

Podjetje Dodoma je lastnike stanovanj obvestilo, da so geodetski postopki za odmero zemljišč (vrtov) zaključeni

So se tudi v Železničarski koloniji dogajale sporne dvojne prodaje funkcionalnih zemljišč?

Triindvajset lastnikov stanovanj se za nakup ni odločilo, saj so prepričani, da so vrtovi funkcionalna zemljišča, ki ne morejo biti predmet kupoprodaje. Da imajo prav, pravijo, naj bi dokazoval tudi odlok o ureditvenem načrtu Železničarske kolonije

Članek o dvojnih prodajah funkcionalnih zemljišč v nekaterih ljubljanskih soseskah, ki smo ga pred kratkim objavili v Večeru, je ponovno odprl vprašanje funkcionalnih zemljišč v Železničarski koloniji v Mariboru. Čeprav so na Mestni občini Maribor zatrdili, da do slej tovrstnih spornih dvojnih prodaj še niso zasledili, in so opozorili, da je gradbeno parcelo (in s tem funkcionalno zem-

ljišče) določala odločba upravne enote oziroma je bila ta določena v zazidalnem načrtu, te listine pa so bile pogoj za vključbo etažne lastnine, se stanovalci Železničarske kolonije z njimi ne strinjajo.

Kot smo že poročali pred leti, je območje Železničarske kolonije 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, ki se deli na staro kolonijo, ta je bila last Slovenskih železnic in Mestne občine Maribor, v njej pa je 12 hiš, ter na 27 hiš nove kolonije, nekdanj v lasti TVT Maribor. Za naročnika, Sklad stavbnih zemljišč mesta Maribor, ga je izdelal Zavod za urbanizem

Maribor. Leta 1991 so stanovalci po stanovanjskem zakonu imeli pravico do odkupa stanovanj. V pogodbah pa ni bilo omenjeno, da so stanovalci skupaj s stanovanjsko pravico odkupili tudi pripadajočo zemljo okoli hiš. Sami so mislili, da jim to pripada po zakonu, a se je izkazalo, da ni tako.

Podjetje Dodoma je lastnike stanovanj februarja 2001 obvestilo, da ga je TVT Maribor pooblastil za posredovanje pri prodaji teh

zemljišč, februarja 2002 pa še, da so geodetski postopki za odmero zemljišč (vrtov) zaključeni ter da bodo pričeli prodajo in sklepanje pogodb. Odkupna cena kvadratnega metra je znašala 7,67 evra, vsaka hiša pa ima približno 207 kvadratnih metrov zemlje. Stanovalci, ki se za odkup vrtov niso odločili, so jih lahko vzeli v najem.

Triindvajset lastnikov stanovanj se za nakup ni odločilo, saj so prepričani, da so vrtovi funkcionalna zemljišča, ki ne morejo biti predmet kupoprodaje. Da imajo prav, pravijo, naj bi dokazoval tudi odlok o ureditvenem načrtu Železničarske kolonije, objavljen v MUV (Medobčinski uradni Vestnik) leta 1989 in nato še leta 1992. V njem so kot funkcionalne površine v zasebni rabi nosilcev stanovanjske pravice določeni vrtovi, ki ležijo neposredno ob stanovanjskih hišah.

Predlog ureditvenega načrta torej določa, da se ob prenovi Železničarske kolonije morajo ohraniti tudi vrtovi, kar je glede na originalno zasnovano kolonijo edino pravilo. 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. Niko Stare, ki je sodeloval pri izdelavi predloga ureditvenega načrta za Železničarsko kolonijo in je zaposlen na zavodu za urbanizem, je vrtove določil kot funkcionalno zemljišče. "Prvotno so vrtovi sodili k stanovanjski pravici in menim, da bi tako moralo ostati. Vsak, ki je plačal stanovanje, je imel v ceno všteto tudi funkcionalno zemljišče, zato jim to tudi pripada. Če je upravljalec prepričan drugače, bi jih moral tudi sam vzdrževati. Težava je v tem, da ima zelo malo objektov natančno opredeljene velikosti teh zemljišč, čeprav bi

moral vsak lokacijski načrt opredeliti tudi te. Tako bi lahko natančno vedeli, kaj spada k objektu in kaj je javna površina. Nisem prepričan, da je v Mariboru sploh kakšen večestanovanjski objekt, ki to ima razčlenjeno."

Kakšna je sploh opredelitev funkcionalnih zemljišč? 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. Ali so vrtovi funkcionalno zemljišče, torej zemljišče, ki je nujno potrebno za delovanje hiše, in zakaj stanovalci z odkupom stanovanj niso dobili avtomatske pravice do uporabe vrtov brez posebnega odkupa, smo povprašali predsednika uprave TVT Maribor, d.d., Ivana Hrnčiča. "Po zakonu se je lahko izvedla le prodaja stanovanj. V blokkih, kjer so bile funkcionalne površine odmerjene, so stanovalci verjetno res lahko postali solastniki, medtem ko gre v našem primeru za vrtove v skupni izmeri 20.000 kvadratnih metrov. Problem je bil v tem, da so si stanovalci zemljišče v naravi razdelili sami. Vrtov v tistem času sploh ni bilo mogoče prodati, saj niso bili razparcelirani in tega tudi ni dopuščal zakon. Da bi se izognili sporom, smo tudi mi sprejeli način delitve po naravni poti, kar približno pomeni, da ima nekdo dostop do vhoda po svojem zemljišču. Večina je vrtove kupila po minimalni ceni, ti pa, ki so se pritožili, ne morejo biti lastniki nečesa, česar niso kupili. Upoštevali smo tudi odlok zavoda za naravno in kulturno dediščino, zato teh zemljišč ne bomo prodajali v druge namene. Če zemljišča ne želijo kupiti, ga še vedno lahko najamejo. Njihove pritožbe so popolnoma neutemeljene," je povedal Hrnčič.

S trditvami uprave TVT Maribor pa se ne strinjajo tudi v odvetniški pisarni Borisa Kaca, ki zastopa nezadovoljne lastnike. "Pravno gledano, je stanovanje bistvena sestavina funkcionalnega zemljišča. Zaradi tega prodaja stanovanja brez prodaje funkcionalnega zemljišča ni mogoča. O tožbi prvostopenjsko sodišče še ni odločilo," nam je v imenu odvetniške pisarne povedal Gregor Živko.

Urška Kereži