

SLUŽNOST V JAVNO KORIST

Komunalni in energetski vodi pomenijo omejevanje lastninske pravice, zato lastniku obremenjene nepremičnine pripada primerna odškodnina.

Pojem

Služnost v javno korist je oblika služnosti, na podlagi katere se **lastninska pravica na nepremičnini začasno ali trajno omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture** (največkrat komunalnih, energetskih in drugih podobnih objektov) in njihovo nemoteno delovanje. Lastnik zemljišče sicer še lahko uporablja, vendar je pri svoji rabi delno omejen. Urejena je v 110. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), poleg tega pa tudi v drugih področnih zakonih (Zakonu o elektronskih komunikacijah, Zakonu o rudarstvu, Zakonu o cestah, Zakonu o železniškem prometu, Energetskem zakonu ipd).

Pogoji za ustanovitev

Pri sprejemu odločitve o ustanovitvi služnosti je potrebno upoštevati:

- ustanovitev le v **javno korist**: v korist države, občine oziroma izvajalca javne službe;
- ta vrsta služnosti mora biti nujno potrebna za doseganje javne koristi;
- sorazmerje med javno koristjo in posegom v zasebno lastnino.

Postopek ustanovitve

- S sklenitvijo **pogodbe o ustanovitvi služnosti** ali
- z **odločbo** državnega organa.

Pogodba

Služnostni upravičenec mora lastniku služečega zemljišča **najprej ponuditi sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti** (četrti odstavek 110. člena ZUreP-1) – sporazumna sklenitev služnosti v javno korist. Pogodba mora biti sestavljena v pisni obliki in vsebovati določilo o odškodnini, zemljiškoknjžno dovolilo za vpis služnosti in opis vsebine služnosti.

Odločba

Če lastnik zemljišča ne želi skleniti pogodbe o služnosti, služnostni upravičenec **pri upravnem organu lahko zahteva ustanovitev služnosti** (prisilna ustanovitev po petem odstavku 110. člena ZUreP-1). Služnost je ustanovljena z odločbo upravnega organa, ki vsebovati določilo o odškodnini in natančen opis vsebine služnosti. Vpis prisilno ustanovljene služnosti v javno korist v zemljiško knjigo ni potreben, kljub temu pa večina upravičencev to opravi, saj se tem izognejo morebitnim konfliktom, ki bi lahko nastali ob prodaji obremenjenega zemljišča novemu lastniku.

Trajanje in ukinitve služnosti

Služnost v javno korist praviloma ni trajna, ampak **obstaja toliko časa, dokler je potrebna za doseganje javne koristi**; v praksi se ustanavlja za nedoločen čas. Ko se izkaže, da služnost v javno korist ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, lahko lastnik oziroma služnostni upravičenec poda utemeljen predlog za ukinitve služnosti v javno korist. O predlogu odloči upravni organ z odločbo.

Primerna odškodnina

Lastnik služečega zemljišča je upravičen do **odškodnine, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček**. Pri določanju višine odškodnine je najprej potrebno spoštovati dogovor med obema stranema (višino odškodnine običajno predlaga cenilec in je odvisna od vrednosti zemljišča in obremenitve zemljišča s

služnostjo). Če do dogovora ni mogoče priti, o višini odškodnine odloči sodišče, in sicer na predlog prizadetega lastnika. Odškodnina je lahko določena v enkratnem znesku ali v obliki ponavljajočih se periodičnih plačil. Služnostni upravičenec nosi tudi vse stroške, ki se pojavijo ob izvrševanju služnosti.

Vir: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/10-ZUPUDPP), Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)