

# Stvarno pravo: Minimalni parcelni odmik in soglasje soseda

## Zbirni podatki

**Avtor:** mag. Peter Kos

**Publikacija:** Pravna praksa - 2001, številka 6, stran 11 | Gospodarski vestnik d.d., 22.2.2001

**Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO**

## Besedilo

*Upravni postopek za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor*

*Nepravdni postopki za ureditev mej, postopki v pravnih zaradi motenja posesti /actio negatoria/ in zaradi preprečevanje izvrševanja služnosti /actio confesoria/, se pogosto netijo že v upravnih postopkih za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor.*

V teh postopkih sodelujejo tako graditelji kot neposredni sosedi, ki k posegom v prostor dajejo soglasja. Upravni organ upošteva izjavo soseda glede na ugotovljeno dejansko stanje na terenu in glede na obseg gradnje ter njenega vpliva na sosednje zemljišče. Če je v prostorskem ureditvenem aktu določen parcelni odmik in bi objekt stal bliže od določenega odmika, je nujni pogoj za izdajo dovoljenja za poseg v prostor pozitivno soglasje soseda. V nasprotnem se gradnja ne dovoli, oziroma se že zgrajeni objekt (s strani pristojne inšpekcijske službe) odredi za rušenje.

Temeljno načelo civilnega prava je, da lastnik s svojim ravnanjem ne sme poseči v pravno sfero drugih. Iz tega načela izhaja ureditev sosedskega prava, ki obravnava lastninsko pravico kot oblastveno pravico na stvari. Na lastninsko pravico na stvari pa se nadalje veže tudi pravica, da lahko lastnik tretjim osebam prepove vsak poseg na svoje zemljišče (Frantar T., Podjetje in delo, št.

5/1994, str. 749).

Parcelni odmiki, ki so lahko določeni v prostorsko ureditvenih pogojih (v nadaljevanju: PUP) in drugih podzakonskih predpisih (v nadaljevanju: Odlok), pa dajejo lastniku sosednje nepremičnine pravico, da posega tudi v pravno sfero drugega in v primeru, če ta hoče zgraditi objekt, ki bo bliže parcelni meji, kot je določeno v PUP ali Odloku, poda soglasje. Kolikor sosed ne soglaša, izda upravna enota kot pristojni organ po zakonu o upravi ter na podlagi zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor oz. po zakonu o graditvi objektov, negativno odločbo. Posledica negativne odločbe (odločba o priglasitvi del, odločba o lokacijskem dovoljenju, odločba o (enotnem) gradbenem dovoljenju: v nadaljevanju "Odločba o posegu v prostor") je, da investitor ne sme graditi na lastnem zemljišču oziroma prosto razpolagati z lastninsko pravico na lastni nepremični stvari. Kolikor pa je objekt, ki je bliže meji, kot dovoljuje parcelni odmik v

PUP ali v Odloku, že zgrajen in se v upravnem postopku želi legalizirati, bo inšpekcijska služba zaradi negativnega soglasja in posledično negativne odločbe upravne enote odredila rušenje.

Iz oči v oči si torej zreta prosto razpolaganje z lastninsko pravico na lastni nepremičnini in določen parcelni odmik, ki razpolaganje z lastninsko pravico omejuje do določene razdalje od parcelne meje (v nadaljevanju: parcelni odmik).

Parcelni odmik je sicer določen kot javni interes, ki pa ga je mogoče obiti s soglasjem soseda mejaša. V PUP oziroma odlokih je parcelni odmik lahko določen na različne načine in sicer kot:

(i) minimalna razdalja do parcelne meje, (ii) razdalja do sosednjega objekta, (iii) razdalja, ki po krajevno običajni meri ne povzroča škodnih vplivov na sosednji objekt ipd.

Pravno podlago za udeležbo sosedov mejašev v upravnih postopkih za posege v prostor predstavlja 43. člen ZUP, ki daje sosedom mejašem pravico udeleževati se postopka zaradi varstva njihovega pravnega interesa.

Upravni organ načeloma pritegne soseda mejaša v vsak upravni postopek za obravnavanje posega v prostor, kjer gre za gradnjo novih objektov. Moč mnenja soseda mejaša pa je med drugim odvisna tudi od tega, ali je minimalni parcelni odmik v PUP ali odlokih določen ali ne:

1.

V primeru, če minimalni odmik od parcelne meje ni določen ali je določen na opisni način - ima upravni organ prosto presojo glede soglasja soseda. Upravni organ upošteva izjavo (soglasje) soseda

mejaša, jo preuči in nato oceni, ali je obseg in vrsta predlaganega posega v prostor takšne narave in intenzitete, da bi lahko oškodovala sosedu mejaša pri razpolaganju z njegovo lastninsko pravico na njegovi nepremičnini. Pri tem lahko upravni organ v postopek pritegne izvedenca, inšpekcijske službe, stranke postopka pa lahko napoti tudi na pravdo, če odločanje o (morebitnih) škodnih vplivih presega pristojnost upravnega organa (na primer odvzem osončenja sosednjega objekta). V pomoč pri presoji škodljivosti vplivov so tudi soglasja in mnenja inšpekcijskih služb (inšpektor za zdravstvo, inšpektorat za požarno varnost ...), ki o posegu v prostor podajo strokovno soglasje, na katero se upravni organ v odločbi tudi opre oziroma je samo soglasje lahko tudi pogoj za izdajo odločbe.

2.

Drug primer pa predstavljajo tisti posegi v prostor, ki so bliže parcelni meji ali sosednjim objektom, in je to eksplicitno določeno v PUP ali odloku. V tem primeru je soglasje sosedu obvezni kumulativni pogoj z ostalimi urbanističnimi pogoji. Negativno soglasje sosedu mejaša je podlaga za negativno odločbo o posegu v prostor.

V slednjem primeru se izjava sosedu mejaša glede soglasja upošteva kot binarna informacija, ki je omejena na (soglasje) da ali (soglasje) ne. Sosedova "moč", da poseže v razpolaganje z lastninsko pravico investitorja v njegovo pravico do gradnje na lastni parceli, ne potrebuje podlage v odškodninskem oziroma v stvarnem pravu (5. in 42. člen ZTLR). Kolikor je v PUP-u ali Odloku parcelni odmik določen kot razdalja do sosednjega objekta ali parcelne meje, je treba v primeru, ko se sosed ne strinja z gradnjo bliže določenega parcelnega odmika, zahtevek zavrniti.

Naveden sistem pozitivnega soglasja sosedu, ki prebije določen minimalni parcelni odmik, pa lahko povzroči tudi nasprotno. Glede na dobro poznane izreke o slovenskih sosedskih odnosih se lahko zlahka zgodi, da sosed mejaš brez utemeljenega razloga šikanira osebo, ki želi graditi, in ji v primeru, če želi ta oseba graditi bliže, kot je določen minimalni parcelni odmik, ne da soglasja, čeprav za to nima utemeljenega razloga.

Primer: A želi pridobiti odločbo o priglasitvi del za pomožni objekt - kurilnico (površina: 2 x 4 metre) v srednje strnjenem vaškem naselju. Zaradi konfiguracije terena in situacije parcele jo želi zgraditi kot dozidavo k obstoječemu objektu

- stanovanjski hiši - v oddaljenosti 2 metra od zadnje strani hiše,

tako da bo kurilnica segala vse do parcelne meje, ki jo v naravi predstavlja 50 let star betonski zid. B (sosed mejaš) ima svojo hišo oddaljeno 15 metrov od mejnega zidu, vmesni prostor do meje pa predstavljata vinograd in vrt. Zaradi medsosedskih sporov iz preteklosti, B pod nobenim pogojem (brez obrazložitve) ne da soglasja k zelenemu posegu v prostor A-ja. Ker je minimalni parcelni odmik v PUP in odloku o pomožnih objektih določen v razdalji 4 metre od parcelne meje, se zahtevek A-ja zavrne.

3.

Kolikor se razume soglasje sosedu kot instrument, ki predstavlja prevarno omejitev sosedovega razpolaganja z nepremičnino, se pojavi vprašanje, kaj lahko investitor stori, če iz dejanskega stanja očitno izhaja, da obravnavani poseg v prostor zagotovo ne bo povzročil oškodovanja razpolaganja z lastninsko pravico.

Menim, da bi se v teh primerih, ko je soglasje sosedu formalni pogoj za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor, lahko uporabil sistem utemeljenega soglasja oziroma nesoglasja. Utemeljitev nesoglasja bi morala temeljiti na 5.

členu zakona o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih (5. člen ZTLR določa dolžnost opuščanja dejanja in odpravo vzrokov, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzroča znatnejšo škodo). Poleg tega bi bilo treba upoštevati tudi določila odškodninskega prava iz Zakona o obligacijskih razmerjih. V kolikor nesoglasje ne bi imelo podlage po ZTLR ali ZOR in bi bilo neutemeljeno, bi ga bilo treba zavreči.

V tem primeru bi investitor lahko "iztožil soglasje", tako da bi vložil ugotovitveni tožbeni zahtevek v skladu z 181. člen zakona o pravnem postopku, ki določa, da lahko tožeča stranka s tožbo zahteva, da sodišče le ugotovi obstoj oziroma neobstoj kakšne pravice ali pravnega razmerja ali nepristnost kakšne listine v primeru, če ima tožeča stranka pravno korist od tega. Kolikor bi sodišče ugotovilo, da pravno razmerje motenja s predlaganim posegom ne bi obstajalo, bi pravnomočna ugotovitvena sodba prebila negativno soglasje sosedu pri minimalno določenem parcelnem odmiku. Posledica tega bi bila, da bi investitor kljub manjšemu parcelnemu odmiku, v kolikor bi izpolnjeval ostale pogoje za gradnjo, lahko izvedel svoj projekt.