



Številka: 478-2/2019
Datum: 30. januar 2020

Gradivo za točko 4

PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE: OBRAVNAVA IN SKLEPANJE O USTANOVITVI SLUŽNOSTI V JAVNO KORIST

GRADIVO PRIPRAVILA: Katja Fratina Hvalec, Simon Škvor

GRADIVO PREDLAGA: župan Marko Matajurc

POROČEVALCA: Simon Škvor, Katja Fratina Hvalec

OBRAZLOŽITEV:

Z zaprtjem zapornice med parcelo št. 2938/17 in 153/7, obe k.o. 2223 Kobarid¹ reševalna (in druga zdravstvena) vozila nimajo več dostopa do urgentne ambulante, ki se nahaja na južni strani objekta Zdravstvene postaje Kobarid (v nadaljevanju: ZP Kobarid).

Prav tako do ZP Kobarid ni mogoče dostop z (nove) občinske parcele št. 153/3, saj bi morali pridobiti dostop preko skrajnega SV dela parcele št. 153/7. Dogovarjanja z etažnimi lastniki Mateličeve 6 s tem v zvezi so potekala tekom celotnega leta 2019, vendar do dokončnega dogovora v zvezi s tem ni prišlo.

Povzetek vseh postopkov in dogovarjanj z etažnimi lastniki Mateličeve 6 v zvezi s parkiriščem na parc. št. 153/7 in 153/15 ter z dostopom do ZP Kobarid so v prilogi.

Skica (spornega) prostora:



¹ V nadaljevanju spadajo vse nepremičnine v k.o. 2223 Kobarid v kolikor ni drugače navedeno.



Možnosti:

V kolikor z etažnimi lastniki Mateličeve 6 do sporazumnega dogovora v zvezi s prehodom preko parc. št. 153/7 ne bo prišlo, je možnost ustanovitve služnosti v javno korist.

V skladu s predpisi – Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2) v poglavju »3. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice« določa v 211. členu postopek služnosti v javno korist, ki v drugem odstavku določa »S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.«

Služnost v javno korist je ena od pojavnih oblik nepravih stvarnih služnosti². Njena posebnost je, da gre za **razlaščujoč** poseg, in sicer v javno korist, katere upravičenec (titular) je država, občina ali izvajalec javne službe.

Kratek potek postopka:

Lastnikom služnega zemljišča (parc. št. 153/7) – zavezancem se posreduje ponudba za sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti v javno korist. V kolikor se v 30 dneh po vročitvi ponudbe za sklenitev služnosti z lastnik-om(-i) nepremičnine ne uspe skleniti pogodbe o ustanovitvi služnosti, sme razlastitveni upravičenec (v tem primeru: občina) vložiti zahtevo za razlastitev, s čimer se začne razlastitveni postopek. O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote, na drugi pa ministrstva v skladu z ZUreP-2 (196. člen in naslednji). Upravni organ odloči o razlastitvi z **odločbo** po izvedenem ugotovitvenem postopku (203. člen ZUreP-2).

V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada **odškodnina**, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček. O tem odloča sodišče na predlog lastnika nepremičnine (osmi odstavek 211. čl. ZUreP-2).

Mnenje odbora za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti:

Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti je predlog sklepa obravnaval na svoji 7. redni seji dne 27. januarja 2020 in sklenil, da ga predlaga v sprejem Občinskemu svetu Občine Kobarid.

Mnenje odbora za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja:

Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja je predlog sklepa obravnaval na svoji 8. redni seji dne 28. januarja 2020 in sklenil, da se v treh mesecih skuša najti dogovor za dostop, sprejemljiv za obe stranki in da se z morebitnimi postopki ustanovitve služnosti v javno korist prične šele po preteku tega roka.

PREDLOG SKLEPA:

»Na podlagi 18. člena Statuta Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 39/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Kobarid na svoji ___ redni seji dne _____ sprejel naslednji

² Služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, se lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti. (226. člen Stvarno pravnega zakonika /SPZ/).



SKLEP

I.

Občinski svet Občine Kobarid predlaga občinski upravi Občine Kobarid, da začne postopke ustanovitve služnosti v javno korist in sicer služnostne pravice poti / prehoda preko služeče nepremičnine s parc. št. 153/7 k.o. 2223 Kobarid v korist Občine Kobarid.

II.

Sklep velja takoj.

Župan Občine Kobarid
Marko Matajuroc l.r.«

Priloga:

- Povzetek Mateličeva 6, Kobarid št. 478-2/2019 z dne 8. 1. 2020,
- Pravno mnenje v zvezi z ustanovitvijo služnosti v javno korist.



Številka: 478-2/2019
Datum: 8. januar 2020

Zadeva: POVZETEK MATELIČEVA 6, KOBARID

- 1) ZDRAVSTVENA POSTAJA KOBARID
 - V letu 2003 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za popotresno obnovo ZP Kobarid, ki zajema tudi ureditev urgentnega dovoza do objekta preko parc. št. 153/7 in 153/15, obe k.o. Kobarid.
 - Gradnja ZP Kobarid
 - Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v mesecu maju 2009
- 2) PROBLEMATIKA PARKIRANJA NA PARC. ŠT. 153/7 K.O. KOBARID DO PRVEGA SODNEGA POSTOPKA
 - Problematika parkiranja na parc. št. 153/7 k.o. Kobarid je bila večkrat izpostavljena in obravnavana; dogovori v zvezi s režimom parkiranja so potekali predvsem v letu 2009.
- 3) SODNI PRAVDNI POSTOPEK OPR. ŠT. P 20/2010 PRED OKRAJNIM SODIŠČEM V TOLMINU ZARADI PRIZNANJA LASTNINSKE PRAVICE NA ZEMLJIŠČU (parc. št. 153/7 in 153/2, obe k.o. Kobarid)
 - Tožba s strani etažnih lastnikov Mateličeve 6 vložena 19. 3. 2010.
 - Sodba Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 20/2010 z dne 15. oktobra 2012.
 - o S predmetno sodbo je sodišče razsodilo, da na parc. št. 153/7 in 153/2, obe k.o. Kobarid, obstaja solastninska pravica vsakokratnih lastnikov posameznih delov stavbe z ID znakom 2223-120, pri čemer so njihovi solastniški deleži na navedenih nepremičninah enaki solastniškim deležem, kot jih imajo na ostalih skupnih delih stavbe z ID znakom 2223-120.
 - Pritožba Občine z dne 5. decembra 2012 zoper sodbo Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 20/2010 z dne 15. oktobra 2012 v delu, ki se nanaša na nepremičnino s parc. št. 153/7 k.o. Kobarid.
 - Sodba Višjega sodišča v Kopru opr. št. Cp 23/2013 z dne 9. julija 2013
 - o S predmetno sodbo je sodišče pritožbo Občine Kobarid zavrnilo in v izpodbijanem delu (glede nepremičnine s parc. št. 153/7 k.o. Kobarid) potrdilo sodišča prve stopnje.
- 4) PROBLEMATIKA INTERVENTNE POTI DO ZP KOBARID
 - V septembru 2014 dogovori z odvetnico etažnih lastnikov Mateličeve 6 za izvedbo sestanka v zvezi z nepremičnino s parc. št. 153/7 k.o. Kobarid → do dogovora glede sestanka ni prišlo;
 - Vabilo Občine z dne 17. 10. 2014 na sestanek dne 22. 10. 2014 v zvezi z možnostjo dogovora o nadaljnji uporabi interventne poti za potrebe reševalnih vozil do ZP Kobarid.
 - Občina prejela 21. 10. 2014 obvestilo etažnih lastnikov Mateličeve 6, da bodo zaprli dostop do parcele št. 153/7 k.o. Kobarid.
 - Zaradi županskih volitev je bilo vabilo na sestanek (ponovno) sklican v novembru 2014 (za 17. 11. 2014) → sestanka se ni udeležil nihče od etažnih lastnikov Mateličeve 6 (obvestilo o neudeležbi so etažni lastniki posredovali po e-pošti v nedeljo, 16. 11. 2014 zvečer; e-pošta pa je bila avtomatsko dostavljena med neželjeno e-pošto – spam, zaradi česar je bilo obvestilo spregledano)



-
- Župan napiše obvestilo občankam in občanom z dne 19. 11. 2014 (ki je bilo istega dne objavljeno tudi na občinski spletni strani) v zvezi z dostopom do ZP Kobarid.
 - Odziv etažnih lastnikov Mateličeve 6 – na župana naslovljen e-dopis dne 20. 11. 2014 in dopis z dne 21. 11. 2014.
 - Občina z e-pošto z dne 21. 11. 2014 odgovori na odziv etažnih lastnikov Mateličeve 6 in jih pozove, da predlagajo termin sestanka in posredujejo stališča v zvezi z rešitvijo problematike dostopa do urgentne ambulante ZP Kobarid.
 - Etažni lastniki Mateličeve 6 so potrdili prejem e-dopisa z dne 21. 11. 2014 in sporočili, da bodo posredovali odgovor v naslednjih dneh.
 - Občina je dne 11. 12. 2014 pozvala etažne lastnike, da sporočijo termin sestanka, saj do tega dne njihovega odgovora ni prejela.
 - Odgovor etažnih lastnikov Mateličeve 6, da po uradnih podatkih preko parc. št. 1563/7 k.o. Kobarid ne poteka interventna pot; hkrati so pozvali Občino, da v kolikor ima kakšne druge predloge, da jih posreduje v pisni obliki (e-dopis z dne 17. 12. 2014).
 - Občina z dopisom z dne 22. 12. 2014 odgovori, da je predlog Občine Kobarid vse skozi enak – t. j. zagotovitev nemotenega dostopa do ZP Kobarid in pozove etažne lastnike Mateličeve 6, da predlagajo termin sestanka (kljub temu, da je bil izdan sklep v zvezi z izdajo začasne odredbe v sodnem postopku opr. št. P 49/2014 zaradi motenja posesti → opisano v nadaljevanju).
 - Etažni lastniki odgovorijo z e-dopisom 29. 12. 2014 in 7. 1. 2015, da so podali odgovor na tožbo in pooblastili odvetniško družbo, na katero naj Občina naslavlja vse dopise.
- 5) **SODNI PRAVDNI POSTOPEK OPR. ŠT. P 49/2014 PRED OKRAJNIM SODIŠČEM V TOLMINU ZARADI MOTENJA POSESTI (parc. št. 153/15 k.o. Kobarid)**
- Tožbo zaradi motenja posesti in predlog za začasno odredbo je vložila Občina Kobarid dne 16. 12. 2014.
 - Sklep Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 49/2014 z dne 19. decembra 2014 v zvezi s predlogom za izdajo začasne odredbe.
 - o S predmetnim sklepom je bilo (delno) ugodeno predlogu Občine Kobarid in sicer, da morajo etažni lastniki Mateličeve 6 v roku 3 dni z odprtjem dvizne zapornice na meji med parc. št. 2938/1 in 153/7 k.o. Kobarid omogočiti Občini Kobarid nemoten dostop oziroma prehod po nepremičnini s parc. št. 153/7 k.o. Kobarid do parkirnega prostora na parc. št. 153/15 k.o. Kobarid in vstop do urgentne ambulante oziroma zdravstvenega doma na parc. št. 152/6, lekarne na parc. št. 153/1 in dializnega centra na parc. št. 151/11 ter funkcionalnega zemljišča na parc. št. 152/5, vse k.o. Kobarid.
 - Tekom postopka je Občina podala predlog glede ureditve intervencijske poti do ZP Kobarid – v juniju 2015 → dogovor ni bil sklenjen.
 - Sklep Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 49/2014 zaradi motenja posesti z dne 7. marca 2016.
 - o S predmetnim sklepom je etažnim lastnikom Mateličeve 6 prepovedalo, da v bodoče, z zaprtjem dvizne zapornice, postavljene na meji med parc. št. 153/7 in 2938/1, obe k.o. Kobarid, Občini Kobarid onemogočajo prost dostop do parc. št. 153/15, 152/6, 153/1, 151/11 ter 152/5, vse k.o. Kobarid.
- 6) **SODNI PRAVDNI POSTOPEK OPR. ŠT. P 33/2015 PRED OKRAJNIM SODIŠČEM V TOLMINU ZARADI UGOTOVITVE LASTNINSKE PRAVICE NA ZEMLJIŠČU (parc. št. 153/15 k.o. Kobarid)**
- Tožba s strani etažnih lastnikov Mateličeve 6 vložena 9. 11. 2015.
 - Sodba Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 35/2015 z dne 21. septembra 2016.



- S predmetno sodbo je sodišče razsodilo, da na parc. št. 153/15 k.o. Kobarid, obstaja solastninska pravica vsakokratnih lastnikov posameznih delov stavbe z ID znakom 2223-120, pri čemer so njihovi solastniški deleži na navedenih nepremičninah enaki solastniškim deležem, kot jih imajo na ostalih skupnih delih stavbe z ID znakom 2223-120.
- 7) SODNI NEPRAVDNI POSTOPEK OPR. ŠT. N 25/2016 PRED OKRAJNIM SODIŠČEM V TOLMINU ZARADI UATANOVITVE NUJNE POTI (do parc. št. 152/2 in 152/6, obe k.o. Kobarid preko parc. št. 153/7 k.o. Kobarid)
- Občina Kobarid vložila predlog z dne 7. 7. 2016 za ustanovitev nujne poti preko parc. št. 153/7 k.o. Kobarid za dostop do nepremičnin s parc. št. 152/2 in 152/6, obe k.o. Kobarid.
 - Sklep Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. N 25/2016 z dne 13. oktobra 2017.
 - S predmetnim sklepom je sodišče sklenilo, da ni pristojno za odločanje v predmetni zadevi in posledično je predlog za določitev nujne poti za potrebe nepremičnin s parc. št. 152/2 in 152/6, obe k.o. Kobarid, zavrglo.
 - Obrazložitev sodišča glede zavrženja: Dejansko gre za javno pot, ki se ustanavlja v javnem interesu → urejanje razmerij javnopravnega značaja ne sodi v pristojnost sodišča, ampak se v skladu z zakonodajo uveljavlja v upravnem postopku pred pristojnim upravnim organom.
 - Pritožba Občine Kobarid z dne 30. 10. 2017 zoper zgoraj navedeni sklep.
 - Sklep Višjega sodišča v Kopru opr. št. I Cp 699/2017 z dne 13. julij 2018 s katerim je pritožbo Občine Kobarid zavrnilo in potrdilo sklep prvostopenjskega sodišča.
- 8) SODNI PRAVDNI POSTOPEK OPR. ŠT. P 30/2017 PRED OKRAJNIM SODIŠČEM V TOLMINU ZARADI PRENEHANJA VZNEMIRJANJA LASTNINSKE PRAVICE (parc. št. 153/7 in 153/15, obe k.o. Kobarid)
- Tožba s strani etažnih lastnikov Mateličeve 6 vložena 20. 11. 2017.
 - Sodba Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. P 30/2017 z dne 4. junija 2018.
 - S predmetno sodbo je sodišče razsodilo, da je Občina dolžna opustiti vsakršno poseganje v solastninsko pravico etažnih lastnikov Mateličeve 6 na nepremičninah s parc. št. 153/7 in 153/15, obe k.o. Kobarid.
 - Pritožba Občine z dne 1. 10. 2018 zoper predmetno sodbo.
 - Sodba Višjega sodišča v Kopru opr. št. I Cp 596/2018 z dne 14. februarja 2019.
 - S predmetno sodbo je bila zavržena pritožba in potrjena sodba sodišča prve stopnje.
- 9) NAKUP NEPREMIČNINE S PARC. ŠT. 153/3 K.O. KOBARID
- Občina je v novembru 2018 sklenila kupoprodajno pogodbo s solastniki nepremičnine s parc. št. 153/3 k.o. 2223 Kobarid.
 - Občina kot lastnica vknjižena od konca decembra 2018.
- 10) SPUST ZAPORNICE
- Obvestilo Etažnih lastnikov Mateličeve 6, da bodo na podlagi pravnomočne sodbe opr. št. P 30/2017 zaprli uvoz z Mateličeve ulice na dvorišče pred blokom Mateličeve 6 z dnem 13. 4. 2019 oziroma 13. 7. 2019.
 - Etažni lastniki Mateličeve 6 spustijo zapornico 13. 7. 2019 (oz. tisti vikend).
- 11) DOGOVORI GLEDE PREHODA S PARC. ŠT. 153/3 K.O. KOBARID PREKO ZEMLJIŠČA S PARC. ŠT. 153/7 K.O. KOBARID DO ZP KOBARID (PARC. ŠT. 152/5 IN 152/6, OBE K.O. KOBARID) in ZAČASNA REŠITEV DOSTOPA DO URGNETNE AMBULANTE ZP KOBARID
- Sestanek v februarju 2019
 - Dogovor, da se sprovede geodetski postopek in Občina napravi idejni osnutek intervencijske poti



-
- Geodetski postopek ureditve meje (parc. št. 153/3, 153/7 in 151/11, vse k.o. Kobarid) in parcelacije (parc. št. 2938/1 k.o. Kobarid v delu balkonov stavbe št. 2223-120) – april 2019
 - Izdelava idejnega osnutka ureditve intervencijske poti – julij 2019
 - Sestanek glede idejnega osnutka intervencijske poti – julij 2019
 - Poziv Občine, da se začasno uredi dostop do ZP Kobarid → da se zagotovijo daljinski upravljalniki za zapornico za reševalna vozila ZD Tolmin – julij 2019
 - Posredovanje idejnega osnutka – julij 2019
 - Odgovor večine etažnih lastnikov Mateličeve 6, da se ne strinjajo z idejnim osnutkom in da tudi ostal predlogi niso sprejemljivi – avgust 2019
 - Ponovno vabilo na sestanek – september 2019
 - Zaradi nizke udeležbe sestanka s strani etažnih lastnikov Mateličeve 6 je bilo dogovorjeno, da bodo oni posredovali pisno mnenje / predlog glede ureditve medsebojnih razmerij
 - Etažni lastniki Mateličeve so posredovali svoj predlog in zahteve v zvezi z ureditvijo medsebojnih razmerij in ureditve prehoda z zemljišča s parc. št. 153/3 k.o. 2223 Kobarid do ZP Kobarid – oktober 2019
 - Sestanek novembra 2019 → etažni lastniki Mateličeve 6 zahtevali pisni odgovor na njihov predlog / zahteve
 - Pisni odgovor Občine – november 2019 (s katerim je Občina pristala na vse zahteve etažnih lastnikov Mateličeve 6, razen glede nerazjasnenih zadev)
 - Ponudba / zahteva etažnih lastnikov Mateličeve 6 – december 2019
 - Odgovor Občine – december 2019 (Občina ponovno pristala na vse zahteve, razen na tiste, ki niso razjasnjene) + ponovno izpostavljen predloga za začasno ureditev dostopa reševalnih vozil do ZP Kobarid (izročitev daljincev zapornice za reševalna vozila)
 - Ponudba / zahteva etažnih lastnikov Mateličeve 6 – januar 2020 → pogoj za nadaljnje pogovore, da Občina seznaní občane z dejanskim stanjem
 - Opomba: etažni lastniki Mateličeve 6 so pokazali pripravljenost, da se uredi dostop preko SV dela njihove parcele št. 153/7 v približni širini 3,0 m, vendar bi predmetni del zemljišča dali le v najem → kar pa za Občino ni sprejemljivo (kar jim je bilo na sestanku novembra meseca tudi pojasnjeno) saj gre za obligacijsko pravico; za Občino bi prišla v poštev stvarno pravna pravico (prenos lastninske pravice, ustanovitev služnosti ali stavbne pravice).

Pripravila:
Katja Fratina Hvalec
in
Simon Škvor

ODVETNIŠKA PISARNA
MIRJAM KRAGELJ LIKAR
Odvetnica Mirjam Kragelj Likar
KIDRIČEVA 19
5000 NOVA GORICA

OBČINA KOBARID
TRG SVOBODE 2
5222 KOBARID

ZADEVA: DOSTOPNA POT DO URGENTNE AMBULANTE ZD KOBARID-
PRAVNO MNENJE

V zvezi z vašim zaprosilom za izdelavo pravnega mnenja o možnostih ureditve poteka dostopne – interventne poti do urgentne ambulante ZD Kobarid, podajam naslednje pravno mnenje:

Ker je več kot očitno, da kakršenkoli dogovor z lastniki stanovanj na Mateličevi 9 v Kobaridu ni mogoč, saj jih ne gane nobeno človeško trpljenje in so že v naprej obsojeni vsi predlogi, ki jih poda Občina Kobarid, pridejo v konkretnem primeru v poštev le ukrepi prisilne narave in sicer uporaba 211. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) - **ustanovitev služnosti v javno korist**. Dikcija 211. člena Zakona o urejanju prostora namreč določa, da se lahko s služnostjo v javno korist začasno ali trajno omeji lastninska pravica na nepremičnini, kar bi prišlo prav v predmetnem primeru.

Razlastitev v danem primeru namreč ni možna saj gre za poseg v prostor, ki je bil že izveden, poleg tega pa Občina Kobarid nima sprejetega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu mestnega jedra.

Pri ustanovitvi služnosti v javno korist gre za milejši poseg v upravičenja služnostnih zavezancev kot pri razlastitvi, vendar je kljub temu, glede na poznavanje primera, potrebno upoštevati, da bodo lastniki stanovanj, tako kot vedno nastopili zelo agresivno. Ampak druge možnosti ni in moje mnenje je, da javne koristi v danem primeru ne bo težko utemeljiti, saj gre za dostop do urgentne ambulante in sicer za reševalna vozila in gasilska vozila. Gre za reševanje človeških življenj in nihče ne bo mogel trditi nasprotno. Služnostni

zavezanci bodo verjetno trdili, da je mogoče traso dostopne oziroma intervencijske poti urediti po drugi poti. Ta možnost je bila v preteklosti že velikokrat preverjena, vendar je stroka vedno zatrjevala, da bi bili stroški s premikom lokacije urgentne ambulante previsoki oziroma je drugi dostop zaradi konfiguracije terena tudi neustrezen zaradi časovnopotne analize.

Postopek ustanovitve služnostne pravice v javno korist se lahko začne na predlog države, občine oziroma izvajalca javne službe. V konkretnem primeru bi bila lahko to Občina Kobarid ali pa tudi ZD Tolmin. Pred začetkom postopka je potrebno izdelati študijo javne koristi, pri čemer bi bilo najbolje angažirati zunanjega sodelavca. Posebnih študij se ob postavitvi intervencijske poti ni naročalo, saj to ni bilo potrebno, ker je bila takrat Občina Kobarid lastnica vseh zemljišč po katerih je potekala intervencijska pot.

Nato se pripravi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice. Pogodbene stranke so poleg Občine vsi lastniki stanovanj na Mateličevi 9. (opomba: to pogodbo je naša odvetniška pisarna že izdelala v juniju 2018, vendar je ostalo pri osnutku, ker so se takrat pojavljale druge možne rešitve).

Sestavni del pogodbe je grafični prikaz območja služnosti, ki ga mora izdelati geodetsko podjetje z vrisom trase poti, njene dolžine in širine. Ti podatki so potrebni za vpis služnosti v zemljiško knjigo in za določitev odškodnine, ki bi pripadala služnostnim zavezancem.

Rok za podpis pogodbe je 30 dni, pri čemer je potrebno paziti na vse formalnosti pri pošiljanju pogodb v podpis. V kolikor služnostni zavezanci v danem roku ne vrnejo podpisanih pogodb, je potrebno vložiti predlog pri UE Tolmin za ustanovitev služnosti v javno korist. Upravni organ odloči o zadevi z odločbo in ko postane ta pravnomočna je možen vpis služnosti v zemljiško knjigo. Kot rečeno, pa služnostnim zavezancem pripada odškodnina, zaradi zmanjšane vrednosti nepremičnine. O višini odškodnine odloči sodišče na predlog služnostnih zavezancev.

V zvezi rešitvijo predmetne zadeve se je pri Okrajnem sodišču vložil tudi predlog za določitev nujne poti. Sodišče je predlog zavrglo, ker se je postavilo na stališče, da gre v konkretnem primeru za varovanje javne koristi, zakar pa sodišče ni pristojno ter da zadeva sodi v pristojnost upravnega organa. Odločitev sodišča je potrdilo tudi Višje sodišče v Kopru. To pa je še en dokaz več, da se zaradi izvrševanja javne koristi, lahko služnost pridobi le z odločbo upravnega organa.

Zgoraj sem vam predstavila veljavno zakonodajo in podala svoje mnenje. Za celovito razumevanje zadeve pa je potrebno pogledati in razumeti tudi sodno

prakso, ki se je oblikovala na tem področju, zato sem vam izluščila nekaj bistvenih judikatov na tem področju. Čeprav sodna praksa v našem pravu ni formalni pravni vir, je pa vseeno nek okvir po katerem se ravnaajo pravniki pri reševanju istih ali podobnih primerov in je nikakor ni moč zapostavljati. Tako je pomembno omeniti slednje relevantne odločitve donešene s strani sodišč.

V sodbi in sklepu VSL sodba in sklep II Cp 2947/2011 sodišče zaključuje, da *Ustanovljena služnost v javno korist [...] ima elemente stvarne služnosti (pri služnosti v javno korist, gre za obremenitev lastnika zemljišča, da nekaj trpi) in osebne služnosti (ni ustanovljena v korist določenega zemljišča, temveč v korist določene osebe, to je nosilca določene infrastrukturne dejavnosti) in je še najbolj podobna nepravi služnosti, ki jo ureja 226. člen SPZ. V primeru, da do ustanovitve služnosti v javno korist pride na sporazumni podlagi, stranke sklenejo pogodbo (zavezovalni pravni posel), za katero se uporabljajo določbe SPZ o ustanovitvi osebne služnosti.*

Glede časa trajanja služnosti je potrebno omeniti VSK Sklep CDn 253/2017, ki pravi, da je *služnost v javno korist potrebna, dokler se uporablja (obratuje) javna infrastruktura, zaradi upravljanja katere je ustanovljena.*

Sodba in sklep U 2475/2007, pravita v jedru naslednje: *Ugotovitev, da se stanje z vzpostavitvijo služnosti na nepremičnini ne bo bistveno poslabšalo, daje podlago za zaključek, da je bil za dosego želene javne koristi izbran pravilen ukrep z omejitvijo lastninske pravice (ustanovitev služnosti v javno korist) ter da je poseg sorazmeren s prizadetostjo zasebne lastnine. Pri tem gre za tehtanje konkretne koristi in konkretne izgube in ne za tehtanje možnih bodočih upravičenj ali uporab, ki bi lahko izhajale iz zadevne nepremičnine in ki bodo (njihova morebitna izguba) upoštewane pri določitvi odškodnine.* Menim, da je slednje predvsem pomembno v vašem primeru, saj se sodišče na tehtnico postavlja korist (oskrba bolnikov) in morebitna izguba stanovalcev, pri čemer pa sem mnenja, da slednjih dveh sploh ne gre primerjati, saj je oskrba bolnikov tako pomembna, da je ni moč komparirati z interesi lastnikov stanovanj. Poseg je tako vsekakor sorazmeren s prizadetostjo zasebne lastnine. Prav tako sem mnenja, da se stanje na nepremičnini z vzpostavitvijo služnosti ne bo bistveno poslabšalo.

Nova Gorica, 06.01.2020

Odvetnica
Mirjam Kragelj Likar

