelovanje v vseh pravnih in sodnih postopkih, čeprav je to splošno in pravno opravilo upravljavca pri upravljanju večstan. hiš.

Že leta 1991 je Staninvest odklonil sodelovanje pri predlagani enotni cenitvi za vsa enaka stanovanja v ŽK, ki so jo predlagali et. lastniki zaradi posameznih cenitev stanovanj, ki so se zelo razlikovale za enakovredna stanovanja.

Predstavniki Staninvesta se tudi niso udeležili prvega sestanka oz. zbora krajanov ŽK leta 2002, ki ga je sklicala civilna iniciativa, čeprav so bili na sestanek pisno povabljeni.

Staninvest tudi po razgovorih z vsemi direktorji ni odgovarjal na pisne vloge et. lastnikov za pomoč in ukrepanje proti nezakoniti dvojni prodaji funkc. zemljišča.

Leta 2007 je Staninvest poslal et. lastnikom ponudbo za vpis večstan. hiš v etažno lastnino in vodenje postopkov v zvezi funkc. zemljišča. Za to delo so pooblastili zunanjo sodelavko, ki je v nasprotju s stan. zakonodajo opravljala vpise funkc. zemljišč kot lastnino posameznih et. lastnikov na podlagi nezakonito sklenjenih Pogodb o prodaji parcel dvorišče in gosp. posl., čeprav so bili pisno in preko medijev obveščeni, da je takšna dvojnja prodaja nezakonita.

Leta 2008 je bilo v novem zakonu ZVEtL določeno, da lahko upravnik stavbe zastopa vse et. lastnike posamezne stan. stavbe. Upravnik Staninvest je bil tudi pisno obveščen, da je Okrajno sodišče v Mariboru zaključilo v nepravdni zadevi postopek etažiranja in postopek določitve pripadajočega zemljišča k stavbi na predlog predlagatelja Augustinovič Franca in da je Služba za pravne zadeve MOM pisno predlagala et. lastnikom v ŽK, da se povežejo z upravnikom stavb in nemudoma vložijo pri Okrajnem sodišču Predlog za določitev pripadajočega zemljišča k posameznim stavbam.

Na zboru et. lastnikov ene stan. hiše predstavnik Staninvesta oz. upravnik, ni dal nobenega konkretnega odgovora razen informacije, da imajo novega direktorja in novo pravno službo, ki še ni dala svojega mnenja, zato delajo vse po starem, kar pomeni, da nič ne delajo.

Odgovorne osebe: Maister Borut, Rieger Miroslav, Pulko Vlado, bivši direktorji

4. Tudi KS Juge Polak je že leta 1991 odklonila sodelovanje pri kupoprodaji stanovanj, ko smo kupci stanovanj predlagali skupno in enotno cenitev nepremičnin. Nesodelovanje s krajanji pa se je nadaljevalo tudi v MČ Magdalena, saj bi se po končnih določbah občinskega odloka v KS oz. MČ moral stalno nahajati na ogled po en izvod Ur. načrta za staro in novo kolonijo, zainteresirani krajanji pa bi morali dobiti potrebna pojasnila. To pa se vsa leta ni dogajalo.

MČ Magdalena je leta 1999 prvič in zadnjič in povabila na sejo sveta MČ prebivalce ŽK in medije. Povabljeni sta bila tudi sokrajana prof. Aleš Arih iz Zavoda za ohranjanje naravne in kulturne dediščine in prof. Sašo Radovanovič, kustos Pokrajinskega muzeja, ki sta podala svoja strokovna mnenja in vse potrebne informacije. **Podani so bili tudi**

**predlogi, da je smiselno razglasiti ŽK za državni spomenik zaradi financiranja obnove in da je poleg gradbene in okoljske inšpekcije potrebno vključiti tudi spomeniško inšpekcijo, ki bi z hitrimi in učinkovitimi ukrepi preprečila povzročanje nadaljnje škode.** Prisotni prebivalci so tudi ugotovili, da je sestanek vsaj 30 let prepozno in da je potrebno organizirati neko vrsto stan. zadruga, ki bi stanovalcem svetovala pri obnovi in pomagala pridobivati sredstva in urejati dovoljenja.

Ker na seji ni bilo sprejetih nobenih obvezujočih sklepov, so prenehale tudi vse predlagane aktivnosti, saj Svet MČ Magdalena in Komisija za oživiljanje in ohranjanje kulturne dediščine nista nikoli opozorila krajanov, da so vse obnove v ŽK, ki so brez potrebnih soglasij in v nasprotju z Ur. načrtom, črnogradnje in da predstavljajo kršitve občinskih odlokov za katere so krajanji osebno odgovorni, saj nevednost in nepoznavanje državljanov ne odvezuje kazenske odgovornosti.

Delo oz. nedelo raznih svetov, odborov in komisij v lokalni samoupravi je novinar Darinko Kores Jaks, ki je objektivno poročal o seji MČ, pravilno označil z metaforo »mlatenje prazne slame«, enako kot to ocenjuje tudi ljudski glas etažnih lastnikov. Članek novinarja Darinka Koresa Jaksa z naslovom »Znamenitost, ki se je premalo zavedamo« s komentarjem Odbranci je bil objavljen leta 1999 v Večeru.

Ko je leta 2002 prodajalec TVT Maribor d.d. pričel z nezakonitim sklepanjem pogodb za prodajo parcel dvorišče in gosp. posl., je civilna iniciativa 24 et. lastnikov sklicala sestanek oz. zbor vseh et. lastnikov v ŽK. Predsednik MČ Blažič Miroslav se kljub povabilu sestanka ni udeležil in je odklanjal vsakršno sodelovanje s civilno iniciativo, ki se je odločila zaščititi svoje pravice na pristojnem sodišču.

Sodelovanje s civilno iniciativo je odklonil tudi predsednik MČ Zupan Gorazd, ki na pisno vlogo krajanov za sodelovanje MČ in Mestnega sveta pri reševanju kolonijske problematike sploh ni odgovoril, niti ni ukrepal.

Leta 2012 smo et. lastniki z dopisom ponovno seznanili MČ Magdalena o propadanju kulturnega spomenika in z aktivnostmi, ki so bile že opravljene. Predsednica sveta MČ Jožica Lešnik Švajger se je kot prva in edina vključila v reševanje kolonijske problematike. **Na sestanku s pristojnimi službami smo se dogovorili pozvati MOM da oblikuje posebno delovno skupino, ki bo pripravila gradivo in koordinirala delo za konservatorsko prenovo kulturnega spomenika in za dopolnitev in spremembo Ur. načrta.**

Toda zgodila se je »romska gostilna« ter odstop predsednice in nekaj članov sveta MČ. Novoizvoljeni svet MČ Magdalena je nato leta 2014 prvič po 25 letih sklical zbor krajanov ŽK z dnevnim redom: vprašanja, pobude in predlogi povabljenih na temo spomeniško zaščitene območja ŽK.

Predstavniki pristojnih služb so dajali pojasnila in obljube, vendar do danes še ni bilo nič narejenega, saj na zboru ponovno ni bil sprejet zavezujoči sklep.

Vodja Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine se je edini obvezal, da bo od MOM zahteval izdelavo konservatorskega načrta za prenovo ŽK.

**Aktivnosti civilne iniciative so se ponovno začele konec leta 2015, ko je Okrajno sodišče v Mariboru po sedmih letih zaključilo v nepravdni zadevi postopek določitve pripadajočega zemljišča k stavbi in izdalo Sklep, da so nepremičnine, to je vseh 10 parcel ležečih okoli stanovanjske stavbe, splošni skupni deli v lasti vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe.**

V začetku leta 2016 so predstavniki MČ Magdalena in Odbora za ŽK na sestanku pri podžupanu Luketiču prejeli od Službe za pravne zadeve MOM obrazložitev in navodilo, da se naj et. lastniki povežejo z upravnikom stan. stavb in nemudoma vložijo pri Okrajnem sodišču Predlog za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi.

Po 25-tih letih od nakupa stanovanj in stalnih kršitvah obeh veljavnih občinskih odlokov, so svet MČ in razne komisije in odbori opravile samo tri aktivnosti: neuspešna je bila vloga za razglasitev državnega spomenika, neuspešen je bil sestanek sveta MČ leta 1999 in zbor krajanov leta 2014, ker ni bil sprejet noben zavezujoči sklep in so prenehale vse aktivnosti. **Neuspešen pa je bil tudi razgovor pri podžupanu Luketiču, saj ni bila imenovana delovna skupina, MČ pa do danes še ni obvestila krajanov in jim posredovala obrazložitev in navodila Službe za pravne zadeve MOM.**

Da se nedelo in neukrepanje odborov in komisij nadaljuje še do danes, pove dejstvo, da je sklep Odbora za ŽK, da se v obstoječe stanje gradnje v ŽK ne sme posegati, potrdil tudi Svet MČ konec leta 2014, vendar o tem ponovno ni nihče obvestil krajanov in javnosti, zato v posmeh lokalni skupnosti krajanji še naprej veselo gradijo na črno na »svoji« zemlji in obnavljajo fasade s stiroporjem namesto pravilno s klinker opeko in klasičnim ometom.

Svet MČ je bil seznanjen in je potrdil tudi sklep Odbora za ŽK, da naj pristojne službe v najkrajšem času predlagajo MOM novo prostorsko ureditev območja ŽK, vendar tega predstavniki Sveta MČ na razgovoru pri podžupanu Luketiču tudi sami niso storili, saj so vsi skupaj smatrali in »ugotovili«, da ustanovitev in imenovanje delovne skupine, ki bi to delo strokovno opravila, ni potrebno.

Za neaktivnosti, neukrepanje in nesodelovanje s krajanji v KS Juge Polak in pozneje MČ Magdalena pa ima posebno vlogo dvakratna predsednica Prislana Renata. Ves čas svoje vladavine je imela odklonilen odnos do obnove vzorčne hiše ter do obnove ene večstan. hiše, ki so jo izvedli stanovalci sami v sodelovanju in soglasju z Zavodom za ohranjanje naravne in kulturne dediščine, ko so tudi sami pridobili potrebna finančna sredstva v višini 3.000.000 SIT oz. cca. 12.000 EUR od Ministrstva za kulturo.

Predsednica Sveta MČ in istočasno Odbora za ŽK uporablja dvojna merila in nepravilno usmerja odločitve Sveta in Odbora, svoje delo in odgovornost prelaga na druge službe in išče povsod krivca za svoje nedelo. Pravega krivca za storjene napake, nedelo in neukrepanje, pa se po stari navadi nikoli ne najde.

Ker je predsednica tudi krajanka ŽK, je kot et. lastnica nezakonito kupila funkc. parcelo vrt, ni pa izvršila vpisa v Zemljiško knjigo. Brez soglasja et. lastnikov in spomeniško varstvenega soglasja je preuredila podstrešje v mansardno stanovanje, skupaj z et. lastniki je obnovila fasado na polovici večstan. hiše in to fasado iz stiropora (demit fasado) namesto pravilno fasado s klinker opeko v pritličju in klasičnim ometom v nadstropju. Nepravilno je postavila tudi novo garažo in vse to brez soglasij, brez priglasitve del in gradbenega dovoljenja ter v nasprotju z določili Ur. načrta.

V Večerju je bil najprej objavljen članek s posnetkom stan. hiše kot eden od mnogih primerov neprimerne obnove, nato pa je bil objavljen posnetek iste hiše in komentar predsednice, da obnavlja stan. hišo po spomeniško varstvenih zahtevah ter da drugih posebnih omejitev ni. Komentar ni potreben.

Predsednica je tudi edina et. lastnica osemstanovanjske hiše, ki ni sodelovala in se priglasila na poziv Okrajnega sodišča v nepravdnimi zadevi za vzpostavitev et. lastnine in določitve pripadajočega zemljišča k stavbi, zato je tudi edina, ki nima vpisane lastnine

v Zemljiško knjigo, saj ni hotela plačati deleža skupnih stroškov, ki jih je določilo Okrajno sodišče. Tudi za to zadevo komentar ni potreben.

**Ker je predsednica Sveta MČ Magdalena istočasno tudi predsednica Odbora za ŽK, člani odbora, razen podpredsednika, pa so tudi vsi kršitelji občinskih odlokov, je povsem razumljivo, da zaradi lastnih interesov nočejo pravilno razumeti stan. zakonodaje in nočejo razumeti, da so po nepotrebnem kupili funkc. parcele vrt, saj so bili po Stan. zakonu že solastniki vseh funkc. parcel.**

Ker do novih občinskih volitev ni pričakovati nobenih sprememb miselnosti članov Sveta MČ, predlagamo, da predsednica samokritično in objektivno oceni svoje nedelo za reševanje »kolonijske problematike« in koriščenje položaja predsednice Sveta za svoje osebne interese etažne lastnice. Zaradi uporabe dvojnih meril, dvoličnosti in nepravilnega usmerjanje odločitev Sveta in Odbora izgublja zaupanje krajanov, zato predlagamo, da odstopi, enako kot je odstopila bivša predsednica zaradi »romske gostilne«.

Odgovorna oseba: Prisljan Renata, predsednica Sveta MČ Magdalena

5. Vodja Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor je na zboru krajanov ŽK leta 2014 prisotnim pojasnil vlogo Zavoda pri ohranjanju kulturnega spomenika. Zavod je z uradnim dopisom obvestil TVT BK Maribor in Slovenske železnice Ljubljana, da morajo vse kupce stanovanj opozoriti, da kupujejo stanovanja v spomeniško zaščitenem območju. Slovenske železnice Ljubljana so spomeniško varstveno klavzulo vstavile v kupoprodajne pogodbe, TVT BK Maribor pa tega ni storil in kupci tudi niso podpisali spomeniško varstvenega aneksa, kot je to trdil predsednik MČ Blažič Miroslav že leta 1999 v članku objavljenem v Večeru. Sedanja predsednica sveta MČ Prisljan Renata pa se še vedno sprašuje, katera od pristojnih institucij je opozorila prodajalce, da prodajajo del spomenika kulturnega pomena.

Predstavniki Zavoda so stanovalcem tudi v medijih zagotavljali, da je projektna dokumentacija za adaptacijo objektov stare in nove kolonije, brez katere ni možno dobiti ustreznih dovoljenj, brezplačno na razpolago in jo lahko s plačilom stroškov fotokopiranja zainteresirani et. lastniki pridobijo pri Mikrosagu, naveden je tudi bil Gradis, Stavbar in Stavbing.

ZUM nas je z dopisom obvestil, da imajo le svoj arhivski izvod sprejetega akta, nimajo pa projektne dokumentacije z načrti za obnovo stan. hiš v ŽK.

Zaradi organizacijskih sprememb Mikrosaga leta 2004 so nam z Eocema, posredništvo in storitve d.o.o., ki nadaljuje poslovanje Mikrosaga, sporočili, da projektne dokumentacije z načrti nimajo.

Nihče od cca. 260 etažnih lastnikov v ŽK do danes ni uporabil brezplačne projektne dokumentacije za pridobitev potrebnih dovoljenj, navedena podjetja pa so prenehala poslovati.

Na Zavod je od leta 1991 prispelo cca. 22 pisnih vlog za spomeniško varstveno soglasje v zvezi s posegi v prostor območja ŽK, kar je nesorazmerno malo s številom črnogradenj.

V Večeru je bila objavljena tudi nepravilna in zavajajoča izjava konservatorke Zavoda, ko je stanovalce ŽK opozarjala, da jim stanovanjska pravica po Stan. zakonu ni dala pravice do odkupa vrta, je pa res, da se odkup zemlje mora najprej ponuditi stanovalcem, kar kaže na nepoznavanj stan. zakonodaje in nestrokovnost predstavnice Zavoda.

Predstavniki Zavoda so po svojih navedbah v medijih na nepravilnosti v ŽK opozarjali tudi gradbeno in okoljsko inšpekcijo, ki pa kljub izdanim Odločbam za odstranitev objektov vsa leta ni ukrepala.

**Po uradni dolžnosti pa ni ukrepala OE Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor, ki je bila že leta 1999 na seji Sveta MČ Magdalena pozvana, da naj nepravilnosti prijavi tudi spomeniško varstveni inšpekciji pri Ministrstvu, ki bi morala s hitrimi in učinkovitimi ukrepi, tudi odstranjevanjem samovoljnih posegov na stroške tistih, ki so neustreznosti zagrešili, zagotoviti primeren videz naselja in preprečiti povzročanje nadaljnje škode. Članek je bil objavljen tudi v Večeru.**

**Za spremembo in dopolnitev Ur. načrta in za izdelavo novega konservatorskega načrta za prenovo bo potreben spomeniško varstveni pregled vseh 39 stanovanjskih hiš v ŽK in bo potrebna strokovna ocena dejanskega stanja vseh stanovanjskih hiš, saj ocena vodje Zavoda, da je stanje v ŽK katastrofalno, ni dovolj za ukrepanje in pričetek sprememb. Vključitev Republiškega inšpektorata pri Ministrstvu za kulturo je zato potrebna, utemeljena in zahteva etažnih lastnikov upravičena.**

**Vodja mariborskega Zavoda se je na zboru krajanov ŽK obvezal, da bo od MOM za območje ŽK zahteval izdelavo konservatorskega načrta za prenovo in krajane seznanil kaj vse je predvideno v novem Ur. načrtu, ki se pripravlja in da je potrebno medsebojno sodelovanje med tistimi, ki bodo podroben Ur. načrt izdelali in stanovalci, ki na tem območju živijo.**

Ker podžupan Luketič, Služba za pravne zadeve MOM in MČ Magdalena niso videli potrebe za imenovanje predlagane delovne skupine, so prenehale tudi vse aktivnosti za reševanje kulturnega spomenika ŽK.

Odgovorna oseba: Štajnbaher Srečko, vodja Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine, OE Maribor

**6. Za sedemletno pravdanje pri Okrožnem sodišču v Mariboru za vpis funk. zemljišča v Zemljiško knjigo kot solastnine vseh vsakokratnih et. lastnikov je bilo neuspešno predvsem zaradi odvetniških napak odvetnikov iz Odvetniške pisarne Kac.**

Ker odvetniki niso dovolj dobro poznali osnov Stan. zakona, so nepravilno, neutemeljeno in protislovno oblikovali tožbeni zahtevek da želijo et. lastniki postati posameznih funk. parcel in ne solastniki vseh funk. parcel, ki so bile določene po upravnem postopku z občinskim odlokom o Ur. načrtu.

Odvetnikom smo predali 5 dokumentov, ki določajo in potrjujejo obstoj funk. zemljišča in zahtevali izstavitev zemljiškoknjizne listine za vpis v Zemljiško knjigo.

Pristojno sodišče ni ugotovilo protislovnosti tožbenega zahtevka, niti ugotovilo obstoja funk. zemljišča, kljub priloženi dokumentaciji in pričanju strokovnjakinje z Zavoda za prostorsko načrtovanje, zato je tožbeni zahtevek zavrnilo. Brez komentarja.

Brez komentarja in nerazumljiva bo ostala tudi ugotovitev in odločitev Okrožnega sodišča v izreku sodbe in Sklepa, da tožeče stranke v času sedemletnega pravdanja niso dokazale obstoja funk. zemljišča okoli večstanovanjskih hiš kljub priloženim petim uradnim dokumentom, ki so pravilno po upravni poti določali funk. zemljišče. Sodišče si

je vzelo pravico določanja kaj je funkc. zemljišče, čeprav je bilo to v pristojnosti UE z odločbo ali MOM s sprejetim občinskim odlokom o Ur. načrtu.

Na podlagi istih dokumentov je Okrajno sodišče v Mariboru nato pravilno v nepravdni zadevi določilo pripadajoče zemljišče k stavbi na podlagi novega zakona ZVEtL, ki je pristojnost določanje pripadajočega zemljišča prenesel na sodišče.

Čudna in nerazumljiva so pota pravde, ugotavljamo pravni laiki.

Protislovnost tožbenega zahtevka je ugotovilo tudi pritožbeno Višje sodišče, zato so et. lastniki večkrat pisno zahtevali od odvetnikov pisarna Kac, da popravijo neutemeljeni tožbeni zahtevki.

Odvetniki niso hoteli tožbenega zahtevka spremeniti, zamudili so rok z obnovo postopka, odvetniške napake so se nadaljevale in so jih odvetniki delno priznali in se obvezali povrniti stroške pravedanja. Naredili so tudi odškodninski zahtevki na Zavarovalnico Triglav.

Odvetniške napake odvetnika Kac Borisa in odvetnika Kac Andreja smo prijavili tudi na Ministrstvo za pravosodje, ki pa o odgovornosti za odvetniške napake ni odločalo in je zadevo predalo Odvetniški zbornici Slovenije.

Odvetniška zbornica je ugotovila, da je Zavarovalnica Triglav odškodnino 1.970,00 EUR plačala, kar pa je odvetnik pisno zanimal, ni pa ugotavljala, da je odvetnik odškodnino zadržal in je ni nakazal na naslov Augustinovič Franca, enako kot ni vrnil et. lastnikom znesek 2.962,00 EUR stroškov pravedanja, čeprav je svojo napako pisno priznal in se obvezal denar vrniti.

Ker so bili vsi sodni postopki neuspešni zaradi odvetniških napak, smo od odvetnikov pisarne Kac zahtevali povrnitev vseh pravnih stroškov in plačane odškodnine od Zavarovalnice Triglav v skupnem znesku 11.500,00 EUR brez zamudnih obresti.

**Ker na predlog poravnave nismo prejeli nobenega odgovora, sem v soglasju z et. lastniki na Okrožno državno tožilstvo v Mariboru podal ovadbo za storjeno kaznivo dejanje izneverjanja strank in predlog za sodni pregon odvetnika Kac Borisa in odvetnika Kac Andreja. Kriminalisti so pričeli preverjati kaznivo dejanje in nas bodo o svojih ugotovitvah in predlogu pisno obvestili.**

Tudi Odvetniška zbornica, ki prvenstveno ščiti svoje člane in ne ukrepa pri dokazanih lopovščinah, se bo morala z zadevo odgovornosti odvetnikov ponovno ukvarjati na podlagi ovadbe za kaznivo dejanje izneverjanja strank na Okrožnem državnem tožilstvu.

Odgovorni osebi: odvetnik Kac Boris in odvetnik Kac Andrej

**To je začetek postopkov za ugotavljanje osebne odgovornosti posameznikov za storjene napake, nepravilnosti, kršitve stan. zakonodaje ter kršitve občinskih odlokov in tudi za neukrepanje po službeni dolžnosti, kljub pisnim prijavam.**

7. Več kot 25-letno neukrepanje Inšpektorata RS za okolje in prostor, OE Maribor, je še poslabšalo propadanje kulturnega spomenika ŽK zaradi črnogradenj. Predstavniki Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine so Inšpektorat opozarjali na nepravilnosti in kršitve občinskih odlokov v ŽK.

Inšpektorji Inšpektorata RS za okolje in prostor, OE Maribor so opravili inšpekcijske ogleda, napisali zapisnike z ugotovitvami in izdali odločbe za odstranitev objektov. Ker

inšpektorji 17 let po izdaji odločb niso ukrepali, sem jih kot et. lastnik, pobudnik in predlagatelj aktivnosti za ohranitev kulturnega spomenika ŽK pisno pozval, da naredijo inšpekcijski pregled črnogradenj na eni večstan. hiši, ki se kljub odločbi o odstranitvi nedovoljenih objektov vsako leto nadaljujejo.

Od Inšpektorata smo prejeli banalni pisni odgovor, da bodo v smislu Zakona o splošnem upravnem postopku in Uredbe o upravnem poslovanju, inšpektorji ukrepali v skladu z zakonskimi pristojnostmi ter kriteriji in prioritetami dela Inšpektorata. Po načelu oficialnosti bo organ pričel s postopkom po uradni dolžnosti. Kdaj pa se bo to zgodilo nihče ne ve in tudi ne razume zakaj pristojna služba ne ukrepa po službeni dolžnosti. Brez komentarja.

Neukrepanje inšpekcijskih služb je povzročilo še dodatne spore med etažnimi lastniki, ko je leta 1999 Ministrstvo za kulturo odobrilo financiranje v višini cca. 12.000 EUR za obnovo fasade ene večstan. hiše, ko je skupnost stanovalcev brez sodelovanja upravnika, Staninvesta, pridobila potrebno soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in tudi sama organizirala obnovo fasade v skladu z Ur. načrtom.

Ker etažni lastniki drugih stan. hiš nismo mogli zaradi črnogradenj posameznih et. lastnikov pridobiti spomeniško varstvenega soglasja in nepovratnega financiranja Ministrstva, je nezadovoljstvo teh et. lastnikov razumljivo in upravičeno. Do vedno bolj pogostih sporov med et. lastniki prihaja tudi zato, ker »novi lastniki na svoji zemlji« ne dovolijo ostalim et. lastnikom nobenih obnovitvenih del na vodovodnih in plinskih napeljavah. Ker ni soglasja med et. lastniki, je otežena tudi obnova streh in fasad, zato so skoraj vse v nasprotju z Ur. načrtom.

Odgovorna oseba: Furman Zvonko, vodja Inšpektorata RS za okolje in prostor, OE Maribor

8. Leta 2014 sem kot krajan ŽK poslal pisno pobudo in predloge za ureditev makadamske pešpoti ob Preradovičevi ulici na Sektor za komunalo in promet z obširno obrazložitvijo.

140 let staro pešpot, ki je predvidena v Ur. načrtu, si je ob objektu Konzum od Gorkega ulice do Ulice heroja Zidanška najprej prisvojila gostilna Ču Ču. Na pešpot je postavila reklamno tablo in je čez pešpot naredila tudi z betonskimi tlakovci pot do gostinskega vrta. Pešpot in zelenice med drevesi so posipali s peskom in jih pričeli uporabljati za parkiranje avtomobilov. Parkirni prostor so označili z napisom P za goste, čeprav so zelenice in pešpot, ki je tudi šolska pot, javne površine na katerih je parkiranje prepovedano. Na zelenicah in pešpoti parkirajo predvsem zaposleni v bližnjih ustanovah, zaposleni in gosti gostinskega lokala ter obiskovalci MČ Magdalena.

Nepravilno je tudi parkiranje vozil na nasprotni strani ulice, na zelenicah med drevesi, ker je pešpot tam asfaltirana.

Ker je objekt Konzum občinska last, ki ga je nekaj časa upravljala tudi MČM, ni nikogar v svetu MČM, vseh odborih in komisijah motilo divje parkiranje, saj vsa leta niso ukrepali, čeprav je bila ogrožena predvsem varnost otrok na poti v šolo in vseh pešcev, saj je pešpot zaradi parkiranih vozil postala neprehodna.

Zadeva nepravilnega parkiranja se je ponovila, ko je lokal v objektu Konzum prevzela »romska gostilna«, kar je povzročilo protiromske demonstracije manjšega dela krajanov ŽK in članov sveta MČM.

Romska gostilna je kot investitor poslala na Sektor za komunalo in promet vlogo za ureditev lastnih parkirnih prostorov. Ker vloga ni bila ugodno rešena, so problem



parkiranje rešili po svoje in na zid spomeniško varovanega objekta Konzum z veliki belimi črkami večkrat napisali P-za goste, s čimer se norčujejo iz inšpekcijskih služb, krajanov ŽK in MOM, ki je lastnik spomeniško varovanega objekta.

Po »parkirnem prostoru« so razmetani zabojniki za smeti, ki služijo za rezervacije parkirnih prostorov. Za rezervacijo parkirnih prostorov so napeljali tudi plastični trak. Poleg zabojnikov so odložene smeti, gradbeni odpad in strešne plošče, vse to pa se dogaja v neposredni bližini prostorov MČ, vendar do sedaj ni nihče ukrepal, kljub vsakoletnim čistilnim akcijam, ki jih organizira MČM.

Zaradi neukrepanja MČM se je v reševanje predmetne zadeve vključila civilna iniciativa krajanov in ob podpori SČS Magdalena pridobila pri vseh pristojnih službah potrebne podatke.

Na razgovoru za ureditev pešpoti me je vodja Sektorja Kosi Uroš skupaj s sodelavci prepričeval, da stoji sporna reklamna tabla za »romsko gostilno« na funk. zemljišču objekta Konzum, enako kot zemljišče na katerem parkirajo vozila in da zato ne morejo ukrepati. Ker vodja Sektorja ni hotel pravilno razumeti navedb et. lastnikov, kje so javne površine in kje funk. zemljišče in da je parkiranje na funk. zemljišču objekta Konzum možno samo ob Ulici heroja Zidanška, je morala posredovati vodja Sektorja za prostorsko načrtovanje Lidija Kodrič Vuk in poslati kolegu Vodji Sektorja Kosi Urošu dodatno obrazložitev in dve grafiki, ki potrjujejo naše navedbe o meji med funk. zemljiščem in javnimi površinami.

Na ponovno pisno urgenco ureditve pešpoti na Preradovičevi ulici in na podlagi prejetih dodatnih obrazložitev je vodja Sektorja Kosi Uroš končno še isti dan pričel ukrepati in je poslal zadevo v reševanje vsem pristojnim službam in o tem pisno obvestil krajana Augustinovč Franca.

V nadaljevanju svojega obvestila je vodja Sektorja podal nekaj svojih dodatnih obrazložitev:

1. Za to območje je resnično pripravljen prostorski akt, ki predvideva izgradnjo pločnika, vendar vse dokler se sredstva ne zagotovijo v proračunu, naš urad ne more in ne sme graditi pločnikov ali urejati kolesarskih stez.
2. Če je parkiranje po zakonu prepovedano, potem se prometni znaki ne postavljajo, saj je to neracionalno trošenje denarja in nesmiselna zasedba prostora s nepotrebno prometno signalizacijo.
3. Vse ostale zahteve pa bomo preučili in ustrezno ukrepali.

s katerimi se ne strinjamo, saj je to kar je zapisano v nasprotju s tem kar dela Sektor na terenu.

ad. 1

Sredstva za asfaltiranje pešpoti so bila zagotovljen že v »Kanglerjevem času« politične kampanje pred občinskimi volitvami, ko so izvajalci del odstranili zemljo in travo s pešpoti, jo poglobili in steptali osnovo za polaganje asfalta. Toda pri objektu Konzum, kjer je sedež MČM in pri reklamni tabli, ki je stala na pešpoti, so se dela zaustavila in prenehala. Ostala je poglobljena pešpot, kjer se sedaj že vsa leta nabira voda in blato. Na pritožbe krajanov, ki stanujejo v pritličju na Preradovičevi ulici in jim je meteorska voda zalivala vhode v stanovanja, je Sektor za polovico samo ene stan. hiše na Preradovičevi ulici dal narediti kanalizacijo z dvema odtočnima jaškoma, ki sta narejena previsoko v višini asfaltirane ulice, zato se voda še vedno nabira na pešpoti in pred vhodi v stanovanja.

To je nesmiselno in neracionalno trošenje denarja nas davkoplačevalcev.

ad. 2

Nesmiselno in neracionalno trošenje denarja predstavljajo tudi trije nepotrebni prometni znaki za prepoved zaustavljanja in parkiranja na Ulici heroja Zidanška od Preradovičeve do Kurilniške ulice. Znaki stojijo na s travo obraslem makadamskem robu ulice, ki je širok cca. 140 cm, zato je parkiranje fizično nemogoče. Eden od prometnih znakov je tudi nepravilno postavljen za stan. hišo, namesto pred njo.

Komentar ni potreben, saj nihče v Sektorju ne kontrolira izvajalcev del na terenu in trošenja proračunskega denarja. Vse navedeno kaže na nestrokovnost in neodgovornost tistih, ki takšna dela naročajo, kaže pa tudi na naivnost nas vseh, ki to plačujemo in dovoljujemo.

ad. 3

Ker je vodja Sektorja svoje sodelavce zadolžil, da na seji Sveta za preventivo proučijo predmetno problematiko in podajo oceno ogroženosti na šolskih poteh in potrebo po označitvi šolske poti, pričakujemo, da nam boste to oceno Sveta tudi pisno posredovali.

**Krajani MČM zahtevamo, da nam vrnete pešpot in jo primerno označite s prometnimi znaki, da bi lahko tudi Medobčinski inšpektorat in redarstvo ukrepalo in opravilo svojo službeno dolžnost.**

Osebnost sem pripravljen plačati stroške za postavitve ustreznega prometnega znaka in rešiti dvoletno sprenevedanje odgovornih posameznikov.

Odgovorni osebi: Kosi Uroš, vodja Sektorja za komunalno in promet  
Eisenhut Vili, vodja Urada za komunalno, promet in prostor

9. O vsakodnevem nepravilnem parkiranju vozil na Preradovičevi ulici so bili obveščeni vsi pristojni za ukrepanje: bivši vodja Medobčinskega inšpektorata in redarstva Švajger Franjo in bivši vodja redarstva Senekovič Mitja, ki kljub večkratnim prijavam nista ukrepala, niti dala pojasnila za neukrepanje.

Novi vodja mestnega redarstva Rep Igor pa je na razgovoru pojasnjeval, da nimajo zakonske osnove za ukrepanje proti kršiteljem, ker ni nobenega prometnega znaka za prepoved parkiranja in ker v naravi niso več vidne zelenice in pešpot in bi zato vse spore s kršitelji na sodišču izgubili.

10. Vodja mestnega inšpektorata Oreški Štefan, ki je edini pričel takoj ukrepati, je po ogledu stanja na terenu in v postopku izdal Odločbo o odstranitvi reklamne table. Romska gostilna je tablo odstranila, še vedno pa je ostala betonska tlakovana pot do vhoda na gostinski vrt, ki jo je treba kot oviro za pešce tudi odstraniti, zato je delo Inšpektorata nedokončano.

Ker s takšnim pojasnilom nismo zadovoljni, ko vodja Inšpektorata lahko ukrepa, vodja Redarstva pa trdi, da tega ne more, oba pa sta v istem Medobčinskem inšpektoratu in redarstvu, bomo od vodje Medobčinskega inšpektorata in redarstva Kobal Ivana zahtevali pisno pojasnilo.

Odgovorna oseba: Kobal Ivan, vodja Medobčinskega inšpektorata in redarstva

11. Etažni lastniki smo v dolgoletnem sodnem postopku za določitve lastnine na funkc. zemljišču in vpisu le-te v Zemljiško knjigo potrebovali čim več dokaznih dokumentov, da je bilo funkc. zemljišče pravilno po upravni poti določeno z občinskim odlokom o Ur. načrtu.

Ker so Slovenske železnice d.d. Ljubljana na svojo zahtevo pri Upravni enoti Maribor, Oddelek za okolje in prostor prejele ustrezno odločbo o ureditvi funkc. zemljišča, smo et. lastniki tudi TVT Maribor predlagali, da vloži enako zahtevo. Ker tega niso hoteli storiti in so pričeli nezakonito prodajati funkc. parcele, sem pri UE kot et. lastnik sam vložil zahtevo za določitev funkc. zemljišča oz. gradbene parcele za eno stan. hišo.

Po raznih »zapletih« z vodjo Oddelka Merc Vinkom in referentko Karbo Petek Danielo zaradi nenormalno dolgega časa za izdajo Odločbe, je moral posredovati vodja UE Vogrin Željko, zato je Oddelek končno le izdal pravilno Odločbo o določitvi gradbene parcele, ki je bila določena enako kot pri vzorčni hiši.

Zaradi pritožbe TVT Maribor je Ministrstvo za okolje in prostor Odločbo zavrglo zaradi banalnega postopkovnega razloga, da nisem legitimni lastnik stanovanja, ker še ni vpisa v Zemljiško knjigo. Vse to se je dogajalo 5 dni pred veljavnostjo novega zakona ZVETL, ki je že bil objavljen v Uradnem listu in je odpravil večino anomalij in pravnih fars starega, začasnega in interventnega Stan. zakona.

Zadeva se je reševala tudi na Upravnem sodišču, vendar se je »razumljivo« neuspešno končala.

Neuspešno se je končalo tudi reševanje »kolonijskega problema« pri Stan. inšpektoratu, kateremu je našo vlogo posredovala gradbena inšpektorica Inšpektorata za okolje in prostor.

Da je ironija še večja, se je neuspešno končalo reševanje »kolonijske problematike« tudi pri Mestnem svetu Občine Maribor leta 2005. Služba mestnega sveta ni pravilno razumela naše pisne vloge za posredovanje in ukrepanje proti kršiteljem občinskih odlokov in proti pravni neurejenosti lastninskih razmerij, zaradi česar je bilo onemogočeno izvajanje občinskega odloka o Ur. načrtu.

Odgovor, da MOM ni stranka v postopku, ker gre v našem primeru za neusklajenost interesov med et. lastniki in TVT Maribor, je podoben pavšalnemu odgovorom večine pristojnih služb, ki so se sprenevedale, da to ni naše delo, to ni v naši pristojnosti, to je pristojnost drugih služb, mi nismo odgovorni,... ipd.

V končnih določbah občinskega odloka o Ur. načrtu je navedeno, da je Ur. načrt stalno na vpogled občanom in organizacijam pri

- Občinskem komiteju za gradbene in komunalne zadeve
- Zavodu za urbanizem Maribor
- KS Juge Polak

**in da nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja Medobčinska uprava inšpekcijskega nadzorstva občin Maribor, Lenart in Slovenska Bistrica. Vendar tega v vseh 25 letih ni nihče opravljal, kljub opozorilom krajanov.**

Zaradi stalnih reorganizacij posameznih občinskih in upravnih služb, je edini dostopni izvod kompletnega Ur. načrta pri Sektorju za urejanje prostora in ga vodja Sektorja Lidija Kodrič Vuk edina pravilno pojasnjuje in posreduje tudi vse potrebne informacije ter se aktivno vključuje v reševanje »kolonijske problematike«. Predlagala je tudi ustanovitev in imenovanje strokovne delovne komisije za izdelavo novega konservatorskega načrta za spremembe in dopolnitve Ur. načrta.

Odgovorna oseba: Kodrič Vuk Lidija, vodja Sektorja za urejanje prostora

S »kolonijsko problematiko« so bili seznanjeni tudi podžupani Protner Jože, Kancler Tomaž in Petelin Melita, ki so bili pripravljene sodelovati in ukrepati, vendar so bili vsi »odstopljeni«, podžupan Luketič Zdravko pa s sodelavci smatra, da ni potrebe po oblikovanju delovne skupine, ker tako mislijo tudi v MČ Magdalena. V MČ Magdalena pa nihče ne spoštuje občinskega odloka o Ur. načrtu, niti predsednica Sveta MČ, niti člani Odbora za ŽK.

Ker so bili kršeni občinski odloki, ki so v pristojnosti MOM, to je župana in mestnega sveta, smo na vstajniških sosvetih pozvali župana MOM, da oblikuje posebno delovno skupino, ki bo pripravila strokovne predloge za dokončno rešitev kulturnega spomenika ŽK, ki propada, in predloge enote rešitve vseh lastninskih zemljiškoknjižnih razmerij ter enotne prenove tega območja. Na župana smo naslovili tri dopise z obširno obrazložitvijo. Kljub ustnemu zagotovitvi župana, Fištravec Andreja, in direktorja Mestne uprave, Žula Marka, na dveh vstajniških sosvetih, se zadeva ni premaknila z mrtve točke.

**Ker župan svojih obljub danih na vstajniških sosvetih ni izpolnil, bomo s predmetno zadevo in predlogi za ukrepanje proti kršitvam obeh občinski odlokov poslali tudi na Mestni svet občine, ki je pristojen za sprejemanje, spremembe in dopolnila občinskih odlokov in v končni fazi tudi za ukinitev ali razveljavitev občinskega odloka o Ur. načrtu in odloka o spomeniškem varstvu.**

Vsak župan, ki ne izpolni svojih obljub, izgubi zaupanje svojih volivcev, zato županu MOM predlagamo, da zaradi nezaupanja odstopi enako kot to zahteva od svojih sodelavcev.

**Ker nobena pristojna služba do sedaj ni opravila svojega dela in so vse odklanjale sodelovanje v reševanju »kolonijske problematike«, je sedaj na vrsti Mestni svet MOM, da prične ukrepati v okviru svojih pristojnosti in dolžnosti. Za začetek ukrepanja je predlagano oblikovanje in imenovanje delovne skupine, enako kot je bila imenovana delovna skupina strokovnjakov, ki je sodelovala pri izdelavi predloga Ur. načrta, ki ga je z občinskim odlokom sprejela Skupščina občine Maribor Tabor.**

**Dokončna odločitev ali je ŽK še kulturni spomenik in bo to tudi ostal, je ponovno v rokah in pristojnosti Mestnega sveta MOM.**

## ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

skrajšana vsebina Propadanje kulturnega spomenika ŽK

Za območje ŽK sta veljavna dva občinska odloka:

- Odlok o Ureditvenem načrtu objavljen leta 1989
- Odlok o spomeniškem varstvu območja ŽK iz leta 1992

V skladu z Ur. načrtom in projektno dokumentacijo z načrti je bila 1990 obnovljena ena vzorčna hiša. Obnovo je financirala Občina Maribor.

Tudi Ministrstvo za kulturo je leta 1989 financiralo obnovo ene stanovanjske hiše, ki jo je izvedla skupnost stanovalcev sama brez sodelovanja upravnika Staninvesta in MČ Magdalena. Pogoj je bil le spomeniško varstveno soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine in spoštovanje stan. zakonodaje in obč. odlokov. Et. lastniki ostalih stan. hiš zaradi črnogradenj posameznih et. lastnikov nismo mogli pridobiti spom. varstvenega soglasja in posledično tudi ne financiranja Ministrstva in ugodnih stan. kreditov, zato so nastali prvi spori med krajanji ŽK.

Občina Maribor je leta 1997 financirala in vodila komunalno akcijo v ŽK za izgradnjo novega kanalizacijskega, plinskega in vodovodnega omrežja, ki so ga delno sofinancirali tudi krajanji sami. Izvršeno je bilo tudi delno asfaltiranje cestišča in ene pešpoti na Preradovičevi ulici, druga pešpot pa še do danes ni asfaltirana in se uporablja za nedovoljeno parkiranje vozil, čeprav je to tudi šolska pot in vozila ogrožajo varnost otrok in pešcev. Narejena ni bila tudi kanalizacija za odvodnjavanje cestišča in posajena manjkajoča dreves v drevoredu.

Iz navedenega je vidno, da je denar za obnovo ŽK bil na razpolago in ga je bilo možno pridobiti le s spoštovanjem veljavne zakonodaje, predpisov in obč. odlokov.

Ko se je leta 1991 pričela prodaja stanovanj po določil stan. zakona, je Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine obvestil prodajalca TVT Maribor in Slovenske železnice Ljubljana, da morata kupce v pogodbah seznaniti z obč. odlokom o Spomeniškem varstvu območja ŽK. Slovenske železnice Ljubljana so spomeniško varstveno klavzulo vstavile v pogodbo, TVT Maribor pa tega ni storil.

Zaradi neukrepanja vseh pristojnih služb in institucij ter slabega obveščanja, predvsem pa zaradi nevednosti in nepoznavanja veljavne stan. zakonodaje, predpisov in obč. odlokov večine krajanov, se je število črnogradenj vsako leto povečevalo, zato je danes ŽK v katastrofalnem stanju in je podobna bolj kitajski četrti, kot spomeniško varovani mestni četrti.

Gradbeni katastrofi pa je sledila tudi pravna katastrofa zaradi neurejenih lastninskih zemljiškoknjižnih razmerij.

TVT Maribor 10 let po prodaji stanovanj ni hotel kupcem izdati nobenega zemljiškoknjižnega dovolila za vpis funk. zemljišč in vpis skupnih prostorov v Zemljiško knjigo.

Zaradi »luknje« v stan. zakonu, ki je dovoljeval ločen vpis stanovanj in ločen vpis zemljišč v Zemljiško knjigo, je to izkoristil prodajalec TVT Maribor, ki je pooblastil Dodomo Maribor, da sta leta 2002 pričela z nezakonito, dvojno prodajo funk. parcel vrt posameznim et. lastnikom, čeprav so bile z obč. odlokom o Ur. načrtu določene za funk. zemljišče stavbe in so bile po stan. zakonu že solastnina vseh vsakokratnih et. lastnikov.

Ko so se pričeli prvi postopki etažiranja za vpis v Zemljiško knjigo, smo krajanji ŽK ugotovili, da Slovenske železnice Ljubljana in Občine Maribor niso zahtevale od svojih kupcev ponovnega, dvojnega in nezakonitega odkupa funk. parcel vrt, saj so spoštovale stan. zakon in obč. odloka.

Zaradi nezakonite, dvojne prodaje funk. zemljišč je skupina et. lastnikov kot civilna iniciativa leta 2002 sklicala sestanek vseh et. lastnikov in naj povabila vse pristojne službe in novinarje ter jih opozorila na nezakonitost takšne prodaje, kar je bilo večkrat objektivno objavljeno tudi v Večeru.

Ker sta TVT Maribor in Dodoma Maribor nadaljevala z nezakonito prodajo funk. zemljišč, se je skupina et. lastnikov odločila zaščiti svoje pravice pri Okrožnem sodišču v Mariboru.

Et. lastniki smo pooblastili Odvetniško pisarno Kac za zastopanje pri Okrožnem sodišču v Mariboru za izstavitvev zemljiškknjižne listine. Zaradi odvetniških napak in nepravilnega tožbenega zahtevka je bilo 7 letno pravdanje neuspešno.

Novi zakon ZVEtL, ki je odpravil anarhijo, anomalije in pravne farse starih začasnih in interventnih zakonov, je omogočil nov postopek v nepravdni zadevi pri Okrajnem sodišču, ko lahko vsak et. lastnik kot predlagatelj vloži Predlog za vzpostavitev et. lastnine in postopek za določanje pripadajočega zemljišča k stavbi.

Kot predlagatelj sem pooblastil konec leta 2008 Odvetniško pisarno Jenčič za vodenje postopka pri Okrajnem sodišču v Mariboru. Po 7 letih je Okrajno sodišče izdalo Sklep in sklenilo, da so vse pripadajoče funk. parcele ležeče okoli stan. hiš, splošni skupni deli stavbe v lasti vsakokratnega imetnika posameznega dela stavbe.

Sklep je postal pravnomočen, ko je leta 2016 Višje sodišče zavrnilo pritožbe nasprotnih strank in potrdilo sklep sodišča I. stopnje, zato se zaključujejo tudi novi, pravilni vpisi zemljišč v Zemljiško knjigo.

**S tem je dokončno rešeno vprašanje določitve funk. zemljišča, gradbene parcele oz. pripadajočega zemljišča k stavbi in je dokončno rešeno tudi vprašanje določitve lastnine na vseh pripadajočih zemljiških parcelah.**

Na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča so kupci stanovanj od Slovenskih železnic Ljubljana pričeli s pomočjo agencije s postopkom določanja pripadajočega zemljišča k stavbi pri Okrajnem sodišču v Mariboru.

Kupci stanovanje od TVT Maribor, ki so »morali« funk. parcelo vrt nezakonito kupiti, počasi spoznavajo svojo zmoto, saj so po nepotrebnem kupili funk. parcele, ki so bile že njihova solastnina. Zaradi ponovnega neukrepanja MČ Magdalena čakajo na informacije skupine et. lastnikov, ki je kot civilna iniciativa pridobila vso potrebno dokumentacijo.

Dokumentacijo bomo posredovali vsem krajanom ŽK v skrajšani obliki na predvidenem sestanku et. lastnikov mesecu juniju 2017 in jo bomo predhodno v celoti objavili tudi na spletnih straneh:

- MČM Magdalena - <http://www.maribor.si>
- SČS Magdalena - <http://www.imz-maribor.org>.

En izvod dokumentacije bo na vpogled tudi na sedežu MČM v času uradnih ur.

V reševanje »kolonijske problematike« je bilo v 25-tih letih vključeno več kot 30 raznih institucij: občinskih služb, uradov, sektorjev, zavodov, inšpektoratov, sodišč, ministrstev, svetov, odborov, komisij in iniciativ – bilo ni edino potrebne delovne skupine za izdelavo novega konservatorskega načrta za prenovo ŽK ter za spremembo in dopolnitev Ur. načrta.

Vsa leta pa je bilo prisotno tudi nerazumljivo odklonilno stališče nezainteresiranost večine institucij in krajanov za skupno reševanje in ohranjanje kulturnega spomenika ŽK. Večina je odklanjala svoje sodelovanje z izmišljenimi in banalnimi odgovori: to ni naše delo, to ni v naši

pristojnosti, to je delo drugih organov, vse pa so svojo odgovornost in krivdo prenašale na druge.

Nekatere pristojne službe, gradbeni inšpektorat, mestno redarstvo in upravnik Staninvest, niso ukrepale niti po svoji službeni dolžnosti, niti po pisnih prijavih krajanov, zavodov in sektorjev.

V končnih določbah obč. odloka o Ur. načrtu je bil določen tudi nadzor nad izvajanjem obč. odloka, ki pa ga po 25 letih ni opravila nobena pristojna služba. Prisotna pa je bila neodzivnost in neukrepanje posameznih služb in aroganca posameznikov.

Ker nezaupanje krajanov, občanov in volivcev ni dovolj za odstop posameznih odgovornih funkcionarjev, ki ne prenesejo dovolj samokritičnosti in objektivne presoje svojega slabega dela, se katastrofalno stanje v ŽK in MOM v 25-tih letih ni spremenilo.

Od 30 vključenih institucij jih je svoje delo po službeni dolžnosti opravilo le nekaj:

- Sektor za urejanje prostora
- UE, Oddelek za okolje in prostor
- Odvetniška pisarna Jenčič
- Okrajno sodišče v Mariboru
- Medobčinski inšpektorat
- SČS Magdalena
- novinarji Večera

Skupina et. lastnikov kot civilna iniciativa je dobila vso podporo in pomoč moderatorjev IMZ, ki edini izvajajo neposredno ljudsko demokracijo tudi z uporabo načela direktne akcije, kar pomeni, da pobudnik in predlagatelj ukrepov vodi in usmerja vse aktivnosti do končne rešitve s konsenzom in sklepom zbora SČS ter za svoje delo tudi sam odgovarja.

Pravilnost delovanje in ukrepanja civilne iniciative et. lastnikov je potrdil Sklep Okrajnega sodišča, ki je po 25-tih letih dokončno rešil vsa lastninska vprašanja pripadajočega zemljišča k stavbam, zato je tudi narejen naš poziv in zahteva MS MOM za imenovanje posebne delovne skupine, ki bo strokovno opravila spremembo in dopolnitev Ur. načrta z novim konservatorskim načrtom za prenavo ŽK.

Narejena je bila tudi ovadba na Okrožno državno tožilstvo v Mariboru za storjeno kaznivo dejanje izneverjanja strank in predlog za sodni pregon odvetnika Kac Borisa in Kac Andreja.

Ker je to začetek postopkov osebne odgovornosti posameznikov za storjene napake, kršenje zakonodaje in obč. predpisov bomo od posameznih odgovornih oseb navedenih v tekstu zahtevali tudi pisne odgovore in komentar za vse navedeno v predmetni zadevi.

Vsa v tekstu navedena dokumentacija se nahaja arhivirana kot dokazno gradivo in je na razpolago pri pobudniku in predlagatelju ukrepov za ohranitev kulturnega spomenika ŽK, krajanu Augustinovič Francu, Ulica heroja Zidanška 14, 2000 Maribor, tel.: 02 420 27 52, e-naslov: [franc.augustinovic@gmail.com](mailto:franc.augustinovic@gmail.com).

Maribor, maj 2017

Za civilno iniciativo etažnih lastnikov  
krajan MČM Augustinovič Franc, l.r.

