

Hišna številka ni zagotovilo za legalno gradnjo

V zadnjem času smo priča poplavi odkritij črnih gradenj, predvsem na področju slovenske Istre. Še več: črne gradnje imajo tudi hišne številke, ki jih praviloma izdaja pristojna Geodetska uprava (GURS). V zvezi s tem se postavlja veliko vprašanj: kako je mogoče, da črna gradnja sploh dobi hišno številko uradnega organa oziroma si nekdo enostavno hišno številko izmisli, ali bo s tem črna gradnja postala legalna, ali lahko torej vsakdo postavi nelegalni objekt in naknadno pridobi dovoljenje oziroma ga legalizira itd.

Vsekakor se moramo vprašati, ali je pridobitev hišne številke dejansko prvo dejanje za legalizacijo črne gradnje ali pa zgolj neko upanje, da bo temu tako. Kako torej ravnati, če kupujemo parcelo, ki je po statusu kmetijska parcela, na njej pa stoji sicer nekoliko zanemarjena in po videzu sodeč tipična gospodarska stavba, ki pa hišno številko ima? Takšnih objektov kar mrgoli na podeželju po vsej Sloveniji. Vendar pa dejstvo, da nek objekt ima hišno številko, še ne pomeni, da je tudi legalen oziroma da bo tak postal. Oziroma drugače: pridobitev hišne številke še ne pomeni (avtomatično) tudi pridobitve dovoljenja za gradnjo, kvečjemu prvi korak k temu.

Kako se torej zaščititi pred nakupom parcele z nepremičnino, ki ni legalno postavljena? Kljub hišni številki torej še vedno velja za črno gradnjo in bo morda takšna tudi ostala. Sodeč po medijskih odkritjih črnih gradenj je najbolj na udaru slovenska Istra, saj je vikend na morju želja veliko Slovencev. Nekateri pri tem pozabijo, da sleherna parcela ni opredeljena kot gradbena, ne glede na to da stoji na njej stavba in da ima slednja tudi hišno številko. A vendarle so lahko takšne stavbe lahko povsem legalne. Kako je to mogoče?

Izkoriščanje ohlapnosti zakona

Za odgovore na to danes aktualno vprašanje se ja potrebno vrniti nekoliko v preteklost. Žal je zakon o evidentiranju nepremičnin iz leta 2006 nekoliko ohlapen. Ta veleva investitorju gradnje, da mora vpisati objekt v kataster stavb. Pri tem gradbeno dovoljenje oziroma druga ustrezna odločba ali listina nista pogoj za vpis. To pomeni, da je tudi potencialne črne gradnje ne le potrebno vpisati v kataster, ampak, da je to tudi mogoče. Pa vendar, določba zakona določa tudi, da vpis stavbe v kataster stavb, zgrajene brez predpisanih dovoljenj, ne pomeni hkrati tudi njene legalizacije. (Zakon o evidentiranju nepremičnin v 9. točki 81. člena: Vpis stavbe zgrajene brez predpisanih dovoljenj v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije.)

Kljub temu oziroma prav zaradi ohlapnosti zakona (ZEN) se je to začelo dogajati z uveljavitvijo le – tega. Lastniki lop in zidanic so (lahko) podali zahtevke za evidentiranje slednjih v kataster stavb. Posledično so si ti objekti lahko pridobili tudi hišno številko. Hišne številke se, pod pogoji, ki jih določajo predpisi, določijo stanovanjskim ali poslovnim stavbam, ki so evidentirane v katastru stavb in so namenjene stalnemu ali začasnemu prebivanju oz. opravljanju poslovne in druge dejavnosti. Še več, hišna številka se lahko določi tudi stavbi, ki je evidentirana v katastru stavb in ni stanovanjska ali poslovna stavba, če v njej prebivajo ljudje ali se v njej opravlja dejavnost. Podatek o prebivanju ljudi oziroma opravljanju dejavnosti dejansko poda vlagatelj z izjavo. Prebivanje ljudi tudi ni vezano na začasno ali stalno prijavo, pod opravljanje dejavnosti pa se šteje poslovna ali druga dejavnost (kot npr. vinske kleti, zidanice, čebelnjaki). Pravilno izpolnjeno vlogo je potrebno podati GURS-u. Tako navodila na državnem portalu e-uprava.

Če stavba še ni evidentirana v katastru stavb ali registru nepremičnin, mora vlagatelj poleg zahteve za določitev hišne številke izpolniti tudi vprašalnik registra nepremičnin. Na podlagi tega vprašalnika in

zahtevka vam bo GURS določila hišno številko ter naslov, istočasno pa vam bo vročila poziv, da v roku treh mesecev vložite zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ki ji je potrebno priložiti elaborat za vpis stavbe. Če tega ne storite, ste lahko v prekršku, vendar ste do hišne številke prišli na enostaven način.

Tako lahko v primeru, da imate stavbo s hišno številko in vpisano v kataster stavb, stavbo tudi prodate. Vendar le, če nimate zaznambe črne gradnje in prepovedi razpolaganja s strani pristojnega gradbenega inšpektorja. V praksi se slednje velikokrat žal ne izvede. Med razlogi za to je tudi dejstvo, da je gradbeni inšpektorat močno kadrovsko podhranjen in v poplavi črnih gradenj večine teh sploh ne uspejo obravnavati.

Kaj pa država?

Tako sploh ni nenavadno, da imamo primere celotnih naselij vikend hišk, tudi s hišnimi številkami, ki so jih posamezniki zgradili brez ustreznih dovoljenj še v 70-ih letih prejšnjega stoletja, mimo prostorskih načrtov lokalnih skupnosti (Mala Seva v izolski občini, Pacug v piranski občini). Nekatere stavbe so celo grajene na občinskih zemljiščih. Vendarle so v teh primerih lokalne skupnosti ravnale preudarno in legalizirale takšno početje, morebiti celo omogočile prodajo uzurpiranih zemljišč. Tako degradiran prostor bi bilo konec koncev težko vrniti v prejšnje nedotaknjeno stanje. Lastnikom so naložili plačilo vseh postopkov legalizacije, spremembe prostorskih načrtov ter komunalne ureditve. Sicer pozitivna gesta, pa vendar hkrati tudi možnost črnograditeljem.

Država je z večkratnimi spremembami predpisov s področja gradnje omogočila tudi nič kaj prijetne, povsem legalne posege v prostor. Največja debata teče dandanes okrog t.i. Černačeve uredbe. Vendar pa je uredba le razkrila vse nepravilnosti in neurejenosti na področju graditve objektov. Dejstvo je, da posamezniki nimajo niti denarja niti strokovnih znanj, da bi se ubadali z zapletenimi in zbirokratiziranimi postopki. Ali da bi podajali pobude za spremembo prostorskih načrtov iz 70-ih ali 80-ih let prejšnjega stoletja, ki niso prilagojeni današnjemu načinu življenja. Vendar to ne sme in ne more biti razlog, da nekdo gradi na črno.

Pri tem obstaja izjema, namreč če posedujete stavbo, zgrajeno pred 31. decembrom 1967. Slednja lahko postane povsem legalna. Lastnik takšne stavbe lahko pri pristojni upravni enoti zaprosi tudi za izdajo uporabnega dovoljenja. Stavba mora biti v uporabi, namembnost se ji po navedenem datumu ni smela bistveno spremeniti. Zemljišče, na katerem je zgrajena, je z dnem uveljavitve zakona o graditvi objektov, na predpisan način evidentirano v zemljiškem katastru. Podobna obravnava velja tudi za stavbe, ki so se pred 9. novembrom 1996 lahko zgradile na podlagi priglasitve, po Zakonu o graditvi objektov (Ur.l. SRS št. 34/84), pod pogojem da so v uporabi in se jim namembnost po tem datumu ni spremenila. Največja težava teh stavb je v tem, da so se lastniki že večkrat zamenjali in tako ni pričevanj o datumu izgradnje. Dokumenti o priglasitvi del so izgubljeni in jih je težko ponovno pridobiti. Seveda so nam lahko tu v pomoč aeroposnetki, mnenje gradbenega izvedenca ali ogled referenta pristojne upravne enote. Posebno pazljivost pa velja nameniti objektom, ki so bili obnovljeni ali rekonstruirani. Če ni bilo priglasitev ali dovoljenj za posege, bo potrdilo, da ima objekt uporabno dovoljenje, po zakonu zavrnjeno.

Pravilna informiranost je ključna

Tudi vsi novo grajeni objekti morajo imeti gradbeno in uporabno dovoljenje. Vendarle nekateri investitorji poskušajo zaobiti pravila. Zato opozarjamo, da vse, kar ni v skladu z dovoljenji, kljub prepričljivosti prodajalcev, na koncu pristane na plečih kupca. Kupec je potem tisti, ki lahko nosi težo rušitve, če objekta ni možno legalizirati. Niti hišna številka na objektu, niti vpis v kataster stavb torej ne pomenita, da bo legalizacija stavbe možna oziroma izvedena.

Zato priporočamo, da se pri nakupu ali prodaji nepremičnine podučite o vseh posledicah vaših odločitev. Obrnite se na strokovnjaka, primerno usposobljeni za to so licencirani nepremičninski posredniki, strokovnjaki s področja gradbeništva ali geodeti. Ti vam bodo s svojimi znanji lahko

pomagali pri odločitvi, vam pojasnili pomen gradbenega in uporabnega dovoljenja, hišne številke in vrisa objekta (z dovoljenjem ali brez) v kataster stavb. Tako se izognete slabi volji, velikim finančnim bremenom ter zrušenim objektom in sanjam. Imeti svoj vikend namreč ni le pravica, ampak predvsem velika obveznost in odgovornost - do družbe, zakona in ne nazadnje do narave in okolja, katerega del je vsak od nas.

Daniel Lovšin

Član upravnega odbora

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje