

MARIBOR, OKOLICA

Ali so vrtovi lahko predmet kupoprodajne pogodbe, se sprašujejo v Železničarski koloniji

Vrtovi so funkcionalno zemljišče - čigava last pa so?

V ureditvenem načrtu za Železničarsko kolonijo so vrtovi določeni kot funkcionalno zemljišče, a to ne pomeni tudi lastninske pravice na konkretnem zemljišču

nočje Železničarske kolonije je Zavod za spomeniško varstvo Maribor maja 1987 uvrstil med spomenike prve kategorije in s tem je kolonija postala spomenik, katerega natančno določena zunanja podoba se mora zaradi kulturne dediščine še naprej ohraniti. Marca 1989 je bil izdelan tudi predlog ureditvenega načrta za to območje. Za naročnika, Sklad stavbnih zemljišč mesta Maribor, ga je izdelal Zavod za urbanizem Maribor. Med številnimi izhodišči za prenovo kolonije se bomo osredotočili samo na vrtove, torej zelene površine, ki so ob teh večstanovanjskih hišah. Prav zaradi vrtov in vprašanja, ali je prodaja teh vrtov stanovalcem zakonita, so se, kot smo poročali, ta teden sestali prebivalci kolonije.

Nekdanji lastnik hiš v tako imenovani novi koloniji, TVT Maribor d.d., je lastnike stanovanj preko podjetja Dodoma d.o.o. povabil k odkupu ali najemu vrtov. Stanovalci temu nasprotujejo in se sklicujejo na spremenjeni odlok o ureditvenem načrtu. Odlok je med funkcionalne površine, ki so v zasebni rabi lastnikov stanovanj, prej nosilec stanovanjske pravice, uvrstil dostopne ploščadi in tudi vrtove. Stanovalci zato menijo, da funkcionalna zemljišča ne morejo postati predmet kupoprodaje.

Kaj funkcionalna zemljišča sploh so? S predpisi so slabo urejena, na sploh pa gre za fundus, na katerem je stavba zgrajena, in za površine, ki so nujno potrebne za funkcioniranje stavbe. Če so vrtovi funkcionalno zemljišče, torej zemljišče, ki je nujno potrebno za delovanje hiše, ali so stanovalci z odkupom stanovanj avtomatsko dobili pravico do uporabe vrtov brez kakšnega posebnega odkupa (denarne odškodnine)?

V upravni enoti Maribor nam je **Rozalija Dobošič**, vodja oddelka za okolje in prostor, pojasnila: "Parcelacije zemljišč na območju, ki ga ureja odlok o prostor-

skem izvedbenem načrtu, se morajo izvajati v skladu s takšnim načrtom. Ta mora vsebovati funkcionalne površine, ki pripadajo objektu - gradbeno parcelo, na kateri stoji objekt ali naprava oziroma stavbišče in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo. Velikost gradbene parcele je za določen objekt razvidna iz odloka o prostorskem izvedbenem načrtu - torej iz grafičnih sestavin takega načrta." Vendar dodaja še, da ugotovitve o velikosti funkcionalnega zemljišča oziroma pogoji v upravni določbi o določitvi funkcionalnega zemljišča ne določajo tudi lastninske pravice na konkretnem zemljišču. Kako se izvede vknjižba lastninske pravice in drugih pravic v zemljiško knjigo, je določeno z zakonom o zemljiški knjigi. Na podlagi tega zakona je vknjižba vezana na obstoj pravice, kar se praviloma mora izkazovati z listino.

Ali vrtovi sodijo k stanovanjski pravici?

Predlog ureditvenega načrta določa, da se ob prenovi Železničarske kolonije morajo ohraniti tudi vrtovi, kar je glede na originalno zasnovo kolonije edino pravilno. Ko je namreč sredi 19. stoletja podjetje Južne železnice gradilo kolonijo za potrebe svojih delavcev, je vsako stanovanje v teh večinoma štiristanovanjskih hišah v uporabo dobilo del vrta. **Mag. Nika Stareta**, ki je sodeloval pri izdelavi predloga ureditvenega načrta za Železniško kolonijo in je še vedno zaposlen na zavodu za urbanizem, smo vprašali, zakaj je zavod za urbanizem vrtove določil kot funkcionalno zemljišče. Odgovoril je: "Vsaka hiša oziroma stanovanje je takrat imelo vrt in tudi sedaj naj bi tako ostalo. Prvotno so vrtovi sodili k stanovanjski pravici in tudi sedaj, menim, bi moralo biti tako. Zato to tudi je funkcionalno zemljišče - zemljišče, ki je nujno za funkcioniranje hiše."

Res je, da ob odkupu stanovanjske pravice sedanji lastniki stanovanj v svojih pogodbah vrtov niso imeli omenjenih. Domneve, da je stanovalcem stare kolonije nekdanji lastnik Slovenske železnice (SŽ) vrtove podaril, smo preverili in ugotovili, da so tudi sami imeli težave z določanjem funkcionalnega zemljišča. **Aleksander Salkič**, vodja službe za organizacijsko komuniciranje pri Slovenskih železnicah, nam je odgovoril, da so SŽ že želele urediti zemljiškooknjižne razmere za stari del Železničarske kolonije. Leta 1997 so pri mariborski upravni enoti vložili zahtevek za določitev funkcionalnega zemljišča, a je bil zavrnjen, saj območje in tako tudi določanje funkcionalnega zemljišča ureja odlok o ureditvenem načrtu. "Slovenske železnice d.d. so v skladu z navedenimi dejstvi in na podlagi tretje alineje 12. člena stanovanjskega zakona in ostalih členov tega zakona, ki urejajo funkcionalna zemljišča večstanovanjskih hiš, začele dokončno ureditev zemljiškooknjižnega stanja Železničarske kolonije." Tretja alineja 12. člena omenja: "Skupni prostori, deli, objekti in naprave v večstanovanjski hiši ter funkcionalno zemljišče so v solastnini vseh etažnih lastnikov, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši."

Vsekakor bo stanovalcem mariborske Železničarske kolonije (ti zagotavljajo, da ne bodo odnehali in da bodo iskali pravno razlago, ali je prodaja vrtov res zakonita) treba povedati, kako to, da so v ureditvenem načrtu vrtovi določeni kot funkcionalno zemljišče in zakaj niso omenjeni tudi v stanovanjskih pogodbah. Zanimivo pa je tudi, da je Dodoma izvedla geodetski postopek v zvezi z odmero zemljišč, čeprav so gradbene parcele že razvidne iz odloka o prostorskem izvedbenem načrtu.

Alenka Penjak