

## STVARNA SLUŽNOST

Ko želite preko sosednjega zemljišča urediti dostopno pot, vkopati kabel za električno, cevi za vodovod ali kanalizacijo ter druge komunalne priključke, ali kako drugače uporabljati tujo nepremičnino v svojo korist, se z lastnikom tuje nepremičnine lahko dogovorite ali celo iztožite stvarno služnost.

### Pojem

Stvarna služnost je po 213. členu Stvarnopravnega Zakonika (SPZ) **pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), da za njene potrebe izvršuje določena dejanja na tuji nepremičnini (služeča stvar)**. Takšne vrste služnosti imenujemo pozitivne služnosti. Lahko pa služnostni upravičenec zahteva od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer smel izvrševati na svoji nepremičnini, kar imenujemo negativna služnost (npr. prepoved dviga objekta, prepoved odzemanja razgleda).

Stvarna služnost je lahko ustanovljena za **nedoločen čas, določen čas ali zgolj za določen letni čas**. Služnost traja celotno dogovorjeno dobo, ne glede na to ali se lastnik služečega ali gospodujočega zemljišča zamenja.

### Stvarna služnost lahko nastane (214. člen SPZ):

- s pravnim poslom (na podlagi pisne pogodbe o ustanovitvi služnosti se pravica vpiše v zemljiško knjigo);
- s priposestvovanjem (dejansko izvrševanje služnosti v dobri veri vsaj 10 let ali dejansko izvrševanje služnosti brez oporekanja lastnika najmanj 20 let);
- z odločbo (sodno ali upravno odločbo v primeru, ko lastnik gospodujoče nepremičnine le-te brez služnosti na služeči nepremičnini ne more uporabljati).

### Vsebina stvarne služnosti

**S služnostno pogodbo mora biti stvarna služnost čim bolj natančno opredeljena oziroma opisana.** V izogib kasnejšim sporom je smiselno, da se služnost opiše, kje ali na kakšni površini se izvršuje ter kako in koliko se lahko posega v sosednjo nepremičnino, npr. »po služnostni poti, ki poteka po skrajnem severnem delu služeče nepremičnine v dolžini sto metrov in širini pet metrov, je dovoljena vožnja s kakršno koli kmetijsko mehanizacijo«.

Stvarna služnost je ustanovljena v korist določene osebe, zato njeno izvrševanje ni omejeno zgolj na lastnika gospodujočega zemljišča, temveč **jo lahko izvršuje vsakokratni uporabnik tega zemljišča**. Stvarna služnost bremeni služečo nepremičnino kot celoto (ne more biti ustanovljena zgolj na solastniškem deležu), kljub temu da je lahko izvrševanje vsebine služnosti omejeno samo na del služeče nepremičnine.

Temeljno načelo je, da se morajo **stvarne služnosti izvrševati pošteno**, kar pomeni, da se morajo izvrševati tako, da je škoda, ki nastaja z obremenjevanjem nepremičnine, čim manjša. Prekomerno izvrševanje stvarne služnosti predstavlja nedopusten poseg v lastninsko pravico in lastnik služečega zemljišča lahko zahteva pravno varstvo.

### Nadomestilo za služnost

Pogodba o služnosti vsebuje tudi dogovor o **nadomestilu za služnost ali** navedbo, da je **služnost brezplačna** (215. člen SPZ). Višine nadomestila predpisi ne opredeljujejo, ampak se o tem lastnik služečega zemljišča in lastnik gospodujočega zemljišča dogovorita. Prav tako se dogovorita, ali se nadomestilo plača v enkratnem znesku ali v obrokih.

Z odplačno služnostjo se običajno dogovori **kritje za zmanjšano vrednost zemljišča (zaradi samega dejstva služnosti) in povračilo vsakokratne škode, ki nastane ob vzdrževanju služne nepremičnine.**

### **Varstvo stvarne služnosti**

Če se služnostni upravičenec in služnostni zavezanec ne usmeta sporazumeti o izvrševanju služnosti, ima služnostni upravičenec možnost vložiti **tožbe na prenehanje preprečevanja oziroma motenja izvajanja služnosti.** Ko lastnik služne stvari nasprotuje služnosti, ima služnostni upravičenec tudi možnost, da nasproti tej osebi vloži tožbo na ugotovitev obstoja služnosti.

### **Stvarna služnost preneha (220. člen SPZ)**

- na podlagi dogovora med služnostnim upravičencem in služnostnim zavezancem s pravnim poslom (pisen dogovor in izbris iz zemljiške knjige);
- z odločbo (sodno ali upravno);
- na podlagi zakona (če se lastnik služne stvari izvrševanju služnosti upre, zaradi česar je lastnik gospodujoče stvari ne izvršuje tri leta; če se služnost ne izvršuje v času potrebnem za njeno priposestvanje);
- z združitvijo (lastnik gospodujoče in služne stvari postane ista oseba).

*Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)*