

Izvorni znanstveni članek  
UDK 347.234:347.241(497.4)

# Omejitve lastninske pravice v sosedskih razmerjih

DOC. DR. RENATO VRENČUR,  
Pravna fakulteta Univerze v Mariboru

AS. MARTINA GEČ,  
Pravna fakulteta Univerze v Mariboru

## 1. Uvod

Sosedstvo lahko opredelimo kot družbeno razmerje sosedov, torej ljudi, ki so prostorsko neka-ko povezani, hkrati pa je to tudi osrednji pojem sosedskega prava, katerega naloga je sosedom omogočiti prijetno sobivanje na prostorsko povezanih nepremičninah. Pri nas sosedsko pravo ni bilo nikdar obravnavano kot neko zaključeno področje, ki bi imelo natančno določeno vsebino. V našem pravnem prostoru smo pred sprejetjem Obligacijskoprnega zakonika (OZ)<sup>1</sup> in Stvarnopravnega zakonika (SPZ)<sup>2</sup> črpali pravila, ki so urejala tipična medsosedska razmerja, predvsem iz ODZ (§ 364b, § 421, § 422 in tako dalje), Zakona o nepravdnem postopku (ureditev meje in nujna pot) ter iz Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (imisije) in Zakona o obligacijskih razmerjih (imisije – *actio popularis*). Poleg SPZ in OZ pa je virov, ki bi jih lahko obravnavali kot relevantne za sosedskopravno ureditev, več, kot se sprva dozdeva, saj lahko mednje prištejemo nekatere zakone javnopravne narave, katerih določbe ščitijo tudi zasebnopravne interese. Pravna razmerja med lastniki sosednjih nepremičnin urejajo namreč tudi javnopravni predpisi, ki se pogosto zelo prepletajo s civilnimi.

## 2. Zasebno in javnopravno varstvo v sosedskih razmerjih

Medsosedski odnosi so nedvomno podvrženi omejitvam, ki jih pravo postavlja zaradi vzdržnega sobivanja, tako so neizbežne določene omejitve zlasti v zvezi z izvrševanjem lastninske pravice na nepremičninah, ki se pojavljajo bodisi kot omejitve zasebnopravne ali javnopravne

<sup>1</sup> Obligacijski zakonik, OZ, Uradni list RS, št. 83/2001 s spr.

<sup>2</sup> Stvarnopravni zakonik, SPZ, Uradni list RS, št. 87/2002.

narave. Na tej izhodiščni točki lahko sosedsko pravo delimo na javno- in zasebnopravno; v nemški literaturi najdemo zanimivo tezo, namreč da sosedsko pravo predstavlja konglomerat javnega in zasebnega prava.<sup>3</sup> Posledično lahko govorimo o dvotirnem sosedskopravnem varstvu, ki omogoča, da sosed kot stranka (ali drug udeleženec postopka) istočasno nastopa v postopku pred rednim ali upravnim sodiščem. Načelno velja, da je zasebnopravno varstvo v večji meri namenjeno varstvu pred že obstoječim motenjem oz. poseganjem v pravice posameznika (izjemoma je npr. podano varstvo v primeru grozeče nevarnosti) in odpravljanju posledic takih motenj, javnopravni predpisi pa so predvsem preventivne narave, saj se z njimi običajno vnaprej poskuša izogniti negativnim, socialno nesprejemljivim vplivom. Pravna razmerja med lastniki sosednjih nepremičnin so urejena torej tako z zasebnopravnimi kot tudi javnopravnimi predpisi, ki se pogosto med sabo zelo prepletajo. Javnopravno varstvo v sosedskopravnih razmerjih pa je že samo razpršeno po številnih predpisih (na primer predpisih s področja graditve objektov, urejanja prostora, varstva okolja, evidentiranja nepremičnin).

Lastninska pravica kot temeljna pravica stvarnega prava svojim nosilcem ne predstavlja zgolj upravičenj, ampak jim postavlja tudi določene zahteve in omejitve, s katerimi se poskuša doseči socialno sprejemljiva ureditev družbenih razmerij. Z vidika sosedskega prava je še posebno pomembna nepremičninsko-lastninska ureditev, ki pa je bila pred izoblikovanjem nove stvarnopravne zakonodaje v našem pravnem sistemu precej poenostavljena.<sup>4</sup> Nepremičnina je danes pojmovana kot prostorsko odmerjeni del zemeljske površine, ki nosilcu lastninske pravice omogoča, da stvar uporablja in uživa na najobsežnejši način ter z njo razpolaga, hkrati pa zakon tem temeljnim upravičenjem določa potrebne omejitve (18. in 37. člen SPZ). Lastninska pravica tako ni absolutna pravica, saj zahteva tako omejitve v javnem (npr. varstvo okolja, naravne in kulturne dediščine) kot tudi v zasebnem interesu (npr. prepoved vznemirjanja, povzročanja škode). Lastninska pravica lahko konkurira z drugo lastninsko pravico, zato lahko neomejeno izvrševanje ene od njih onemogoči izvrševanje druge lastninske pravice. Prav zaradi tega predpisujejo pravni redi pravila, ki rešujejo tako nastale kolizije pravnih oblasti glede nepremičnin.

Enotne definicije sosedstva in sosedja v slovenskem pravu ni, kar bi glede na številne vire, v katerih lahko najdemo izrecne določbe sosedskega prava, in take, ki le posredno urejajo vprašanja s tega področja, tudi težko pričakovali. Tudi s primerjalnega vidika je situacija podobna, tako npr. tudi nemško pravo ne pozna enotne definicije omenjenih pojmov.<sup>5</sup> Pa vendar sta se v nemški pravni teoriji izoblikovala dva kriterija, na podlagi katerih se zdi določitev kroga oseb, ki tvorijo sosedstvo, relativno omejena. To je pomembno predvsem z vidika legitimacije

<sup>3</sup> Prim. Seidel, str. 8.

<sup>4</sup> Prim. Sajovic, str. 29.

<sup>5</sup> Prim. Seidel, str. 32.

(aktivne in pasivne), saj je v postopku pred sodiščem vselej potrebno zadostiti formalnemu pogoju možnosti udeležbe v postopku (aktivna in pasivna stranka, sosporništvo, stranska udeležba). Krog oseb je le relativno omejen zato, ker kriterija ne omogočata vnaprejšnje absolutne določitve upravičencev za sodelovanje v postopkih, ampak nakazujeta nujne predpostavke, brez katerih nikakor ni mogoče govoriti o položaju sosedu. Prvi kriterij je določena – kvalificirana – pravna vez s prizadetim zemljiščem, drugi pa prostorska in časovna bližina vira motenja.<sup>6</sup> Kvalificirana pravna vez s prizadetim zemljiščem je nedvomno podana pri lastniku zemljišča, prav tako pa je z ozirom na konkretno pravno normo podana tudi pri nosilcih omejenih stvarnih in obligacijskih pravic. Preozko je torej pojmovanje, da je sosedsko pravo zbir pravil, ki urejajo razmerja med lastniki sosednjih nepremičnin; nedvomno pa ta pravila rešujejo kolizije pravnih oblasti glede nepremičnin.<sup>7</sup> V vsakem posameznem primeru je torej treba ugotoviti, koga in kaj konkretna pravna norma štiti oz. kakšno varstvo zagotavlja. Predvsem je pomembno, da se pojem sosedstva ne interpretira preozko ter da ga ne zaznamuje le teritorialna povezanost nepremičnin.<sup>8</sup> Tako sosedsko pravo ni omejeno le na razmerja med neposrednimi sosedi, saj sosedska razmerja obsegajo ves tisti prostor, do koder seže potreba po varovanju uporabnosti zemljišč.<sup>9</sup> Za sosedstvo je značilno, da predstavlja krog oseb, ki se na podlagi nekih skupnih elementov, pomembnih z vidika posamezne pravne norme, loči od neke večje skupnosti ljudi in uživa subjektivne pravice, ki izvirajo iz take konkretne pravne norme. V nemški teoriji javnega prava se je tako izoblikovala ena temeljnih idej sosedskega prava: »Ni sosed tisti, ki je upravičen do vložitve sosedskopravne tožbe, temveč je upravičenec do tožbe sosed.«<sup>10</sup> Prav ta upravičenost se presoja vselej v razmerju do konkretne pravne norme, pa naj bo to norma javnega ali zasebnega prava. Najprej je treba ugotoviti, katere pravne norme so tiste, katerih cilj je urejanje (med drugim) sosedskopravnih razmerij, šele nato je možna določitev kroga upravičencev za sodelovanje v civilnih sodnih in upravnih postopkih.

V zasebnem sosedskem pravu nastane bipolarno pravno razmerje med subjekti, katerih položaj ustreza prej navedenim kriterijem kvalificirane pravne vezi z zemljiščem in oddaljenosti od vira motenja; običajno so to lastniki neposredno meječih zemljišč. Zahtevki na podlagi zasebnega sosedskega prava se uveljavljajo pred rednimi sodišči v pravnem in nepravdnem postopku. Za zasebnopravno razmerje je odločilna avtonomija volje strank, kar pomeni, da stranke same in po svoji volji vstopajo v pravna razmerja ter izvršujejo iz njih izhajajoče pravice in obveznosti. Tako je na primer imetnik lastninske pravice na stvari upravičen le-to

<sup>6</sup> Prav tam, str. 33.

<sup>7</sup> Prim. Vrenčur, 2001, str. I.

<sup>8</sup> Prim. Vrenčur, 2004, str. I.

<sup>9</sup> Prim. Frantar, str. 749 in nasl.

<sup>10</sup> Laubinger, str. 54: »Nicht der Nachbar ist zur Erhebung der Nachbarklage berechtigt, sonder der zur Klage Berechtigte ist Nachbar.«

uporabljati in z njo razpolagati, pa vendar je v izvrševanju svoje pravice tudi omejen, saj je ne sme izvrševati šikanozno, nepošteno, trpeti mora nebitvene sosedske imisije, dovoliti nujno pot, ureditev meje itd. Pripadnost stvari pomeni tedaj tudi odgovornost.<sup>11</sup>

Za javno pravo so značilna pravna razmerja, v katerih so si pravni subjekti nad- in podrejeni. V javnopravnem razmerju nastopa nosilec oblasti kot stranka z močnejšo izvršilno močjo, saj lahko izvrševanje pravic in obveznosti iz javnopravnega razmerja doseže tudi z uporabo prisile. Zaradi udejanjanja splošnega, javnega interesa je v pristojnosti države (nosilec oblasti), da se po uradni dolžnosti (*ex officio*) odziva na pravne kršitve ter izreka in izvršuje pravne sankcije, kadar je to potrebno. Vendar je za sosedskopravno razmerje javnega prava značilno posebno tripartitno pravno razmerje,<sup>12</sup> namreč med motilcem (na primer graditeljem), upravnim organom in motenim sosedom. T. i. »trikotna konstelacija« (*Dreieckskonstellation*<sup>13</sup>) pa se ne da razdeliti na tri samostojna pravna razmerja, saj med motilcem in motenim sosedom ne obstaja nobeno neposredno pravno razmerje. Tako lahko moteni sosed, če je prizadet v svojih subjektivnih pravicah, izrabi pravna sredstva, ki jih ima na voljo v upravnem postopku, pri čemer pa bo zahtevek vselej naslovljen na pristojni upravni organ oz. njegovega nosilca. V sosedskopravnem razmerju javnega prava tako nedvomno primanjkuje neposredno soočenje motenega soseda in motilca, saj nista nasprotni stranki postopka, kot to velja za razmerje zasebnega prava.

### 3. Zasebnopravna ureditev sosedskopravnih razmerij

V okviru zasebnopravne ureditve sosedskih odnosov lahko ugotovimo, da je ta razpršena zlasti med stvarnopravno in obligacijskopravno zakonodajo. V 73. členu SPZ je predvidena splošna norma, po kateri morajo lastniki nepremičnin zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode. Pravice, ki omejujejo lastninsko pravico lastnika sosednje ali prostorsko povezane nepremičnine, se morajo izvrševati pošteno, v skladu s krajevnimi običaji in na način, ki najmanj obremenjuje lastnika nepremičnine. S tem je SPZ meje sosedskopravnih odnosov razširil tako daleč, do koder sega potreba za varstvo. Prav tako je SPZ v 74. členu določil, da se določbe poglavja o sosedskem pravu, ki se nanašajo na lastnika, smiselno uporabljajo tudi za neposrednega posestnika. Ni namreč samo lastnik nepremičnine tisti, ki lahko s svojimi ravnanji pri uporabi nepremičnine povzroči vznemirjanje ali škodo na drugih (prostorsko povezanih) nepremičninah, še zlasti, če je oblikovano posestnopolno razmerje.

<sup>11</sup> Prim. Frantar, str. 749 in nasl.

<sup>12</sup> Prim. Reetz, str. 26.

<sup>13</sup> Prim. Heidelbach, str. 134.

V takih primerih je nelastniški neposredni posestnik (na primer najemnik) v neposrednem stiku z nepremičnino. Zaradi tega se mnogi sosedskopravni instituti nanašajo tudi nanj, tako glede omejevanja pri uporabi nepremičnine kot tudi glede upravičenosti do sosedskopravnega varstva. Vendar je treba opozoriti, da se glede na citirani 74. člen SPZ določbe o sosedskem pravu (73. do 91. člen SPZ) uporabljajo zgolj smiselno, kar pomeni, da v vseh sosedskopravnih situacijah nelastniški neposredni posestnik ne more nastopati v vlogi aktivno ali pasivno legitimirane stranke. Določeni sosedskopravni instituti so namenjeni izključno varstvu lastninske pravice (na primer ureditev meje).

Izhajajoč iz temeljnega načela prepovedi medsebojnega vznemirjanja (73. člen) je zakonodajalec določil nekatere institute sosedskega prava: prepovedane imisije (75. člen), vzdrževalna dela (76. člen), ureditev meje (77. člen in nasl.), uporaba meje (79. člen), mejna znamenja (80. člen), drevo na meji (81. člen), plodovi, ki padejo na sosednjo nepremičnino (82. člen), pravica odstraniti veje (83. člen), zasledovanje živali (84. člen), prepoved poglobljanja nepremičnine (85. člen), prepoved spreminjanja vodotoka (86. člen), otekanje meteornih padavin (87. člen), nujna pot (88. člen in nasl.) ter priključitev na komunalno omrežje (91. člen). Vendar pa ni moč trditi, da so v tem poglavju urejeni vsi instituti sosedskega (stvarnega) prava, saj služi negatorna tožba, ki ima svoj temelj v 99. členu SPZ pod naslovom zaščita pred protipravnim vznemirjanjem, ravno uveljavljanju zahtevkov iz naslova varstva lastninske pravice; je lastninska (petitorna) tožba, ki trajno ureja lastninska razmerja.<sup>14</sup> Ker so sosedskopravni instituti oblikovani kot omejitve lastninske pravice,<sup>15</sup> jih je treba uveljavljati kot varstvene zahtevke iz naslova lastninske pravice. V SPZ je urejen tudi institut gradnje čez mejo nepremičnine (47. člen), za primere ko graditelj z gradnjo poseže na, nad ali pod tujo nepremičnino. Tako lastnik nepremičnine kot graditelj lahko predlagata, da o nastalem razmerju odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Med sosedskopravne institute lahko prištejemo tudi etažno lastnino, ki omogoča lastništvo na posameznem delu zgradbe in solastnino na skupnih delih. Zakon določa, da so pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih sorazmerne z njihovim solastniškim deležem, če ni z zakonom ali pogodbo drugače določeno. SPZ določa, kaj naj bo zlasti določeno v taki pogodbi (116. člen SPZ) in tako nudi možnost pogodbenega urejanja notranjih razmerij med etažnimi lastniki (seveda dogovor ne sme biti v nasprotju s prisilnimi predpisi). Na to pogodbo se navezuje tudi pogodba o medsebojnih razmerjih iz 33. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1)<sup>16</sup> poleg tega pa lahko etažni lastniki po SZ-1 sprejmejo še hišni red. Z vidika obveznosti etažnih lastnikov velja omeniti še obveznost plačila v rezervni sklad za kritje bodočih

<sup>14</sup> Prim. Berden, str. 502.

<sup>15</sup> Prav tam, str. 382.

<sup>16</sup> Stanovanjski zakon, SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003.

stroškov rednega upravljanja, za stanovanjsko področje pa veljajo še specialna pravila SZ-1, ki dopuščajo dogovor o višjem vplačilu od obveznega minimalnega vplačila (41. člen SZ-1). V okviru omejitev etažne lastnine zakon določa nujne omejitve lastninske pravice zaradi zagotavljanja gospodarske, socialne in ekološke funkcije.<sup>17</sup> Skrajni ukrep, ki ga zakon predvideva v primeru grobih kršitev sosedskega sožitja, je izključitvena tožba (123. člen SPZ), ki jo lahko uveljavijo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih; pred vložitvijo tožbe morajo kršitelja opozoriti z opominom. Tožbeni zahtevek glasi na dolžnost prodaje toženčeve etažne lastnine, po poteku paricijskega roka pa se sodba izvrši s prodajo posameznega dela po pravilih, ki urejajo izvršbo na nepremičnine.

Tudi OZ vsebuje določbe, ki urejajo sosedskopravne odnose. Med temeljnimi načeli so z vidika sosedskega prava pomembna načelo vestnosti in poštenja (5. člen), ki od udeležencev zahteva določen način vedenja pri sklepanju obligacijskih razmerij ter izvrševanju pravic in obveznosti, ki iz takih razmerij izhajajo, ter načelo prepovedi zlorabe pravice (7. člen), ki udeležencem obligacijskega razmerja prepoveduje ravnanje, ki je formalno sicer v skladu s priznano pravico, vendar so njegove posledice očitno v nasprotju z namenom priznane pravice.<sup>18</sup> Načelo *neminem laedere* je kot temeljno načelo obligacijskopравnih razmerij ključnega pomena tudi v sosedskem pravu. Načelo prepoveduje povzročanje škode in nalaga, da se je vsakdo dolžan vzdržati se ravnanja, s katerim bi drugemu utegnil povzročiti škodo (10. člen); prepovedano je torej vsako aktivno kot tudi pasivno ravnanje, zaradi katerega bi nekomu utegnila nastati škoda. Konkretizacija tega načela je določitev temeljev odškodninske odgovornosti, ki je lahko krivdna z obrnjenim dokaznim bremenom (prvi odstavek 131. člena) ali pa objektivna, torej po načelu vzročnosti in ne glede na krivdo (drugi in tretji odstavek 131. člena). Slednja je možna le tedaj, ko je z zakonom izrecno predvidena (npr. za škodo od stvari ali dejavnosti, iz katerih izvira večja škodna nevarnost za okolico). Škoda je lahko materialna (premoženjska, ekonomska) ali nematerialna (nepremoženjska, moralna), velja pa, da niso vse škode tudi pravno priznane, kar zlasti velja za nepremoženjsko škodo. V praksi se lahko pojavi vprašanje o povrnitvi materialne škode v primeru zmanjšanja tržne vrednosti zemljišča ali zmanjšanja kvalitete bivanja zaradi onesnaženja okolja. Z vidika sosedskega prava je pomembna določba 133. člena, na podlagi katere lahko vsak zahteva od drugega, da se odstrani vir nevarnosti, od katerega grozi njemu ali nedoločenemu številu oseb večja škoda, ter da se vzdrži dejavnosti, iz katere izvira vznemirjanje ali škodna nevarnost, če nastanka vznemirjanja ali škode ni mogoče preprečiti z ustreznimi ukrepi. Določba predstavlja ureditev obligacijskopравnega varstva pred imisijami.

<sup>17</sup> Prim. Rijavec, 2004, str. 586.

<sup>18</sup> Prim. Strohsack, 1995, str. 61.

Temeljno vodilo pri izvrševanju pravic v civilnem pravu nasploh je načelo, da je potrebno pravice izvrševati civiliter,<sup>19</sup> kar pomeni, da je potrebno pravice izvrševati obzirno, da je treba upoštevati interese drugih udeležencev v pravnih razmerjih, da je prepovedana vsaka zloraba pravice ipd. Seveda je treba v današnjem času upoštevati tudi tehnični razvoj, ki je večkrat krivec za povečane negativne vplive in s tem večje onesnaževanje okolja, po drugi strani pa nudi vedno večje možnosti za zaščito pred negativnimi vplivi z nameščanjem raznih čistilnih, protihrupnih naprav. Predvsem slednje dejstvo mora biti vodilo pri presojanju dopustnosti negativnih vplivov. Imisije predstavljajo enega najbolj tipičnih sosedskopravnih institutov, v našem pravu pa imamo kar nekaj določb, ki urejajo to materijo. Tako najdemo določbe o varstvu pred imisijami v SPZ, OZ ter tudi v Zakonu o varstvu okolja (ZVO-1)<sup>20</sup> in v Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1),<sup>21</sup> ki kot javnopravni predpis v splošnem interesu zagotavlja predvsem zdravo življenjsko okolje, ki je tudi z ustavo zajamčena pravica.

### 3.1. Prepovedane imisije po SPZ

Klasično imisijsko varstvo je v prvi vrsti namenjeno mirnemu sobivanju sosedov, saj omogoča pravno zaščito pred imisijami, pred drugimi negativnimi vplivi (npr. odtegnitev svetlobe), kot tudi pred nelagodnimi občutki, ki niso neposredno zdravju škodljivi (npr. pasji lajež).<sup>22</sup> Pojem prepovedane imisije ni izrecno opredeljen, posredno pa ga določa SPZ v 75. členu, in sicer so to dejanja in vzroki, ki izvirajo iz nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna, ali povzročajo znatnejšo škodo. Takšna definicija ne ustreza povsem strogemu pojmovanju imisije; ta je po prejšnjem Zakonu o varstvu okolja (ZVO)<sup>23</sup> predstavljala koncentracijo snovi in drugih pojavov v okolju kot posledica emisije in delovanja naravnih in antropogenih dejavnikov. Vidimo torej lahko, da SPZ dosti širše določa pojem prepovedane imisije, saj ne zajema le »klasičnih« imisij, ampak vsa dejanja in vzroke, ki izvirajo iz neke nepremičnine, torej pojem vključuje tudi t. i. negativne imisije (odvzem svetlobe, onemogočanje prezračevanja ...).<sup>24</sup> Z

<sup>19</sup> Prim. Berden, str. 383, 384.

<sup>20</sup> Zakon o varstvu okolja, ZVO-1, Uradni list RS, št. 41/2004 s spr.

<sup>21</sup> Zakon o graditvi objektov, ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/2002 s spr.

<sup>22</sup> Prim. Vrenčur, 2004, str. III.

<sup>23</sup> Zakon o varstvu okolja, ZVO, Uradni list RS, št. 32/93.

<sup>24</sup> V nemškem pravu so imisije nomotehnično podobno urejene, kot so bile prej v ZTLR. Zakon primeroma določa, kateri vplivi predstavljajo imisije; to so substance, ki jih ne gre tehtati (»unwägbbare Stoffe«) in izhajajo iz ene nepremičnine ter vplivajo na drugo. Po nemškem pravu nematerialni vplivi (»immaterielle, ideelle Einwirkungen«), torej taki, ki vplivajo na moralna, estetska občutja, ne predstavljajo imisij. Glej Jarass, str. 125. Avtor obravnava moteč videz kolektorjev za zbiranje sončne energije in ugotavlja, da pravno varstvo zoper moteč videz ni možno. Enako velja v avstrijskem pravu. Glej Vrenčur, 2004, str. III-VI. Tudi negativne imisije po nemškem pravu

imisijami razumemo delovanje, vplivanje, učinkovanje na tuje nepremičnine, tudi premičnine in osebne vrednote. Glede imitivnega ravnanja je treba vedno izhajati iz imitentove dolžnosti, ki mu jo nalaga pravni red, namreč, da se vzdrži ravnanj, ki bistveno vplivajo na sosednje nepremičnine, če taki vplivi niso krajevno običajni.

Pri vprašanju, katere imisije je treba trpeti in katere so nedopustne in s tem prepovedane, SPZ ponuja klasifikacijo imisij na bistvene in nebistvene; pravno varstvo je dano le v primeru bistvenih imisij, nebistvene se ne upoštevajo (75. člen SPZ). Poleg omenjene delitve so lahko imisije glede na način vplivanja neposredne (direktne) in posredne (indirektne). Neposredne imisije niso dovoljene, če zanje ne obstaja poseben pravni naslov (75. člen SPZ), posredne, torej take, ki na nepremičnino vplivajo po naključju, z naravnimi silami ipd., pa so prepovedane, če glede na naravo in namen nepremičnine presegajo krajevno običajno mero ali povzročajo znatnejšo škodo.<sup>25</sup> Prepovedane imisije so torej vse direktne imisije, za katere ne obstaja potreben pravni naslov, ter tiste bistvene imisije,<sup>26</sup> ki otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna, ali povzročajo znatnejšo škodo. Znatnejša škoda je pravni standard, ki ga je treba presojati v vsakem konkretnem primeru; imisije, ki povzročajo takšno škodo, so vselej prepovedane.

Nekoliko težje je določiti vsebino pojma krajevno običajne mere. Gre za določen standard, način vedenja v določenem kraju, ki pa nikakor ni vedno enak, saj se spreminja hkrati s spremembami v kraju samem. Da lahko govorimo o običaju, mora biti določen način ravnanja prisoten dalj časa, poleg tega pa ga moramo presojati za vsak kraj posebej; z vidika sosedskega

---

niso klasične imisije in zoper njih ni možno klasično imisijsko varstvo kot ga opredeljuje § 906 BGB. Varstvo zoper negativne imisije se običajno doseže preko predpisov o gradnji objektov. Glej Reetz, str. 21 in nasl.

<sup>25</sup> Prim. Vrenčur, 2004, str. III-V.

<sup>26</sup> V nemškem pravu zasledimo nekoliko drugačno nomotehnično ureditev, saj BGB v § 906 kot nebistvene imisije definira tiste, ki na podlagi opravljenih meritev in ocen ne presegajo mejnih vrednosti, določenih z zakoni ali uredbami oz. podzakonskimi akti. V BGB je izrecno navedeno, da je pri tem treba upoštevati določbe Zveznega zakona o varstvu pred imisijami (»Bundes-Immissionsschutzgesetz«) oziroma upravne predpise, ki so bili sprejeti na podlagi tega predpisa in odražajo stanje tehnološkega razvoja (»Stand der Technik«). S tako ureditvijo je nemški zakonodajalec dosegel določeno stopnjo poenotenja med civilno- in upravnopravno sodno prakso, ki je bila prej zelo neenotna. Cilj takega poenotenja je, da mora sosed v zasebnopravni sferi trpeti to, kar je obratovalcu (motilcu) z javnopravnimi predpisi dovoljeno. Kljub vsemu pa mejne vrednosti niso nujno odločilne, saj norma vsebuje pravno domnevo; za nebistveno imisijo gre praviloma (»in der Regel«) dokler ostaja v mejah predpostavljanih vrednosti in torej ne vedno, ko je tako. Poudariti je še treba, da bo v primeru izpodbijanja zakonske domneve prišlo v dokaznem postopku do obrnjenega dokaznega bremena. Po izrecni določbi BGB je treba trpeti tudi tiste bistvene imisije, ki nastanejo ob krajevno običajni uporabi nepremičnine in se ne dajo odpraviti z ukrepi, ki bi se jih tovrstnim uporabnikom z gospodarskega vidika lahko naložilo. V slednjem primeru lahko prizadeta oseba od uporabnika sosednje nepremičnine zahteva primerno nadomestilo (»angemessenen Ausgleich in Geld«), v kolikor vpliv prekomerno otežuje krajevno običajno uporabo njene nepremičnine. Ta člen predstavlja podlago za t. i. izravnalne zahtevke (»Ausgleichsanspruch«). Glej Säcker, str. 650 in nasl. Glej tudi Frantar, str. 749 in nasl.



prava velja to tudi za manjšo sosesko.<sup>27</sup> O krajevno običajnem načinu uporabe nepremičnine lahko govorimo, kadar več oseb v nekem kraju nepremičnine uporablja na isti način in za iste oziroma podobne namene. Odločilna je dejanska, konkretna situacija, torej trenutno stanje, ne pa na primer obstoječi zazidalni načrti<sup>28</sup> ali morebitne spremembe v prihodnosti. Z vidika nemškega prava je za vprašanje krajevno običajne mere odločilnega pomena območje namenske rabe prostora (le-ta se določijo z občinskim prostorskim načrtom, glej 42. člen ZPNačrt), od katerih bo odvisno, ali vpliv presega dopustno predpostavljeno mejo ali ne. Takšna ureditev, ki sicer dopušča tudi izjeme, omogoča dokaj poenoteno razumevanje krajevno neobičajnih motenj. Presojanje vplivov kot krajevno običajnih temelji na primerjavi uporabe moteče (in ne motene) nepremičnine z ostalimi v okolici (nem. t. i. »*Geprägetheorie*«). Pri ugotavljanju, ali gre za krajevno neobičajne motnje, je torej treba izhajati iz obstoječih zazidalnih načrtov in drugih upravnih aktov, kar pa ne bo mogoče v primerih, ko se neki okoliš dejansko razvija povsem drugače, kot je to v ustreznih aktih predvideno. Tako je lahko na primer izdano uporabno dovoljenje industrijskemu obratu indic krajevne običajnosti, prav tako lahko ima tako vlogo sprememba namembnosti zemljišča.<sup>29</sup>

Upoštevati pa je treba tudi časovno komponento, namreč trenutek nastalega motenja. Ni pomembno, ali so motenja občasna ali trajna in tudi ne, ali se pojavljajo redno, na primer ob istih urah ipd. Seveda pa prepovedane motnje ne morejo predstavljati enkratni ali krajši čas trajajoči vplivi (npr. zaradi obnove stanovanja, ki je vsekakor krajevno običajna). Pomembno pa je vsekakor dejstvo poprejšnjega obstoja motenj; tako bo položaj prizadetega manj ugoden, če se bo ta priselil na območje, kjer so bili negativni vplivi prisotni pred njegovim prihodom (»*Vorbelastungsprinzip*«).<sup>30</sup> Omeniti pa je treba še eno zanimivo dilemo, namreč ali lahko zgolj odobravanje motenj kaže na njihovo krajevno običajnost. Zanimivo je, da nemška sodna praksa glede tega ni enotna. Opozoriti je treba, da povzročanje motenj nima enake narave kot na primer izvrševanje služnostne pravice; le-to je namreč po izrecni zakonski določbi mogoče priposestvovati. Motenje, ki velja za prepovedano, pa ne more postati dovoljeno zgolj zato, ker ga nekdo izvaja; za to tudi ni ustrezne pravne podlage, zgoraj nakazana analogija pa se zaradi tako različne kvalitete institutov zdi nemogoča. Glede tega se je treba postaviti na stališče, da tudi dolgotrajno toleriranje oziroma prenašanje motenj ne more zmanjšati ali odvzeti pravice zahtevati, da se z motenjem preneha.<sup>31</sup> Do takega sklepa lahko pridemo tudi na podlagi izrecne določbe SPZ, saj je v tretjem odstavku 99. člena določeno, da zahteva za prenehanje

<sup>27</sup> Prim. Berden, str. 384 in Säcker, str. 654 in nasl.

<sup>28</sup> Obstoječi zazidalni načrti pa lahko služijo kot indic za dejansko stanje. Prim. Säcker, str. 657.

<sup>29</sup> Prav tam, str. 674–676.

<sup>30</sup> Glej Classen, str. 1045 in nasl. in Roth, str. 183, 184.

<sup>31</sup> Tako tudi OLG Nürnberg NJW-RR 1991, 1230, 1231, cit. v Säcker, str. 676.

in prepoved nadaljnjega vznemirjanja ne zastara. Gre za lastninsko tožbo iz naslova varstva lastninske pravice, ki ne zastara; zahtevke je torej možen, vse dokler vznemirjanje traja.<sup>32</sup>

### 3.2. Negatorna tožba po SPZ

Pravno varstvo pred imisijami po SPZ se uveljavlja z negatorno tožbo, ki ima podlago v 99. členu SPZ - Zaščita pred vznemirjanjem. Današnja vsebina tožbe zajema varstvo pred vsakršnim vznemirjanjem; s tega stališča je to petitorna tožba, ki trajno ureja lastninska razmerja in nima ničesar skupnega s provizorno zaščito, ki jo daje tožba zaradi motenja in odvzema posesti iz 32. člena SPZ.<sup>33</sup> Aktivno legitimiran za negatorno tožbo je po zakonski določbi lastnik ali domnevni lastnik. Posebnost te tožbe, s katero se uveljavlja tudi varstvo pred imisijami, pa je, da nujno terja razširitev aktivne legitimacije, saj bi bilo sicer potrebno pravno varstvo v mnogih primerih onemogočeno;<sup>34</sup> takšno interpretacijo omogoča tudi 74. člen SPZ. Pravno varstvo bi tako uživali tudi imetniki omejenih stvarnih kot tudi obligacijskih pravic: užitar, najemnik, zakupnik, ali kak posestnik, ki izvršuje svojo posest na podlagi pravnega posla. Kljub temu pa del naše pravne teorije in naša sodna praksa aktivne legitimacije za negatorni tožbeni zahtevke ne razlagata tako široko. Zdi se, da je s tem okrnjeno pravno varstvo, saj so določbe o prepovedanih imisijah in varstvu pred vznemirjanjem sicer res v prvi vrsti namenjene varstvu lastninske pravice, hkrati pa gre za splošno prepoved vznemirjanja in povzročanja škode; le-to je tudi boljše odvrniti oziroma preprečiti, preden sploh nastane. Nemška sodna praksa razlaga aktivno legitimacijo za negatorno tožbo, ki je urejena enako kot v našem pravu, širše, in jo priznava »upravičenim posestnikom« (*»berechtigte Besitzer«*), in sicer tistim, ki so stvarno- ali obligacijskopравни upravičenci. Zaradi (lastniške) vezanosti zahtevka na nepremičnino pa varstvo na primer ni bilo priznано najemniku počitniške hiše in tudi ne delavcem, ki so delali na zemljišču in jim je prah s sosednje nepremičnine poškodoval avtomobile; vez z zemljiščem je bila po mnenju nemške sodne prakse premajhna.<sup>35</sup>

Z negatorno imisijsko tožbo je mogoče postaviti tako opustitveni zahtevke kot tudi zahtevke, da se nekaj stori, če je tako moč preprečiti ali zmanjšati imisije.<sup>36</sup> Zahtevke je po svoji naravi dajatveni. Da pa ne bi prišlo do prevelikega poseganja v lastninsko pravico, je treba motilcu omogočiti, da ta sam in po lastni presoji sprejme ustrezne ukrepe za preprečitev oziroma

<sup>32</sup> Drugače je z odškodninskim zahtevkom, ki je izrecno urejen v drugem odstavku 99. člena SPZ. Z nomotehničnega vidika gre za podvajanje, saj pravila o odškodninski odgovornosti vsebuje OZ, SPZ pa nanje le napotuje. Odškodninski zahtevke zastara po splošnih pravilih o zastaranju odškodninskih terjatev.

<sup>33</sup> Glej v Berden, str. 502.

<sup>34</sup> Glej v Vrenčur, 2004, str. IV-VI.

<sup>35</sup> Glej Roth, str. 152, 153.

<sup>36</sup> Prim. Vrenčur, 2004, str. VI in Frantar, str. 128.

zmanjšanje imisij. Tako načeloma ni mogoče postaviti zahtevka za povsem določeno spremembo stanja nepremičnine, razen v primeru, kadar bi bilo po naravi stvari mogoče imisije preprečiti le na tak način.<sup>37</sup> Sicer pa tožniku ni prepuščeno, da bi izbral oziroma določal toženčeve aktivnosti, saj za to tudi nima ustrezne materialnopravne podlage. Zradi tega tudi ni mogoče govoriti o nezadostni določenosti zahtevka,<sup>38</sup> ki izhaja iz 186. člena Zakona o pravnem postopku (ZPP).<sup>39</sup> Določenost zahtevka pa je zlasti pomembna za vprašanje izvršbe v skladu z Zakonom o izvršbi in zavarovanju (ZIZ).<sup>40</sup> Od dolžnika se namreč zahteva opustitev določenega ravnanja oziroma obveznost kaj storiti (uvedba določenih ukrepov), kar pomeni, da gre pri izvršbi za izterjavo nedenarne terjatve, in sicer za t. i. nenadomestno dejanje, ki ga lahko opravi samo dolžnik (226. člen ZIZ). V takem primeru sodišče s sklepom o izvršbi tožencu določi še dodaten rok za izpolnitev obveznosti. Hkrati pa določi tudi denarno kazen, za primer, če dolžnik naloženega ne bo izpolnil. Če je potrebno, denarno kazen po uradni dolžnosti izterja sodišče in hkrati izda nov sklep z višjo denarno kaznijo za primer ponovne neizpolnitve obveznosti; to ponavlja tako dolgo, dokler seštevek iz posameznih sklepov ne doseže desetkratnega zneska najvišje prave zagrožene kazni. Če dolžnik obveznosti iz izvršilnega naslova ne izpolni, lahko izvršilno sodišče na upnikov predlog s sklepom dovoli, da upnik sam ali s pomočjo izvršitelja na dolžnikove stroške in nevarnost vzpostavi prejšnje stanje. Tako je dolžniku s sklepom naložena položitev zneska, potrebnega za opravo dejanja; tak sklep je naslov za prisilno izterjavo v izvršbi.<sup>41</sup>

### **3.3. Obligacijskopravno varstvo pred nastankom škode, škodne nevarnosti in nedopustnega vznemirjanja**

Potrebe po varstvu zdravega življenjskega okolja na civilnopravnem področju so presegle možnosti, ki jih ponuja pravo imisij kot del stvarnega (sosedskega) prava.<sup>42</sup> Pravno varstvo pred imisijami in drugimi oblikami povzročanja škode, škodne nevarnosti in nedopustnega vznemirjanja je v našem pravu tako urejeno tudi v OZ, ki v 133. členu določa, da lahko vsak zahteva od drugega, naj odstrani vir nevarnosti, od katerega grozi njemu ali nedoločnemu številu oseb večja škoda, ter da se vzdrži dejavnosti, iz katere izvira vznemirjanje ali škodna nevarnost, če nastanka vznemirjanja ali škode ni mogoče preprečiti z ustreznimi ukrepi. Odstranitveni in opustitveni zahtevek nista vezana na nastanek škode; zadostuje namreč že konkretna škod-

<sup>37</sup> Prim. Frantar, str. 128.

<sup>38</sup> Glej Pravno mnenje VSS 1/95.

<sup>39</sup> Zakon o pravnem postopku, ZPP, Uradni list RS, št. 26/1999 s spr.

<sup>40</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, ZIZ, Uradni list RS, št. 51/1998 s spr.

<sup>41</sup> Prim. Rijavec, 2003, str. 317, 318.

<sup>42</sup> Prim. Pensa, str. 763.

na nevarnost ali vznemirjanje. V primeru, da škoda nastane pri opravljanju splošno koristne dejavnosti, za katero je dal dovoljenje pristojni organ, pa je mogoče zahtevati samo povrnitev škode, ki presega normalne meje. Vendar se lahko tudi v tem primeru zahtevajo primerni ukrepi za preprečitev škode ali za njeno zmanjšanje.<sup>43</sup> Takšna ureditev je utemeljena na ideji o protipravnosti škodljivega ravnanja; škoda, ki izvira iz dejavnosti, za katero je dal dovoljenje pristojni organ, ne izvira iz protipravnega ravnanja. Protipraven je le obstoj škode, ki presega običajne meje, kar pa ne velja za dejavnost samo. Za takšne primere tudi ni predviden (dovoljen) opustitveni zahtevek.

Gre za konkretizacijo načela prepovedi povzročanja škode (10. člen OZ), sodno varstvo pa je podano že pred nastankom škode, ko ta šele grozi. Določba hkrati predstavlja konkretizacijo pravice do zdravega življenjskega okolja (72. člen Ustave RS), ki jo je sodišče umestilo med osebnostne pravice. Posebno varstvo v primeru kršitev osebnostnih pravic je urejeno v 134. členu OZ, na podlagi katerega se lahko kršitelju, ki s kršenjem osebnostnih pravic ne preneha, naloži plačilo denarnega zneska, ki ima drugačno funkcijo kot odškodnina in ni vezan na dokazovanje predpostavk o odškodninski odgovornosti. Tako stališče je v preteklosti zavzela tudi sodna praksa.<sup>44</sup>

### 3.4. Popularna tožba po OZ

Z vidika aktivne legitimacije je obligacijskopravna tožba dosti širša kot stvarnopravna. Gre za t. i. popularno tožbo (*actio popularis*), ki jo lahko vloži vsakdo, ki dokaže, da njemu ali nedoločnemu številu oseb grozi večja škoda. Tožba se imenuje tudi ljudska tožba, saj lahko ena izmed prizadetih oseb, pa čeprav njena škoda sama po sebi ni tako velika, nastopa tudi v imenu drugih ljudi, ki so prizadeti; posameznik lahko pretrpi le majhno škodo, če pa se sešteje škoda, ki jo pretrpijo ljudje kakšnega področja, je lahko ta škoda ogromna.<sup>45</sup> Odločitev na podlagi popularne tožbe po OZ veže vse prizadete posameznike, za katere je dokazano, da jim grozi večja škoda, če pa je s sodbo naloženo, da se vzdrži določene dejavnosti, potem to velja, četudi bi kateri izmed članov izrecno privolil v nastanek škode.<sup>46</sup> Ker zahtevek ni vezan na pravni položaj (domnevnih) lastnikov (sosednjih) nepremičnin, kot je to v primeru

<sup>43</sup> Prim. Ude, str. 12.

<sup>44</sup> »Pravica do zdravega življenjskega okolja (72. člen ustave) je osebnostna pravica. Če je do posega v osebnostno pravico (v konkretnem primeru zaradi hrupa, ki je presegal dovoljeno mejo hrupa in ki mu je bila oseba izpostavljena v daljšem časovnem obdobju) že prišlo, gre prizadetemu zahtevek za povračilo nastale škode. Po 200. členu ZOR so pravno priznana škoda tudi duševne bolečine zaradi okrnitve pravice osebnosti, odvisno od stopnje bolečin in njihovega trajanja, pri čemer ni potrebno, da bi zaradi posega v osebnostno pravico prišlo do okvare zdravja.« Tako VSS II Ips 507/92 z dne 25. 3. 1993.

<sup>45</sup> Prim. Cigoj, str. 167, 168.

<sup>46</sup> Prim. Rijavec, 1996, str. 30.

stvarnopravne ureditve, ga lahko postavijo vse osebe, ki jim grozi nevarnost, ne glede na to, ali imajo stvarne pravice na (potencialno) prizadeti nepremičnini. Razširjen je torej krog dobrin, ki ga varstvo zajema. Škoda se lahko kaže kot nematerialna škoda (na primer vpliv na zdravstveno stanje oseb, ki se nahajajo v bližini vira nevarnosti) ali kot materialna, na premičninah ali nepremičninah. Pojem večja škoda je pravni standard, katerega vsebina bo vedno odvisna od konkretnega primera. Poleg tega ni potrebno, da bi nevarnost oziroma škoda že obstajala, saj lahko le-ta komaj grozi. Tako se lahko zahteva odstranitev vira nevarnosti, četudi škoda še ni nastala, dokazati pa bo treba, da je nastanek škode potencialno možen. Obseg nevarnosti se interpretira široko; ne gre zgolj za nevarnost, pač pa tudi za vznemirjanje, torej tudi neprijetnosti, ki se ne kvalificirajo kot škoda;<sup>47</sup> po mnenju teorije pa mora biti vznemirjanje takšno, da mu lahko sledi večja škoda, enako kot pri škodni nevarnosti.<sup>48</sup> Meje tolerance in posledično odločitev, katera škodna nevarnost ali vznemirjanje je pravno upošteveno, bodo pogosto izhajale iz predpisov, ki določajo dovoljeno stopnjo posegov v prostor, okolje.

V drugem odstavku 133. člena OZ je še določeno, da odredi sodišče na zahtevo zainteresirane osebe ustrezne ukrepe za preprečitev nastanka škode ali vznemirjanja ali odstranitev vira nevarnosti na stroške njegovega posestnika, če ta tega ne stori sam. Tako je moč sklepati, da je potrebno zahtevke naperiti zoper posestnika vira motenja oziroma osebo, ki ima vir nevarnosti pod svojim nadzorom, ne pa na primer zoper pristojni organ, ki je dal dovoljenje za obratovanje; glede tega sodna praksa ni bila enotna.<sup>49</sup> Na podlagi 133. člena OZ se tako lahko zahteva vzpostavitev prejšnjega stanja, kakršno je bilo pred škodnim dogodkom (razen v primeru opravljanja splošno koristne dejavnosti, za katero je dal dovoljenje pristojni organ), prav tako naložitev ustreznih, primernih ukrepov za preprečitev nastanka škode ali vznemirjanja ali odstranitve vira nevarnosti na stroške njegovega posestnika, če ta sam tega ne stori. V obeh navedenih primerih sodišče naloži plačilo odškodnine za že nastalo škodo, enako v primeru, če je škoda nastala pri opravljanju splošno koristne dejavnosti.<sup>50</sup> V slednjem primeru pa je mogoče zahtevati, da se uvedejo ustrezni ukrepi za preprečitev nastanka škode ali za njeno zmanjšanje. Odstranitveni ali opustitveni zahtevki prideta v poštev, če vznemirjanja ali škode ni mogoče preprečiti z ustreznimi ukrepi, načeloma pa velja, da sta zahtevka v razmerju do zahtevka po uvedbi ustreznih ukrepov subsidiarna.<sup>51</sup> Za vse navedene zahtevke velja, da

<sup>47</sup> Prim. Šinkovec, Tratar, str. 129 in nasl.

<sup>48</sup> Prim. Strohsack, 1991, str. 56.

<sup>49</sup> Prim. Strohsack, 1991, str. 57.

<sup>50</sup> Ker ne gre za povsem običajen odškodninski zahtevki, je treba poudariti, da med predpostavkami za uveljavitev odškodninske odgovornosti v primeru nastanka škode, ki presega običajne meje, ne bo treba dokazovati krivde, saj je podlaga odgovornosti vedno v načelu vzročnosti; odgovarja se torej objektivno (pa čeprav ne gre za primere nevarnega obratovanja) in ne glede na krivdo (tretji odstavek 131. člena OZ).

<sup>51</sup> Prim. Pensa, str. 765.

morajo biti konkretizirani na primer z opisom dejavnosti, iz katere vznemirjanje izvira, ter z ukrepi, ki naj jih naloži sodišče. Tožbeni predlog, naj sodišče »odredi ustrezne ukrepe, ki bodo preprečili škodno nevarnost in odpravili vznemirjanje«, ni dovolj določen v procesnoprnem pogledu (180. člen ZPP). Zahtevek, da se z ustreznimi ukrepi prepreči škodna nevarnost ali vznemirjanje, je torej primaren, presoja o ustreznosti ukrepov pa ne bo mogla mimo teh-tanja mogočih različnih, a učinkovitih načinov. Obveznosti izvršitve določenih ukrepov se povzročitelj lahko izogne s tem, da odstrani vir nevarnosti oziroma vznemirjanja; bistvenega pomena je, da ga k izvršitvi ukrepov nihče ne more prisiliti, če je poseg v njegovo sfero lahko zanj lažji.<sup>52</sup>

#### 4. Okoljevarstvena zakonodaja v luči sosedskega prava

Zgoraj prikazano stvarno- in oblagacijskopravno varstvo pred nedopustnimi vplivi na pravno zavarovane dobrine predstavlja podlago za t. i. zasebno, privatno pravo varstvo okolja (*»privatrechtliches Umweltschutzrecht«*<sup>53</sup>). Sicer pa je skrb za uresničevanje varstva okolja bolj v pristojnosti javnega prava, saj je zdravo življenjsko okolje predvsem v splošnem, javnem interesu. Na tem mestu lahko omenimo temeljno idejno razliko med zasebno- in javnopravno ureditvijo preprečevanja negativnih vplivov v okolju. Zasebnopravne norme zasledujejo idejo o vzpostavitvi stanja, kakršno je bilo pred nastankom vplivov, in povračilo nastale škode (le izjemoma je dano varstvo v primeru grozeče nevarnosti), javnopravni predpisi pa poizkušajo zagotoviti preventivni pristop. Da bi se ta lahko izoblikoval, so temeljna načela in splošni pogoji varstva okolja vgrajeni v predpise, ki urejajo sistem ali posamezna vprašanja poseganja v prostor in gradenj,<sup>54</sup> ter v predpise, ki urejajo izvajanje gospodarskih in drugih dejavnosti.

<sup>52</sup> »Zahtevek, naj tožena stranka zazida troje oken ali pa naj plača tožeči stranki zaradi manjvrednosti hiše določen denarni znesek, ni utemeljen, ker je bilo ugotovljeno, da so na voljo različne možnosti, ki bi zatrjevano vznemirjanje lahko preprečile. Zato vsebina izbranega pravnega varstva ni bila v skladu z drugim odstavkom 156. člena ZOR. Toženčeva hiša je bila sicer sezidana brez dovoljenja.« Tako VSS II Ips 622/95 z dne 12. 6. 1997.

<sup>53</sup> Glej Roth, str. 116.

<sup>54</sup> Tako je bil na primer priznan pravni interes v postopku ocene ustavnosti in zakonitosti prostorskega akta pred Ustavnim sodiščem prebivalcem iz širše okolice Blejskega jezera, ko so opozarjali na ogroženost zdravega življenjskega okolja. Iz utemeljitve odločbe ustavnega sodišča U-I-30/95, objavljeno v Ogorelec, str. 33: »Ustavno sodišče sodi, da pobudniki v konkretnem primeru izkazujejo pravni interes. Na podlagi 72. člena ustave ima vsakdo pravico do zdravega življenjskega okolja. Ustavna določba kot programska državi nalaga skrb za zdravo življenjsko okolje in ji še posebej nalaga, da v ta namen določi pogoje in načine za opravljanje gospodarskih in drugih dejavnosti. Posameznikov interes, da se preprečujejo škodljivi posegi v prostor, pri tem ni omejen samo na ožje okolje, v katerem živi, ali na preprečitev minimalne škode, temveč je gotovo širši. Ustavno sodišče meni, da lahko v določenih primerih posameznik ali skupina oseb v imenu skupine ljudi, ki je prizadeta vložijo pobudo za oceno ustavnosti in zakonitosti. Posameznik utrpi morda manjšo škodo, toda če se upošteva škoda, ki jo utrpijo ljudje kakšnega področja, je lahko škoda velika. V primeru neustreznega posega v prostor /.../ so po mnenju Ustavnega

V okviru te razprave so zanimive zlasti tiste določbe ZVO-1, ki dajejo podlago za učinkovito varstvo sosedov pred vplivi iz okolja oziroma pred nedopustnimi posegi v okolje, ki hkrati predstavljajo poseg v njihove pravno zavarovane pravice. V 2. členu je določeno, da je namen varstva okolja spodbujanje in usmerjanje takšnega družbenega razvoja, ki omogoča dolgoročne pogoje za človekovo zdravje, počutje in kakovost njegovega življenja ter ohranjanje biotske raznovrstnosti. Težav pri zagotavljanju ustreznega varstva skoraj zagotovo ne gre pričakovati v primerih vpliva na zdravje ljudi in drugih organizmov, počutje in kakovost življenja pa sta precej nedoločna pojma, ki jima bo treba posvetiti več časa pri presoji konkretnih primerov. Tovrstne določbe se v teoriji rado pojmuje kot norme programske narave, s čimer pa se njihova vsebina odtegne pravni presoji kot ne dovolj natančna. Med pojmi, ki jih opredeljuje ZVO-1 v 3. členu, naj tukaj izpostavimo poseg v okolje, ki pomeni vsako človekovo ravnanje ali opustitev ravnanja, ki lahko vpliva na okolje tako, da škodi človekovemu zdravju, počutju in kakovosti njegovega življenja ter preživetju, zdravju in počutju drugih organizmov. Poseg v okolje se nanaša zlasti na rabo naravnih dobrin, onesnaževanje delov okolja, gradnjo in uporabo objektov, proizvodne in druge dejavnosti ter dajanje izdelkov na trg in njihovo potrošnjo. Zakon definira tudi pojem emisije<sup>55</sup> ter določa, kdaj gre za obremenitev okolja; to je vsak poseg oziroma posledica posega v okolje, ki je izključno ali hkrati povzročila ali povzroča onesnaževanje okolja, tveganje za okolje, okoljsko škodo<sup>56</sup> ali rabo naravne dobrine. Pri tem je dopustna obremenitev okolja tista, ki ne presega predpisanih normativov ali okvirov dovoljenih posegov v okolje (mejne vrednosti), kot čezmerna pa je opredeljena vsaka tista obremenitev okolja, ki presega mejne vrednosti emisije, standarde kakovosti okolja, pravila ravnanja ali dovoljeno rabo naravne dobrine. Z vidika varstva pred prepovedanimi imisijami je moč ugotoviti, da za stvarnopravni pojem prepovedane imisije ne veljajo enaki kriteriji kot pri čezmerni obremenitvi okolja, saj se v slednjem primeru kot relevantne v prvi vrsti štejejo vnaprej določene mejne vrednosti. Vprašanje, ki se zastavlja, je, ali lahko mejne vrednosti predstavljajo merilo prepovedanih imisij v stvarnem pravu. Zagotovo lahko služijo kot indic pri presoji, ali gre za bistvene imisije, kadar bodo mejne vrednosti presežene, ločeno pa je treba presojati kriterij krajevne običajnosti. Že omenjena rešitev v nemškem pravu, ki je privedla do določenega poenotenja standardov, kriterijev v javnem in zasebnem pravu, se zdi z vidika pravne varnosti zelo dobrodošla.

---

sodišča lahko prizadete tudi pravice širšega kroga oseb in ne samo oseb, ki so neposredno, kot npr. lastniki spornega zemljišča ali mejaši, prizadeti s spornim odlokom.«

<sup>55</sup> Tretja točka 3. člena ZVO-1 se glasi: »Emisija je neposredno ali posredno izpuščanje ali oddajanje snovi v tekočem, plinastem ali trdnem stanju ali energije (hrup, vibracije, sevanje, toplota in svetloba) ali organizmov ali mikroorganizmov iz posameznega vira v okolje.«

<sup>56</sup> »Okoljska škoda« je večja škoda, povzročena t. i. posebnim delom okolja, ki so opredeljeni v 3. členu ZVO-1 v točki 1.3.1.

Sodobne okoljevarstvene ureditve (tudi ZVO-1) dajejo podlago za odgovornost za povzročene negativne učinke v okolju in z njimi povezane neposredne in posredne škode. Tako je povzročitelj čezmerne obremenitve kazensko in odškodninsko odgovoren. Pri tem so podlaga za kazensko odgovornost določbe Kazenskega zakonika (KZ-1)<sup>57</sup> – v dvaintridesetem poglavju so kriminalizirana dejanja zoper okolje, prostor in naravne dobrine, za odškodninske zahtevke pa določbe OZ; za dopustno obremenjevanje in poseganje v okolje takšne odgovornosti ni (9. člen ZVO-1). Skladno z načelom plačila za obremenjevanje okolja krije povzročitelj obremenitve vse stroške predpisanih ukrepov za preprečevanje in zmanjševanje onesnaževanja, tveganja za okolje, rabo okolja ter odpravo posledic obremenjevanja okolja. Podlaga za odgovornost državnih organov in organov lokalnih skupnosti pa je podana v 11. členu zakona pri t. i. obveznosti subsidiarnega ukrepanja. Tako država ali občina skrbita za odpravo posledic čezmerne obremenitve okolja in krijeta stroške odprave teh posledic, če jih ni mogoče naprtiti določenim ali določljivim povzročiteljem ali ni pravne podlage za naložitev obveznosti povzročitelju obremenitve ali posledic ni mogoče drugače odpraviti. Zakon pa izrecno omejuje odgovornost države oziroma občine, saj določa, da stroški subsidiarnega ukrepanja ne pokrivajo stroškov odškodninskih zahtevkov oškodovancev zaradi posledic čezmerne obremenitve okolja.

Poleg nekaterih definicij, ki jih vsebuje ZVO-1 (npr. emisije, obremenitev okolja idr.), so pomembna tudi načela varstva okolja, kot so: načelo preventive, odgovornosti povzročitelja obremenitve, plačila za obremenjevanje idr. ZVO-1 je zakon javnopravne narave, saj v prvi vrsti poskuša varovati širši družbeni interes, za kar je pristojna predvsem Republika Slovenija pa tudi lokalne skupnosti v zadevah lokalnega pomena. Zakon ima predvsem preventivno naravo, saj poskuša vnaprej izključiti nesprejemljive vplive na okolje. Na to kaže tudi obvezna presoja vplivov na okolje, kadar je ta potrebna in s katero se ugotavlja sprejemljivost posameznih nameranih posegov v okolje glede na njihove dolgoročne, kratkoročne, posredne in neposredne posledice za okolje z vidika najmanjše možne spremembe naravnih razmer v okolju oziroma z vidika največjih možnih zahtevanih vrednosti varstva okolja. Presoja vplivov na okolje je potrebna pri vseh tistih posegih, za katere so predpisana soglasja in dovoljenja in ki bi lahko občutno vplivali na okolje. Iz navedenega je razvidna tesna povezanost med zasebnopravnim in javnopravnim varstvom različnih interesov, ki jih ne gre povsem razmejiti in obravnavati ločeno; kršitev javnopravnega predpisa lahko ima učinek v zasebnem pravu. Z zadnjo novelo ZVO-1 (ZVO-1B<sup>58</sup>) je bilo v zakon vnesenih tudi nekaj določb, ki se nanašajo na tehniko – torej uporabo tehnologije in načina načrtovanja, gradnje, vzdrževanja, obratovanja in razgradnje naprave; pri tem je najboljša razpoložljiva tehnika najbolj učinkovita in napredna razvojna stopnja dejavnosti in z njo povezanih načinov obratovanja, ki kaže prak-

<sup>57</sup> Kazenski zakonik Republike Slovenije, KZ-1, Uradni list RS, št. 55/2008.

<sup>58</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o varstvu okolja, ZVO-1B, Uradni list RS, št. 70/2008.



tično primernost posamezne tehnike, da se na njeni podlagi določajo mejne vrednosti emisije za preprečevanje, in če to ni izvedljivo, za zmanjševanje emisij na splošno in njihovega vpliva na okolje kot celoto.<sup>59</sup>

#### 4.1. Organizacijska tožba po ZVO-1

V ZVO-1 je v 14. členu, ki ima naslov »načelo varstva pravic«, urejena t. i. organizacijska tožba (nem. *Verbandsklage*),<sup>60</sup> s katero lahko državljani kot posamezniki ali njihova društva, združenja in organizacije s tožbo zahtevajo od (rednega) sodišča, da nosilcu posega v okolje odredi njegovo ustavitev, če bi poseg povzročil ali povzroča neposredno nevarnost za okolje, kritično obremenitev ali poškodbo okolja ali če bi povzročil ali povzroča neposredno nevarnost za življenje ali zdravje ljudi, oziroma mu prepove pričetek izvajanja posega v okolje, če je izkazana velika verjetnost, da bi povzročil take posledice. Ta popularna tožba je v primerjavi s tožbo, urejeno v OZ, omejena z vidika upravičencev za njeno vložitev, z vidika primerov, kdaj je tožba dopustna, in z vidika ukrepov, ki jih lahko naloži sodišče. Tožbo tako lahko vložijo slovenski državljani<sup>61</sup> neposredno ali preko svojih društev, združenj ali organizacij. Če vložijo tožbo organizacija<sup>62</sup> ali pravna oseba zasebnega prava, lahko z njo uveljavlja pravno varstvo bodisi svojih članov ali pa pravno varstvo celotne skupine oseb, katerih varstvu je organizacija namenjena.<sup>63</sup> Gre za vrsto skupinske tožbe, ki je v našem pravu redka; naše civilno procesno pravo sicer omogoča skupinsko uveljavljanje interesov le preko institutov sosporništv in združitve pravn (191. člen in nasl. ter 182. člen ZPP). Posameznik lahko sicer samostojno uveljavlja svoja upravičenja, vendar odločitev v njegovem primeru vpliva tudi na pravni in dejanski položaj drugih članov skupine. Pod pojmom skupinski interes je namreč treba razumeti upravičenja, pravice, ki pripadajo večjemu številu ljudi in se nanašajo na isto ali istovrstno pravno in dejansko podlago.

<sup>59</sup> Takšno ureditev vsebuje tudi nemški Zvezni zakon o varstvu pred imisijami (»Bundes-Immissionsschutzgesetz«), z vidika upravljavca naprave pa je pomembna tudi definicija razpoložljive tehnike; to je tista, katere stopnja razvoja ob upoštevanju stroškov in prednosti omogoča njeno uporabo v posamezni industrijski panogi pod ekonomsko in tehnično izvedljivimi pogoji ne glede na to, ali se uporablja ali razvija v posamezni državi članici EU ali v drugi državi, če je le upravljavcu naprave primerno dostopna (11.2. točka 3. člena ZVO-1).

<sup>60</sup> Prim. Rijavec, 1996, str. 21.

<sup>61</sup> Takšna nomotehnična ureditev je zagotovo pomanjkljiva in ustavnopravno sporna, saj je namen uveljavljanja pravice do zdravega in čistega življenjskega okolja, da se zagotovi varstvo vsem (glej 72. člen Ustave RS), ki prebivajo na območju Slovenije, in ne le njenim državljanom, ki so po zakonu kot posamezniki edini aktivno legitimirani za vložitev tožbe.

<sup>62</sup> Po slovenskem ZPP je lahko stranka v postopku tudi tista oblika združevanja (društvo, združenje ali organizacija), ki ni pravna oseba, če izpolnjuje pogoje, da ji sodišče lahko podeli sposobnost biti stranka; to je zlasti tedaj, če ima premoženje, na katerega je mogoče poseči z izvršbo (76. člen ZPP).

<sup>63</sup> Prim. Ude, str. 14.

Hkrati gre za obliko tožbe za zaščito javnega interesa, ki se uveljavlja v civilnem sodnem postopku, vložiti pa jo lahko tudi državni organ (*t. i. public action*).<sup>64</sup> Po izrecni zakonski določbi je namreč za varovanje pravice do zdravega življenjskega okolja pristojen tudi varuh človekovih pravic, katerega delovanje je urejeno z Zakonom o varuhu človekovih pravic (ZVarCP).<sup>65</sup> Opozoriti pa je treba, da je njegovo delovno področje omejeno na varstvo pravic državljanov v razmerju do državnih organov, organov lokalne samouprave in nosilcev javnih pooblastil. To pomeni, da pri njem ne bo mogoče zahtevati varstva pravice do zdravega življenjskega okolja v razmerju do zasebnopravnih subjektov (na primer gospodarskih družb in podjetnikov). Smotrnno bi bilo, da bi lahko tudi ombudsman v imenu prizadete skupine oseb vložil tožbo za uresničevanje pravice do zdravega življenjskega okolja, vendar te pravice na podlagi obstoječe ureditve nima, saj ne more nastopati kot stranka v sodnem postopku. Varuh pa lahko s svojimi predlogi, mnenji, kritikami in priporočili od državnih organov zahteva, da se izjasnijo o določenih vprašanih in da sprožijo ustrezne postopke, kadar je to potrebno.

Na tem mestu lahko dodamo, da se nadzor nad izvajanjem določb ZVO-1 izvaja tudi preko inšpekcijskega nadzorstva, ki ga izvaja inšpekcija, pristojna za varstvo okolja (prav tako tudi inšpekcije, pristojne za ohranjanje narave, rudarstva, kemikalije, kmetijstvo, prehrano, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo, veterino ...). Nadzor obsega zlasti nadzor nad posegi v okolje, obremenjevanjem okolja, nadzor nad skladnostjo delovanja naprave ali obrata z okoljevarstvenim dovoljenjem, nad stanjem okolja, odpadki idr. Zlasti slednji postajajo v moderni družbi velik problem, zaradi česar je zakonodajalec predvidel posebno določbo in z novelo ZVO-1B uredil »ukrepanje v primeru nezakonito odloženih odpadkov«. Tako odredi občinska inšpekcija izvajalcu javne službe, da odstrani komunalne odpadke, ki so nezakonito odloženi na zemljišču v lasti države ali občine, v kolikor gre za posebne odpadke pa odredi državna inšpekcija, pristojna za okolje, izvajalcu javne službe ali osebi, ki je pooblaščenca za ravnanje z določenimi vrstami odpadkov, njihovo odstranitev. Stroške odstranitve odpadkov nosi v obeh primerih lastnik zemljišča oziroma oseba, ki izvaja posest (če posestnik ni tudi lastnik zemljišča). V 5. točki 157.a. člena ZVO-1 pa je določena pristojnost inšpekcijskih služb v primeru, ko so odpadki nezakonito odloženi na zemljišču v lasti osebe zasebnega prava. Tako odredi odstranitev komunalnih odpadkov občinska, drugih pa državna inšpekcija lastniku ali drugemu posestniku zemljišča; pritožba je nesuspendivna, saj ne zadrži izvršitve izdane odločbe. Takšna ureditev pa je sporna, saj bi lahko na tujem zemljišču nezakonito odpadke odložil tudi kdo drug kot lastnik ali posestnik zemljišča; v upravnem postopku tako ne bi bila deležna posebnega varstva.

<sup>64</sup> Prim. Rijavec, 1996, str. 20.

<sup>65</sup> Zakon o varuhu človekovih pravic, ZVarCP, Uradni list RS, št. 71/1993.

## 4.2. Udeležba v postopkih sprejemanja predpisov, izdaje okoljevarstvenih soglasij in dovoljenj po ZVO-1

Poseg v okolje bo tako dopusten le, če ne povzroča čezmerne obremenitve, zakon pa določa primere, ko je za poseg v okolje treba pridobiti okoljevarstveno soglasje ali dovoljenje. Ločeno od popularne tožbe tako ZVO-1 določa tudi krog upravičencev, ki imajo za uresničevanje pravice do zdravega življenjskega okolja pravico biti stranka<sup>66</sup> v postopku, v katerem se odloča o dovolitvi posega v okolje, če bi odločitev o stvari, ki je predmet postopka, lahko posegla v to pravico. Zakon določa, kdaj je za poseg v okolje potrebno pridobiti okoljevarstveno soglasje in kdaj dovoljenje, ker pa se okoljevarstvena soglasja in dovoljenja za posege v okolje izdajajo v upravnem postopku, ZVO-1 določa kriterije, po katerih se določajo stranke in stranski udeleženci, torej osebe, ki imajo pravico udeleževati se tovrstnih postopkov. Z novelo ZVO-1B je bilo v zakon vključeno tudi poglavje o sodelovanju javnosti pri sprejemanju predpisov, ki lahko pomembneje vplivajo na okolje; tako je treba javnosti omogočiti, da se seznanijo z osnutki predpisov ter daje mnenja in pripombe.

Zlasti je z vidika varstva tretjih oseb pomembna opredelitev območja, na katerem nameravani poseg povzroča obremenitve okolja, ki lahko vplivajo na zdravje ali premoženje ljudi, saj zakon izrecno določa, da ima oseba, ki na tem območju stalno prebiva ali je lastnik ali drug posestnik nepremičnine, izkazan pravni interes, da zaradi varstva svojih pravic vstopi v postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja (64. člen ZVO-1). V vlogi za pridobitev okoljevarstvenega dovoljenja pa je treba navesti podatke o napravi in njenem obratovanju ter elaborat o določitvi vplivnega območja naprave (2. odstavek 70. člena ZVO-1), kar je zlasti pomembno z vidika varstva pravic tretjih, saj ima oseba, ki na območju, opredeljenem v elaboratu o vplivnem območju naprave, stalno prebiva ali je lastnik ali drug posestnik nepremičnine, izkazan pravni interes, da se vključuje v postopke izdaje okoljevarstvenega dovoljenja (73. člen ZVO-1). Tako je stranski udeleženec vsakdo, ki izpolnjuje navedene pogoje, vendar mora v roku 30 dni (3. odstavek 58. in 71. člena ZVO-1) vložiti zahtevo za vstop v postopek za izdajo okoljevarstvenega soglasja ali dovoljenja (ter njegovega podaljšanja ali spremembe). Ker pa ni mogoče vnaprej izključiti, da tudi kdo, ki ne sodi v naveden krog prizadetih oseb, ima pravni interes, zakon določa, da javno naznanilo, ki se opravi v postopku sodelovanja javnosti (glej 64., 73. in 84. a člen ZVO-1) vsebuje tudi vabilo vsem, ki menijo, da nameravani poseg zadeva njihov pravni interes, da uveljavijo svoje pravice do sodelovanja v postopku, saj je zaradi varstva pravice do zdravega življenjskega okolja treba zaščititi prav vse osebe, ki izkažejo pravni interes. Položaj

<sup>66</sup> Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 80/1999 s spr.) v 42. in 43. členu določa, kdo je lahko stranka v upravnem postopku. To je oseba, na zahtevo katere je bil postopek uveden (t. i. aktivna stranka), zoper katero teče postopek (t. i. pasivna stranka) ali ki ima za varstvo svojih pravic ali pravnih koristi pravico udeleževati se postopka (t. i. stranski udeleženec).

stranskega udeleženca v postopku izdaje okoljevarstvenega soglasja ali dovoljenja ima tudi nevladna organizacija (glej 64., 73. in 153. člen ZVO-1), ki je dala svoje mnenje in pripombe skladno z določbo o sodelovanju javnosti. Zakon določa tudi, da mora v primeru upravnega spora sodišče o tožbi v zvezi z navedenimi postopki odločiti v roku treh mesecev od vložitve tožbe, o pritožbi ali reviziji pa v enem mesecu od vložitve pravnega sredstva.

## 5. Preventivno sosedskopravno varstvo ter udeležba v postopkih urejanja prostora in gradnje objektov

Tudi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)<sup>67</sup> in Zakon o graditvi objektov (ZGO-1)<sup>68</sup> sta po svoji naravi javnopravna predpisa in hkrati podlaga številnim upravnim postopkom (npr. izdaji gradbenih dovoljenj). ZPNačrt je podlaga za prostorsko načrtovanje, ki je preventivno naravnano, saj poskuša omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področju varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov idr. (3. člen). Temeljni cilji prostorskega načrtovanja, pomembni z vidika sosedskega prava, so nedvomno: zagotavljanje skladnega<sup>69</sup> prostorskega razvoja, kakovostnega življenjskega okolja s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij (4. člen ZPNačrt). ZGO-1 ima podobne cilje, saj z vnaprejšnjim določanjem pogojev za graditev objektov poskuša zaščititi širši družbeni interes. V zakonu je izrecno določeno, da je treba zagotavljati skladnost objektov s prostorskimi akti, kar se zagotavlja s projektiranjem, v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, z gradnjo oziroma izvajanjem del, v postopku izdaje uporabnih dovoljenj ter z uporabo objektov oziroma prostorov v njih (14. člen ZGO-1). Iz tega je razvidna povezanost obeh navedenih predpisov; le z upoštevanjem vseh zahtev, ki jih predpisa postavljata, bo možen obziren prostorski razvoj, ki bo dejansko ustrežal interesom vseh, ki prebivajo na določenem območju. Vprašanje, ki si ga je moč zastaviti, je, kako se zagotavlja uresničevanje omenjenih predpisov; ali je potrebna skrb državnih organov samih, kar je nedvomno, ali se kot stranke ali stranski udeleženci postopkov lahko udeležujejo ljudje, ki prebivajo na določenem območju in so izpostavljeni vplivom v okolju. S tega vidika je

<sup>67</sup> Zakon o prostorskem načrtovanju, ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007.

<sup>68</sup> Zakon o graditvi objektov, ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/2002 s spr.

<sup>69</sup> Namesto izraza »skladen prostorski razvoj«, bi bilo morda bolje uporabiti izraz »obziren razvoj«, saj je slednji bolj oprijemljiv in kaže na razmerje med različnimi zaščite potrebnimi interesi. V nemški pravni teoriji se je oblikovalo načelo t. i. »*bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme*«, ki jasno kaže na idejo obzirnosti (»*Rücksicht nehmen*« namreč pomeni vzeti v obzir oz. upoštevati). Glej Dürr, str. 722.

treba preučiti, kakšne možnosti imajo sosedje kot prizadete osebe, da se udeležujejo postopkov pred upravnimi organi in sodišči ter kakšne zahtevke imajo na voljo. S tem se v nemški pravni teoriji že vrsto let ukvarja »*öffentliches Nachbarrecht*« (javno sosedsko pravo).

V skladu z načelom javnosti (5. člen ZPNačrt) morajo pristojni državni in občinski organi pri prostorskem načrtovanju omogočiti izražanje interesov posameznic in posameznikov, skupin prebivalstva in udeležbo vseh zainteresiranih oseb v postopkih pripravljanja in sprejemanja prostorskih aktov. V skladu z ZPNačrt ima vsakdo pravico biti obveščen o postopkih priprave prostorskih aktov ter v teh postopkih sodelovati s pobudami, mnenji in na druge načine, prav tako morajo pristojni organi omogočiti vpogled v podatke, ki štejejo za informacije javnega značaja, vpogled v prostorske akte, strokovna gradiva idr. Ne glede na navedene široko osnovane programske norme je ZPNačrt primarno javnopravni predpis, kar se odraža tudi skozi načelo prevlade javnega interesa, v skladu s katerim morajo pristojni organi pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč upoštevati tako javni kot tudi zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu. Konkretizacija načela sodelovanja javnosti se kaže v določbah o sodelovanju javnosti pri sprejemanju državnih in občinskih prostorskih načrtov (32., 50., in 60. člen ZPNačrt). Tako je treba v okviru javne razgrnitve, ki mora trajati vsaj 30 dni, zagotoviti tudi javno obravnavo akta, razgrniti pa je treba vse variantne rešitve, ki se jih tudi ovrednoti in primerja s prostorskega, okoljskega, funkcionalnega in ekonomskega vidika. Javnost je o javni razgrnitvi treba obvestiti vsaj sedem dni pred njeno izvedbo, javnosti pa je treba omogočiti, da poda svoje pripombe in predloge. V zvezi s sprejemom občinskega prostorskega akta je treba poudariti, da morajo biti v javnem naznanilu, ki se objavi za namen javne razgrnitve, navedene vse zemljiške parcele, katerih namenska raba se spreminja (razen pri sprejemu prvega prostorskega akta). Občina mora preučiti pripombe in predloge javnosti in do njih zavzeti stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu, lastnike zemljišč, katerih namenska raba se spreminja, pa mora občina pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so bili izraženi v času javne razgrnitve (glej 50. člen ZPNačrt).

## 5.1. Gradbeni predpisi z vidika sosedskega prava

Na podlagi pravil o prostorskem načrtovanju ZGO-1 določa pogoje za graditev objektov ter bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov. Zakon in na njegovi podlagi sprejeti podzakonski predpisi urejajo gradnjo objektov s pravili, ki so po svoji vsebini javnopravne narave, kljub vsemu pa so te določbe pomembne tudi z vidika sosedskega prava, saj kot že omenjeno služijo varstvu skupnega življenja sosedov, kar pomeni, da poleg varstva javnega interesa zasledujejo tudi zasebni interes.

Varstvo zasebnopravnih pravic oziroma interesov pri graditvi objektov pa pride po določbah ZGO-1 v poštev samo deloma, kajti z ZGO-1 ni niti popolnoma izključeno niti v celoti zajeto; praviloma se zagotavlja le, če ta zakon ali na njegovi podlagi sprejet predpis to izrecno določa (na primer varstvo lastninske pravice v okviru instituta pravice graditi, vprašanje vplivnega območja objekta ipd.).<sup>70</sup> Zlasti bo to pomembno v postopku izdaje gradbenih dovoljenj in v inšpekcijskih postopkih, saj se varstvo pravic tretjih zagotavlja samo, če gre za varstvo nekega upravičenja ali pravnega položaja, ki ga ureja javnopravni predpis. V nemškem pravu so se izoblikovali trije kriteriji, na podlagi katerih se ugotavlja, ali predpis oziroma pravna norma zagotavlja varstvo pravic tretjih (*»Schutznormtheorie«*); tako mora biti iz predpisa razpoznaven omejen krog upravičencev, predpis mora poleg javnopravnih zasledovati tudi zasebnopravne interese, posamezniku pa mora biti podeljeno javnopravno upravičenje.<sup>71</sup>

Zasebnopravne posledice graditev objektov, ki sodijo izključno v zasebnopravno sfero, ne morejo biti predmet odločanja v upravnih postopkih, prav tako se v teh primerih ne more priznati položaj stranke v postopku. Prizadete osebe imajo glede takšnih posledic graditve pravno varstvo zagotovljeno v civilnih sodnih postopkih. Naj dodamo še, da se za postopek odločanja na podlagi gradbenih predpisov subsidiarno uporabljata ZUP in Zakon o upravnem sporu (ZUS),<sup>72</sup> saj gre za postopke, v katerih pristojni upravni organi odločajo o pravicah, obveznostih in pravnih koristih strank. ZUP vsebuje enotna pravila upravnega postopka, v 3. členu pa določa, da se lahko posamezna vprašanja upravnega postopka za določeno upravno področje v posebnem zakonu uredijo drugače, če je to potrebno. V takih primerih gre za posebne upravne postopke, pri čemer so posamezne procesne določbe vključene v materialne zakone, ki urejajo posamezna področja (kot je to v primeru ZGO-1). Tako je za vprašanja, ki so urejena v posebnem zakonu, treba uporabiti ta zakon, za vprašanja, ki v zakonu niso posebej urejena, pa se uporabi ZUP. Tako bo na primer pritožbo zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda pristojni upravni organ, treba vložiti v osmih dneh po njeni vročitvi (70. člen ZGO-1), in ne v petnajstih dneh, kot določa rok za pritožbo 235. člen ZUP.

Zakon o graditvi objektov določa formalne in materialne pogoje graditve objektov; za prve velja, da določajo, kdaj je gradnja sploh mogoče začeti (npr. dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje), za druge pa, da določajo vsebinske pogoje gradnje (npr. bistvene zahteve objekta). Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in predpiše konkretne pogoje, ki jih je

<sup>70</sup> Prim. Breznik, str. 32.

<sup>71</sup> Prim. Peine, str. 211, 212.

<sup>72</sup> Zakon o upravnem sporu, ZUS, Uradni list RS, št. 50/97 s spr.

treba pri gradnji upoštevati. Pravico graditi uvaja zakon v 4. odstavku 54. člena, v 56. členu in 6. točki 1. odstavka 66. člena, kot dokazilo o pravici graditi pa pridejo v poštev izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno ali obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice, ki investitorju dovoljuje gradnjo ali izvajanje del na nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje to pravico.<sup>73</sup> Ta pravica je določena kot materialni pogoj graditve objektov in brez nje investitor ne bo mogel pridobiti gradbenega dovoljenja. Pravica graditi pa mora biti izkazana ne le glede pravnega naslova, ampak tudi glede na obseg nameravane gradnje; tako je na primer ne sme ovirati na zemljišču ustanovljena služnost. Prav tako pa predvidena gradnja ne sme presegati upravičenj, ki jih ima investitor v okviru izkazane pravice razpolaganja.<sup>74</sup>

## 5.2. Stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja sta zelo pomembni načelo zaslišanja stranke ter načelo varstva pravic strank in varstva javnih koristi. To se kaže tako v določbah o tem, kdo je lahko stranka v postopku pridobitve upravnega dovoljenja, kot tudi v določbi 143. člena ZUP, s katero je določeno, da mora uradna oseba, ki vodi postopek, po potrebi opozoriti stranko na njene pravice v postopku in na pravne posledice njenih dejanj ali opustitev v postopku. V

<sup>73</sup> Poleg lastninske pravice, naj bo to izključna lastnina (37. člen SPZ), solastnina (65. člen SPZ), skupna (72. člen SPZ) ali etažna (105. člen SPZ) lastnina izkazuje pravico graditi tudi stavbna pravica (256. člen SPZ), v povezavi z njima pa tudi stvarna služnost poti oziroma napeljave komunalnih vodov (213. člen in nasl. SPZ). Pravico graditi omogoča tudi služnost v javno korist (glej 110. člen ZureP-1), med obligacijskimi pravicami pa je to pravica uporabe javnega dobra (glej 4. točko 2. odstavka 13. člena ZZK-1), pa tudi, če je to v skladu z zakupno pogodbo, zakupna pravica (2. točka 2. odstavka 13. člena ZZK-1 ter 37. in 38. člen ZKZ).

<sup>74</sup> »Zaradi služnosti poti, ki naj bi jo sosedje imeli na investitorjevem zemljišču, je vprašljivo razpolaganje z zemljiščem, na katerem naj bi stala ograja.« Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, št. U-243/93-8 z dne 8. 6. 1994, VS11026.

»Po presoji sodišča tožena stranka v obrazložitvi izpodbijane odločbe pravilno ugotavlja, saj to izhaja iz podatkov in listin v upravnih spisih in iz pritožbenih in tožbenih navedb samih tožnikov, da streha navedenega objekta (prizidka) sega na sosednje zemljišče, za katero pa tožnika kot investitorja nista izkazala upravičenosti takšnega razpolaganja. /.../ Po presoji sodišča je tožena stranka v obrazložitvi izpodbijane odločbe dala tožnikoma tudi pravilno pojasnilo o tem, da v upravnem postopku ni prav nič pomembno, koliko bosta mejaša prizadeta v uživanju svojih nepremičnin zaradi posega navedenega objekta tožnikov v zračni prostor nad njunim zemljiščem.« Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, št. U-316/92-8 z dne 6. 5. 1993, VS10295.

»Po presoji sodišča je tožena stranka utemeljeno zavrnila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, ker se investitorja nista izkazala s pravico razpolaganja z zemljiščem, na katerem nameravata graditi, in ki je eden od pogojev po 78. členu zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86). Pogoj iz 78. člena zakona o graditvi objektov bi tožeči stranki izpolnili, če bi v postopku predložili soglasje ostalih solastnikov spornega stavbnega zemljišča. V obravnavanem primeru pa, kot je tožena stranka pravilno ugotovila, soglasja ni, saj solastnik J. K. nasprotuje nameravani gradnji.« Tako sodba U-70/94-6 z dne 3. 4. 1996, VS12032.

60. členu ZGO-1 so določene vrste postopkov izdaje gradbenega dovoljenja. Tako se na območjih, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, gradbena dovoljenja izdajajo v skrajšanem ugotovitvenem postopku, razen če poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji izrecno določa drugače. Na drugih območjih se gradbena dovoljenja izdajajo v posebnem ugotovitvenem postopku. Ne glede na to splošno določbo so v 61. členu ZGO-1 predvidene tudi druge možnosti skrajšanega ugotovitvenega postopka.<sup>75</sup>

Priznanje lastnosti (položaja) stranke v postopku je odvisno od materialnega predpisa, torej od določb ZGO-1 (62. člen). Zakon ločuje dve situaciji:

- Kadar se izdaja gradbeno dovoljenje za objekt na območju, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, je stranka v postopku samo investitor.
- Kadar pa se izdaja dovoljenje za objekt na območju, ki se ureja na drugih območjih, se imajo pravico postopka poleg investitorja kot stranski udeleženci udeleževati tudi:

(1) lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice<sup>76</sup> na nepremičninah, na katerih bo potekala gradnja in na katere sega območje za določitev strank, in (2) lastniki zemljišč, na katerih je predvidena dovozna cesta in na katerih so predvideni komunalni priključki, ter imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah in (3) drugi subjekti, če tako določa zakon.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen na območju, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, pa je stranka tudi občina, na območju katere leži nameravana gradnja, če najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila o vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja priglasi svojo udeležbo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. Če svoje udeležbe ne priglasi v predpisanem roku, se šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku (4. odstavek 62. člena ZGO-1).

<sup>75</sup> Tako lahko na zahtevo investitorja pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku tudi za gradnjo manj zahtevnega objekta, ki je predviden na območju, ki se ureja z občinskim prostorskim načrtom, če so izpolnjeni naslednji pogoji: (1) da je predmet gradbenega dovoljenja stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo, (2) da območje za določitev strank ne sega preko meje parcel, na katerih je predvidena nameravana gradnja in (3) da iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih. V skrajšanem ugotovitvenem postopku se lahko izda gradbeno dovoljenje tudi za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali za spremembo namembnosti, če investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži notarsko overjena soglasja takšnega števila etažnih lastnikov, kot ga določajo predpisi o stanovanjskih razmerjih, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma če takšni lastniki dajo takšno izjavo na zapisnik pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve.

<sup>76</sup> Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki je imetnik služnostne oziroma stavbne pravice, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, lahko dokaže z overjeno listino, da je imetnik te pravice (3. odstavek 62. člena ZGO-1).



Glede vprašanja, kdo so drugi subjekti, ki jih določa zakon, lahko ugotovimo, da bo treba položaj stranke v postopku priznati v skladu s 43. členom ZUP na primer tudi osebi, ki uveljavlja ugovor neobstoja investitorjeve pravice graditi na gradbeni parceli (tega ugovora ni mogoče uveljavljati na podlagi ugovorov iz 2. odstavka 62. člena ZGO-1. Prav tako je treba udeležbo priznati vsakemu lastniku sosednje nepremičnine, ki je prizadet v pogledu odmika objekta od parcelne meje (ne glede na določbo 61. člena ZGO-1, ki ima le omejen doseg).<sup>77</sup>

Po prejšnji zakonski ureditvi je krog stranskih udeležencev določil projektant, saj je ta določil vplivno območje objekta, na podlagi katerega se je določal krog prizadetih oseb.<sup>78</sup> Upravni organ ni bil dolžan po uradni dolžnosti preverjati pravilnosti s strani projektanta določenega vplivnega območja in se je v obravnavanje take zadeve spustil le na predlog osebe, ki predlaga udeležbo v postopku zaradi varstva svojih pravic. Če taka oseba udeležbe ni priglasila, ker morda za postopek niti ni vedela, upravni organ pa je upošteval navedeni krog oseb, je lahko investitor dosegel pravnomočnost takšnega gradbenega dovoljenja. Takšna ureditev je bila problematična, saj je omogočala zlorabo pravil postopka.<sup>79</sup>

Stranke z nameravano gradnjo seznanji pristojni upravni organ za gradbene zadeve ter jim da možnost, da se o njej izrečejo na obravnavi. Stranke je treba opozoriti, da se bo v primeru njihovega neopravičenega izostanka štelo, da z nameravano gradnjo soglašajo. V primeru opravičenega izostanka lahko stranke svojo izjavo podajo tudi pisno do konca obravnave; če take izjave stranka ne poda, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja (63. člen ZGO-1). Če pa kdo med postopkom zahteva vključitev v postopek in dokazuje, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je predstavljal podlago za določitev strank v postopku, prikazano napačno, mora o tem predložiti dokaz, ki ga načeloma predstavlja mnenje osebe, ki je strokovnjak za gradbeno projektiranje. V primeru, da se ugotovi, da je bila zahteva utemeljena, gredo stroški, ki so nastali z izdelavo ekspertnega mnenja, in stroški po-

<sup>77</sup> »Lastnost prizadete stranke v postopku izdaje lokacijskega dovoljenja ugotavlja upravni organ v vsakem primeru posebej, odvisno od vpliva objekta na okolico, kajti le na podlagi obstoja konkretnih okoliščin lahko organ ugotovi, katere pravice ali pravne koristi varuje prizadeta oseba, zaradi česar ji prizna lastnost stranke.« Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, št. U-178/94-9 z dne 19. 2. 1997, VS12451.

»V postopku izdaje odločbe o priglasitvi del imajo sosedje – mejaši kot prizadete stranke pravico udeleževati se upravnega postopka zaradi varstva pravic in pravnih koristi.« Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, št. U-482/94-6 z dne 16. 5. 1996, VS12097.

<sup>78</sup> Do uveljavitve Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Uradni list RS, št. 37/2008) iz drugega odstavka 49.a člena ZGO-1 se je v projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja območje za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja prikazovalo kot vplivno območje po dosedanjih predpisih. Vplivno območje objekta je stari ZGO-1 uvedel na novo in je bil definiran kot tridimenzionalni prostor ob, nad in pod načrtovanim objektom, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna emisija snovi ali energije iz objekta v okolje in drugi vplivi objekta na okolico (prej točka 5.7., 2. člena ZGO-1).

<sup>79</sup> Prim. Breznik, str. 151, 152.

stopka v breme investitorja. Če se zahteva izkaže za neutemeljeno in se ugotovi, da je vplivno območje v projektu prikazano pravilno, grede navedeni stroški v breme osebe, ki je zahtevala vključitev v postopek. Stranka, ki nasprotuje nameravani gradnji, mora za utemeljitev svojih trditev predložiti dokaze. Investitor lahko v postopku izdaje gradbenega dovoljenja predloži overjeno listino katerekoli stranke, da se z nameravano gradnjo strinja. Če investitor predloži overjene izjave vseh strank v postopku, pa ustna obravnava ni potrebna. Prav tako ni potrebno overiti pisne izjave stranke, če je njen podpis overjen na listini, s katero investitor izkazuje pravico graditi (65. člen ZGO-1). Kot overjeno izjavo stranke bi bilo najverjetneje treba šteti notarsko overjeno listino, saj bo le v takšnem primeru stranka opozorjena na pravne posledice svoje izjave, to je, da se z nameravano gradnjo strinja in da pri tem ne uveljavlja varstva svojih pravic. Zgolj notarsko overjen podpis stranke ne zagotavlja ustreznega pravnega varstva in taka izjava načeloma ne more nadomestiti siceršnje udeležbe v postopku. Z novelo ZGO-1B<sup>80</sup> pa je zakonodajalec črtal besedo »notarsko«; tako ni povsem jasno, kakšno overitev je imel zakonodajalec sploh v mislih, kar je z vidika pravne varnosti tudi nekoliko nenavadno.

Z Uredbo o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja se določa način izračuna in prikaza območja za določitev strank in velikost območja za določitev strank glede na posamezne vrste objektov (1. člen uredbe). Območje za določitev strank se prikaže tako, da se na geodetskem načrtu ali na katastrskem prikazu vriše zaključen poligon, ki nastane s tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objekta na zemljišče, vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene elemente, in okrog njega vriše pas za določitev strank. Če se za posamezen objekt prikazuje le z osjo, se pas za določitev strank vriše okoli te osi. Pas za določitev strank se za vsak objekt prikaže posebej. Uredba v nadaljevanju natančneje določa širine pasov (3. člen) in posebnih pasov (4. člen) za določitev strank za posamezne objekte, način izračunavanja prostornine ipd., določa torej tehniko oziroma način določanja območja za določitev strank. Ker gre za konkretno določene vrednosti (širin, prostornin ...), se območje določa kot matematični izračun, in torej ne dopušča odprtih pravnih standardov za različne interpretacije. Z vidika pravne varnosti je rešitev dobrodošla, odgovor na vprašanje, ali je tudi sicer dobra, pa bo dala praksa.

### 5.3. Pravna sredstva v postopku izdaje gradbenega dovoljenja

Ker ima odločba v upravnem postopku pravne učinke samo pod pogojem, da je vročena strankam, tudi ZGO-1 določa, da se odločba, izdana v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, investitorju in drugim strankam postopka vroči z vročilnico, skladno s predpisom o splošnem upravnem postopku. Morebitnim soglasjedajalcem, pristojnemu upravnemu organu ter pristojnemu inšpektorju za gradbene zadeve pa se odločba samo pošlje (69. člen ZGO-1). Vroči-

<sup>80</sup> ZGO-1B, Uradni list RS, št. 126/2007.

tev odločbe vsem strankam postopka je pomembna z vidika varstva njihovih pravic, nekoliko sporna je le zakonska ureditev vprašanja, kaj se stranki vroči. Tako zakon določa, da se projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, ki so bile podlaga za odločitev, vročijo samo investitorju, ne pa tudi drugim udeležencem postopka. Takšna ureditev postavlja stranke v različen položaj glede njihovih dejanskih možnosti uveljavljanja pravnih sredstev, kar lahko predstavlja kršitev 25. člena Ustave RS, to je pravice do pritožbe ali drugega pravnega sredstva.<sup>81</sup>

Zoper odločbo, ki jo izda pristojni upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, je dopustna pritožba v osmih dneh po vročitvi odločbe; z namenom skrajšanja postopka je zakon tukaj predvidel spremembo od splošne ureditve, saj je po ZUP rok za pritožbo petnajst dni. Stranke se lahko po vročitvi gradbenega dovoljenja pisno ali ustno na zapisnik pri pristojnem upravnem organu odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora. Taka prepoved je nepreklicna, za upravni organ pa velja dolžnost, da pomaga neuki stranki in jo opozori na posledice njene izjave, predvsem na to, da če se odpove pravici do pritožbe, tudi izgubi možnost vložitve tožbe v upravnem postopku (34. člen ZUS). S tem ko se stranke odpovedo pravici do pritožbe, odločba postane pravnomočna. Če se vlaga pritožba ali obnova postopka iz razloga, ker pritožniku ni bila dana možnost udeležbe v postopku kot stranskemu udeležencu, ker takšna oseba meni, da je vplivno območje objekta prikazano napačno ali da je predvidena gradnja v nasprotju s prostorskim aktom, je treba pritožbi ali predlogu za obnovo postopka najpozneje v petnajstih dneh po vloženi vlogi pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve predložiti ekspertno mnenje, iz katerega izhaja utemeljenost ugovorov. Če pritožnik uspe, mu je investitor dolžan povrniti vse stroške, ki jih je imel v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja (70. člen ZGO-1). Zoper dokončno odločbo, izdano v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, ima vsaka stranka, ki s svojimi zahtevki ali ugovori v postopku ni uspela, pravico do vložitve tožbe v upravnem sporu, seveda pod pogojem, da se ni odpovedala pravici do pritožbe in s tem posledično tudi pravici do tožbe.

#### **5.4. Komunalna opremljenost zemljišča kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja**

Z vidika sosedskega prava pa je zanimivo tudi vprašanje, ali mora imeti investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja izkazano tudi pravico dostopa do gradbene parcele iz javnega cestnega omrežja. ZGO-1 v 66. členu določa, da preden pristojni organ izda gradbeno dovoljenje, preveri, ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo; zakon določa tudi vsebi-

<sup>81</sup> Prim. Breznik, str. 164, 165.

no minimalne oskrbe in dokazilo o takšni oskrbi. Omenjenega vprašanja neposredno ne ureja ZPNačrt, ki (v 70. členu in nasl.) določa le opremljenost zemljišč, pojem komunalne opreme in pojem opremljenega stavbnega zemljišča. Namen opremljanja je, da se prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z občinskim (tudi podrobnim) prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu. ZPNačrt v 72. členu določa, da je gradnja objektov in omrežij (razen gospodarske javne infrastrukture) dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih; stavbno zemljišče pa šteje za opremljeno: če so v enoti urejanja prostora zgrajeni in predani v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali če so v prostorskem aktu občine predvideni komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Sicer pa je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi (glej 78. člen ZPNačrt); v takem primeru se za zgrajeni objekt lahko pridobi uporabno dovoljenje le, če so bili zgrajeni in predani v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture (3. in 4. odstavek 72. člena ZPNačrt).

Tako je na podlagi navedenih predpisov moč sklepati, da je takšna komunalna opremljenost zemljišča nujna za pridobitev gradbenega dovoljenja. V primeru, da nepremičnina nima za redno rabo potrebne zveze z javno potjo ali pa bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški (88. člen SPZ), jo lahko določi sodišče po pravilih nepravdnega postopka, ob določitvi primerne nadomestila lastniku obremenjene nepremičnine (nujna pot). Takšna pot bo torej morala biti vzpostavljena, predno bo za gradnjo izdano gradbeno dovoljenje, s čimer se bo zmanjšala tudi možnost zlorabe instituta nujne poti. Po obstoječi upravnosodni praksi, ki je temeljila na prejšnjih predpisih, ki so komunalno opremljenost določali kot pogoj za dopustnost gradnje (39. člen Zakona o stavbnih zemljiščih), je moral investitor potno zvezo med gradbeno parcelo in javnim potnim omrežjem izkazati, enako pa je veljalo glede pravice napeljevanja komunalnih vodov preko tujega zemljišča;<sup>82</sup> takšno stališče pa lahko zavzamemo tudi na podlagi veljavnih predpisov.

<sup>82</sup> »Tožnika ne izpodbijata dejanske ugotovitve, da je po predloženi lokacijski dokumentaciji dostop do hiše predviden po obstoječi poti, ki poteka tudi prek zemljišč parc. št. 129/6, 250 in 194, ki so v solastnini sosedov R. Sporno tudi ni, da tožnika nimata urejene služnosti voženj prek navedenih parcel in da solastnika R. tudi v tem postopku nista dala dovoljenja za uporabo poti. Na podlagi takšnega dejanskega stanja je pravilen materialnopravni zaključek obeh organov, da tožnika za načrtovano stanovanjsko hišo nimata zagotovljenega dostopa na javno pot ali cesto. Ne zadostujeta namreč zgolj fizična možnost dostopa in prepričanje tožnikov, da imata pravico voženj, temveč mora biti dostop tudi legalen.« Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, št. U-895/92-6 z dne 15. 7. 1993, VS10324.

## 6. Sklep

Sosedsko pravo je širok pojem, ki mu ne gre določiti natančne vsebine, saj so področja in instituti, ki jih zajema, zelo obsežni. V temeljih lahko sosedsko pravo delimo na javno in zasebno pravo, pri čemer ta delitev ni tako stroga. V zasebnopravni sferi se namreč vedno bolj uveljavljajo javnopravni elementi, pa tudi v javnopravnih postopkih se upoštevajo zasebnopravni interesi. Načelna delitev, na podlagi katere se zasebni interesi varujejo v zasebnopravnih postopkih in javni v javnopravnih, sicer velja, vendar pa prihaja tudi do odstopanj oziroma prekrivanja postopkov.

Stvarnopravna negatorna tožba je temelj varstva lastninske pravice pred nedopustnim vznemirjanjem in nastankom škode. Obligacijskopravno varstvo se v tem oziru razlikuje po širši aktivni legitimaciji v postopkih varstva pravic tretjih in vrstah zahtevkov, zato je predstavljena tudi popularna tožba po OZ. Med možnosti zasebnopravnega varstva pravic je treba prišteti tudi popularno tožbo po ZVO-1, ki je zaradi specifičnosti glede aktivne legitimacije v teoriji imenovana tudi organizacijska tožba, četudi gre za predpis z javnopravno vsebino in služi primarno varstvu javnega interesa in javnih koristi.

Pravica do zdravega življenjskega okolja je zasidrana v Ustavi RS, sodišče pa ji je priznalo status osebnostne pravice. Tako je dobila mesto v zasebno- kot tudi javnopravni ureditvi. ZVO-1 preko mehanizmov presoje vplivov na okolje, okoljevarstvenih soglasij, dovoljenj idr. omejuje posege v okolje oziroma določa pogoje zanje z namenom, da se doseže in izvaja okolju prijazen razvoj in se omogoči mirno sobivanje ljudi, ki so prostorsko kakorkoli povezani. Poleg ZVO-1 sta zlasti pomembna tudi predpisa ZGO-1 in ZPNačrt, ki določata pogoje urejanja prostora in graditve objektov. Z vidika sosedskega prava je najbolj pomembno vprašanje pravice udeležbe v postopkih odločanja o posegih v prostor in o gradnjah ter vprašanje pravnih možnosti, ki jih imajo stranke in udeleženci na voljo za varstvo svojih pravic in interesov.

## Literatura

- Berden, Andrej, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, GV Založba, 2004.  
Breznik, Janez, Zakon o graditvi objektov s komentarjem, Ljubljana, GV Založba, 2005.  
Cigoj, Stojan, Obligacijska razmerja, Zakon o obligacijskih razmerjih s komentarjem, Ljubljana, ČZ Uradni list RS, 1978.  
Classen, Claus Dieter, Erheblichkeit und Zumutbarkeit bei schädlichen Umwelteinwirkungen, Juristische Zeitung (JZ), 1993.  
Dürr, Hansjochen, Das Gebot der Rücksichtnahme – eine Generalklausel des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht, Neue Verwaltungs Zeitung (NVwZ), 1985.

- Frantar, Tone, Sosedsko pravo. Podjetje in delo, št. 5/1994.
- Heidelbach, Michael, Der bauplanungsrechtliche Schutz qualifizierter obligatorisch Berechtigter, Tübingen, Campus – Druck, 2000.
- Jarass, Hans, Rechtsprobleme der Sonnenenergie, JZ, 1990.
- Laubinger, Hans-Werner, Der Verwaltungsakt mit Doppelwirkung, Göttinger rechtswissenschaftliche Studien, Göttingen, 1967.
- Ogorelec, Breda, Prostorski dokumenti pred ustavnim sodiščem. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje, 1997.
- Peine, Franz-Joseph, Öffentliches Baunachbarrecht. Tübingen, Mohr, 1993.
- Pensa, Jadek, Obligacijski zakonik s komentarjem, Ljubljana, GV Založba, 2003.
- Reetz, Wolfgang, Der Schutz vor negativen Immissionen als Regelungsaufgabe des zivilrechtlichen und des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes, Berlin, Duncker & Humblot, 1996.
- Rijavec, Vesna, Civilno izvršilno pravo. Ljubljana, GV Založba, 2003.
- Rijavec, Vesna, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, Ljubljana, GV Založba, 2004.
- Rijavec, Vesna, Varstvo skupinskih interesov ljudi za zdravo okolje v pravnem postopku, Pravne možnosti varovanja skupinskih interesov ljudi za zdravo okolje, Zbornik referatov in razprav z mednarodne konference z dne 10. in 11. novembra 1995, Maribor, Inštitut za civilno, primerjalno in mednarodno zasebno pravo, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, 1996.
- Roth, Herbert, Staudingers Kommentar zum BGB (§906), Berlin, Sellier – de Gruyter, 2002.
- Sajovic, Bogomir, Osnove civilnega prava, Stvarno pravo 1. Ljubljana, ČZ Uradni list RS, 1994.
- Säcker, Franz Jürgen, Münchener Kommentar zum BGB (§ 906), München, Verlag C. H. Beck, 2004.
- Seidel, Achim, Öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Nachbarschutz. München, Verlag C. H. Beck, 2005.
- Strohsack, Boris, Obligacijska razmerja 1, Ljubljana, ČZ Uradni list Republike Slovenije, 1995.
- Strohsack, Boris, Odškodninsko pravo in druge neposlovne obveznosti, Obligacijska razmerja, II. Ljubljana, ČZ Uradni list RS, 1991.
- Šinkovec, Janez, Tratar, Boštjan, Obligacijski zakonik s komentarjem in sodno prakso, Lesce: Oziris, 2001.
- Ude, Lojze, Oblike procesnega varstva pravice do zdravega okolja, v Pravne možnosti varovanja skupinskih interesov ljudi za zdravo okolje, Zbornik referatov in razprav z mednarodne konference z dne 10. in 11. novembra 1995, Maribor, Inštitut za civilno, primerjalno in mednarodno zasebno pravo, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, 1996.
- Vrenčur, Renato, Sosedsko pravo – ureditev meje. Pravna praksa, št. 32-33/2001.
- Vrenčur, Renato, Sosedsko pravo – Varstvo pred imisijami po SPZ, Pravna praksa, št. 7/2004.