

Pogodba o ustanovitvi služnosti med Občino Jezersko in BATAGEL & CO., d.o.o. Postojna je bila sklenjena dne 17. 5. 2018.

K pogodbi *skica – natančen grafični prikaz poteka služnosti* (kot je navedeno v drugem odst. 2. člena pogodbe) ni priložena, zato ni mogoče ugotoviti kje, v katerih delih nepremičnin so bile služnosti dejansko ustanovljene. Slednje je namreč ključno za ugotovitev skladnosti oz. neskladnosti podelitve služnosti z zakonodajo, zato nekaterih pojasnil in odgovorov na vprašanja svetnikov ni mogoče podati z gotovostjo.

Ob sklenitvi služnostne pogodbe sta veljala:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki s spremembami in dopolnitvami velja tudi danes.
- Glede na to, da je nepremičnina parc. št. 730/7 k.o. Zg. Jezersko javno dobro in predstavlja občinsko kategorizirano cesto, nepremičnina parc. št. 382/11 k.o. Zg. Jezersko pa del državne ceste, je pri njunem obremenjevanju s služnostno pravico treba upoštevati tudi določbe Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18; v nadaljevanju: ZCes-1), ki je veljal v času sklenitve pogodbe.

Vprašanje svetnika:

- ***Kako je bila podeljena služnost in ali je bila podeljena zakonito.***

Pojasnilo:

1. V skladu s prvim odst. 70. člena ZSPDSLS-1, ki je relevanten v primeru predmetne služnosti, je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami odplačno;
2. v skladu s 71. členom ZSPDSLS-1 se pogodba o ustanovitvi služnosti sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna, v pogodbi pa je treba služnost določiti tako, da čim manj obremenjuje nepremičnino;
3. v skladu s prvim odst. 74. člena ZSPDSLS-1 se zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavca nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila. Nadomestilo je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa;
4. drugi odst. 3. člena ZCes-1 določa: *»Javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvovanjem ali drugih stvarnih pravic.«*, tretji odst. tega člena pa določa: *»Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je na zemljiščih cestnega sveta mogoče pridobiti stvarno služnost na podlagi pravnega posla za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo ter vodov, ki predstavljajo minimalno komunalno oskrbo stavb, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo ceste, in predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin.«*, četrti odstavek pa še: *»Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena je mogoče na zemljiščih cestnega sveta ustanoviti stvarno služnost za gradnjo cestnega priključka. Medsebojne pravice in obveznosti med upravljavcem ceste in investitorjem cestnega priključka se uredijo s pogodbo.«*.

Služnosti pravici, ki sta določeni s pogodbo, sta ustanovljeni neodplačno, kar ni skladno s prvim odst. 70. člena ZSPDSLS-1, posledično je bilo tudi zemljiškoknjižno dovolilo izdano neskladno z 74. členom ZSPDSLS-1.

Pogodba se je sklenila po metodi neposredne pogodbe, kar je skladno z zakonom, prav tako ni bilo potrebe, da bi se pred sklenitvijo objavila namera.

Glede na drugi do četrti odstavek 3. člena ZCes-1 je na nepremičninah, ki predstavljata javno cesto (parc. 730/7 in parc. št. 382/11 k.o. Zg. Jezersko) možno ustanoviti samo služnost za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in za gradnjo priključkov nanjo ter vodov, ki predstavljajo minimalno komunalno oskrbo stavb. V tej zvezi zato ustanovitev služnosti dostopa, dovoza in parkiranja na nepremičninah parc. 730/7 in parc. št. 382/11 k.o. Zg. Jezersko potencialno ni skladna s tem členom ZCes-1, vendar tega ni mogoče z gotovostjo trditi, saj pogodba nima priložene skice, iz katere bi bilo razvidno, ali se je na navedenih dveh nepremičninah služnost dostopa, dovoza in parkiranja dejansko ustanovila.

Vprašanje svetnika:

- ***V primeru, da parkirišče postane plačljivo, ali služnostni upravičenec na njem parkira brezplačno ali plačuje enako kot ostali.***

V času ustanovitve služnosti je bila uporaba parkirišča (če je svetnik spraševal za nepremičnino parc. št. 367/2, k.o. Zg. Jezersko, sedaj nepremičnina 367/297, k.o. Zg. Jezersko) brezplačna. Lastnik gospodujočih zemljišč (BATAGEL & CO., d.o.o. Postojna) na podlagi služnostne pogodbe parkirišče lahko za namen parkiranja uporablja brez omejitev oziroma brez plačila.

V primeru, da bi se parkirišče pričelo zaračunavati uporabnikom, bi lastnik gospodujočih zemljišč lahko zahteval, da plačljivi parkirni režim zanj ne velja, ker ima na območju parkirišča služnostno pravico parkiranja, ki pa ni bila pogojevanja s plačevanjem parkirnine. Vendar pa tudi v zvezi s to služnostjo, ker pogodba nima priložene skice, ni jasno, v katerem delu nepremičnine parc. št. 367/2 k.o. Zg. Jezersko (sedaj 367/297 k.o. Zg. Jezersko) je bila služnost parkiranja dejansko ustanovljena. Če je bila služnost parkiranja npr. ustanovljena le za eno parkirno mesto, bi BATAGEL & CO., d.o.o. Postojna, po uvedbi plačljivega parkirišča, parkirnino moral plačevati na vseh drugih parkirnih mestih, razen za tega, kjer ima služnostno pravico parkiranja.

Vprašanje svetnika:

- ***Ali obstaja možnost prekinitve služnostne pogodbe?***

Da, možnost prekinitve služnostne pogodbe obstaja, in sicer s sklenitvijo dogovora med pogodbenima strankama.