

Pravična podlaga pri vrednotenju stvarne služnosti

Bojan Grum¹

POVZETEK

V prispevku ugotavljamo, da so splošna pravila določanja vrednosti stvarne služnosti precej skromna. Podlago vrednosti določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Za določitev podlage vrednotenja služnosti je pomemben način njenega nastanka kot tudi razumevanje, da stvarna služnost učinkuje v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine, ter v breme vsakokratnega lastnika služeče nepremičnine. V članku izražamo stališča do vrednotenja in določanja pravične vrednosti stvarne služnosti, ki temelji na pravični podlagi ter izraža polno odškodnino, do katere je, po Ustavi RS, upravičen tisti, katerega nepremičnina se obremenjuje s stvarno služnostjo. Glede polne odškodnine Ustava RS postavlja načelo, da se z določitvijo osnov in meril ter z uporabo le teh, za določitev polne odškodnine pogoji za delo in življenje tistega, katerega lastnina se obremenjuje ali razlašča, ne sme bistveno poslabšati. Glede na navedeno zaključujemo, da bi bilo potrebno dopolniti obstoječi osnutek Uredbe o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov (GURS, 2012) s predlogi, ki bi nedvoumno določali podlago ocenjevanja vrednosti stvarne služnosti, saj menimo, da bi le tako omogočili ocenjevanje pravične vrednosti, ki bi bila poštena za vse pogodbene stranke.

Ključne besede: stvarna služnost, polna odškodnina, pravična podlaga, pravična vrednost, vrednotenje stvarne služnosti

¹ Izr.prof.dr., Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Mestni trg 23, 1000 Ljubljana, e-mail: bgrum@siol.net.

Fair basis in valuation of real easement

ABSTRACT

In the paper we find that the general rules for determining the knowledge of real easement are rather modest. The basis of value is determined by the International Valuation Standards (IVS). To determine the basis of an easement valuation, the way in which it is created is important, as well as the understanding that real easement works for the benefit of the owner of the master property and to the detriment of the owner of the servant property. The article expresses views on the valuation and determination of the fair value of real easement, which is based on an equitable basis and expresses full compensation to which, under the Constitution of the Republic of Slovenia, one whose real estate is burdened with real easement is entitled. With regard to full compensation, the Constitution of the Republic of Slovenia establishes the principle that the conditions for work and life of one whose property is encumbered or expropriated must not be significantly impaired by establishing the bases and criteria and applying them. In the light of the above, we conclude that the existing draft Regulation on the valuation of real estate, real estate rights, compensation for damages and other costs (GURS, 2012) should be supplemented with proposals that would unambiguously determine the basis of the valuation of real easement, since we believe that this would only allow fair value to be assessed that would be fair to all contracting parties.

Keywords: real easement, full compensation, fair basis of valuating, fair value, valuation of real easement

1. Uvod v problematiko

Služnostna pravica je zelo star institut, ki ima korenine že v babilonski, egipčanski, grški kulturi, najbolj pa se je razvila v rimski kulturi oziroma rimskem pravu, kjer se je izoblikoval sistem služnosti in stvarne pravice na tuji stvari. Rimsko pravo je vse do Justinijana poznalo le stvarne služnosti, šele z Justinijanom so začeli služnosti deliti tako na stvarne kot na osebne služnosti. Stvarna

služnost je pravica na tuji stvari in izhaja iz odnosa dveh nepremičnin. Učinkuje v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine, ter v breme vsakokratnega lastnika služee nepremičnine². Kot povzema Bajc³ so splošna pravila pri služnostih precej skromna, razlog pa vidi v velikem in pomembnem razlikovanju med stvarnimi in osebnimi služnostmi. Prva pomembna razlika je v predmetu obremenjenosti, saj je s stvarno služnostjo lahko obremenjena samo lastninska pravica na nepremičninah medtem, ko so predmet osebnih služnosti lahko tudi premičnine ali druge pravice. Druga pomembna razlika je v tem, da se stvarna služnost ustanavlja v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine, kjer gre lahko celo za trajno omejitev, pri osebnih služnostih pa je posebnost ta, da se ustanavljajo v korist točno določene osebe in so časovno omejene. Vsaka stvarna pravica mora vsebovati podroben oziroma natančen opis vsebine, saj sama označba pravice ne zadostuje. Vsebinsko stvarne služnosti je mogoče prilagajati potrebam gospodarskega življenja in pravnega prometa, kar omogočajo splošna pravila. Služnost mora biti zemljišču koristna⁴, ne zahteva se, da je služnost nujno potrebna, zadostuje, da je koristna ali omogoča ugodnejše uporabljanje gospodujoče nepremičnine⁵.

Podlago vrednosti določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)⁶, standardi za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti na podlagi splošno priznanih zasnov in načel, ki pospešujejo preglednost in doslednost pri ocenjevanju vrednosti. Za določitev podlage vrednotenja služnosti je pomemben način nastanka stvarne služnosti. Če služnost nastane brez soglasja lastnika služee nepremičnine, gre za izviren način – nastanek na podlagi zakona ali odločbe pristojnega organa. V primeru, ko pa služnost nastane s soglasjem lastnika služee nepremičnine, pa govorimo o izvedenem nastanku služnosti – nastanek na podlagi pravnega posla⁷.

Z vidika ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini se iz orisa glavnih zakonskih okvirjev nakazuje problematika pri ocenjevanju vrednosti zaradi omejitve (spremembe) pravic na nepre-

²Tratnik et al., 2007, str. 44.

³Bajc, 2015, str. 27.

⁴Tratnik et al., 2007, str. 35.

⁵Ibid.

⁶MSOV, 2007, str. 3.

⁷Juhart, Tratnik, Vrenčur, 2007, str. 25.

mičnini. Največkrat se problem pravičnega vrednotenja pojavi pri služnostih v javno korist, ki so ustanovljene v korist države, lokalne skupnosti, izvajalcev javnih služb in nosilcev različnih infrastrukturnih dejavnosti. Gre za posebno obliko služnosti, glede katerih veljata dve posebnosti. Prva posebnost je v določitvi namena služnosti. Drugače kot »navadne« služnosti stvarnega prava, ki se ustanovijo v zasebnem interesu, se služnosti v javno korist vedno ustanovijo v javnem interesu. Druga posebnost je razlika pri nosilcih pravice. Pri služnostih v javno korist je nosilec vedno država, lokalna skupnost ali drug subjekt, ki ga je država ali lokalna skupnost pooblastila za izvajanje javne službe ali javne infrastrukturne dejavnosti⁸.

V članku posledično izražamo stališča do vrednotenja oz. določanja pravične vrednosti stvarne služnosti, ki temelji na pravični podlagi ter izraža polno odškodnino, do katere je, po slovenski Ustavi, upravičen tisti, katerega nepremičnina se obremenjuje s stvarno služnostjo. Glede polne odškodnine Ustava RS postavlja načelo, da se z določitvijo osnov in meril ter z uporabo le teh, za določitev polne odškodnine pogoji za delo in življenje tistega, katerega lastnina se obremenjuje ali razlašča, ne sme bistveno poslabšati. Glede na navedeno zaključujemo, da bi bilo smiselno razmišljati o dopolnitvi osnutka Uredbe o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov s predlogi, ki bi vodili določitev o realne pravične vrednosti, katera bi odražala polno odškodnino za tistega, katerega nepremičnina je obremenjena oz. pravično vrednost za vse pogodbene stranke.

2. Stališča do podlage vrednosti

Primeri posebnih predpisov po katerih so predvidene služnosti v javno korist so: Zakon o telekomunikacijah⁹, Zakon o rudarstvu¹⁰, Zakon o javnih cestah¹¹ in Zakon o železniškem prometu¹². Stvarnopравни zakonik¹³, v svojem 215. členu navaja, da mora pogodba o ustanovitvi služnosti vsebovati ime lastnikov gospodu-

⁸Tratnik, 2009, str. 91.

⁹Ztel-1.

¹⁰ZRud-1.

¹¹ZJC.

¹²ZzeIP.

¹³SPZ, člen 215.

joče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se lahko določi v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih. Dejstvo je, da mora lastnik služeče stvari v izvrševanju oblasti nad svojo stvarjo nekaj trpeti, čeprav je izvrševanje vsebine služnosti omejeno samo na del služeče nepremičnine^{14,15}. Za ocenjevanje vrednosti stvarne služnosti je pomemben tudi 219. člen, ki pravi, da če je za izvrševanje stvarne služnosti potrebna uporaba kakšne naprave ali je potrebno kakšno dejanje, krije stroške vzdrževanje ali takega dejanja lastnik gospodujoče stvari. Če napravo uporablja tudi lastnik služeče stvari ali je dejanje tudi v njegovem interesu, krijeta stroške vzdrževanja takšne naprave in stroške takega dejanja lastnik gospodujoče in lastnik služeče stvari v sorazmerju s koristjo, ki jo imata. Navedeno narekuje namen ocenjevanja, le ta pa podlago ocenjevanja, ki je lahko tržna podlaga ali podlaga, ki ni tržna.

Na področju netržnega ocenjevanja vrednost so bile največje spremembe zaznane z uveljavitvijo mednarodnih standardov ocenjevanja vrednost (v nadaljevanju: MSOV 2007) v letu 2007¹⁶. Le ti so uvedli t.i. »Podlage, ki niso tržna vrednost«. Spremembe izrazoslovja in pojmovanja določenih segmentov ocenjevanja pa povzročajo nejasnosti, nedoslednosti ali celo posledično napačno razumevanje in interpretacijo izkazov¹⁷. MSOV 2007 je uvedel nov pojem »podlaga vrednosti«, ki je nadomestil prej uporabljen pojem »vrsta vrednosti«. MSOV 2007 je podlago vrednosti definiral kot podlago vrednosti, ki opisuje naravo hipotetične transakcije, na primer, ali se izvaja na javnem trgu ali ne in kaj vpliva na motivacijo in ravnanje strank. Ne opisuje stanja blaga ali storitev, ki so predmet transakcije, na primer, ali so poslovno potrebne ali poslovno nepotrebne, ali so vključene v druga sredstva ali ne. Zato morajo običajno podlago vrednosti spremljati dodatne predpostavke, da bi lahko ustrezno opredelili sprejeto hipotezo ocenjevanja vrednosti. Različne spremljevalne predpostavke lahko privedejo do različnih vrednosti za isto sredstvo, zato je ključno, da so jasno razumljene in izražene. Podlaga ocenjevanja vrednosti torej

¹⁴ Juhart, 2003, str. 224.

¹⁵ Tratnik, 2010, str. 30.

¹⁶ MSOV, 2007, str. 10.

¹⁷ Vučaj, Grum, 2018, str. 350.

ni izjava o uporabljeni metodi niti opis stanja sredstva ali sredstev, ki so premet menjave. Pomembna novost z uvedbo MSOV 2007 je bila tudi ta, da je ukinil izraz »ne-tržana vrednost«, uvedel pa izraz: »podlaga vrednosti, ki ni tržna vrednost«. Leta 2017 so izšli novi standardi MSOV¹⁸ (v nadaljevanju MSOV), ki poleg podlage vrednosti tržna vrednost (ter drugih podlag, ki pa v tem kontekstu niso zanimive), prepozna tudi podlago vrednosti pravična vrednost. Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih temeljijo vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga vrednosti ustreza pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti¹⁹. amem ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti²⁰. Pravična vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenicima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno vrednosti, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov²¹. Pravna oblika, v kateri se izražajo pravice in omejitve na nepremičnini, ima na področju vrednotenja nepremičnin v splošnem podrejen pomen²². Pomembnejša sta obseg in vsebina pravic kot tudi z njihovim izvajanjem povezane okoliščine. Pri vrednotenju spremembe vrednosti nepremičnine zaradi stvarne služnosti je treba predvsem vsebinsko enolično opredeliti stvarno služnost in raven omejevanja lastninske pravice. Premisliti je treba tudi o tem, kako bi se zavedno ali nezavedno obnašal potencialni kupec v pri-

¹⁸ MSOV, 2017, str. 18.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Grum, 2017, str. 415.

meru prodaje ocenjevane nepremičnine (zaznavanje zmanjšanja vrednosti zemljišča s strani kupca)²³. Praksa na tem področju v Republiki Sloveniji kaže, da se splošne usmeritve v večini primerov ne upoštevajo ustrezno oziroma se sploh ne upoštevajo. Vzrokov za to je lahko več in so tako objektivne (pomanjkanje ustreznih podatkov) kot tudi subjektivne narave (nerazumevanje vpliva stvarne služnosti na vrednost nepremičnine in iz tega izhajajoča neutemeljenost odločitev v procesu vrednotenja). V slovenski cenilci praksi se je uveljavilo ocenjevanje zmanjšanja tržne vrednosti zemljišča in tudi nadomestila za stvarno služnost "na palec". Za zmanjšanje vrednosti zemljišča se pogosto uporablja nenapisano in neargumentirano "pravilo 30 %", in sicer v dveh variantah: ali kot 30 % zmanjšanje vrednosti celotnega zemljišča ali kot samo dela zemljišča, na katerega se nanaša služnost, kar pa zagotovo ni pravično ne do ene ne do druge stranke.

V splošnem imam v skladu z MSOV na pri ocenjevanju stvarne služnosti na voljo tržno vrednost, pravično vrednost ali vrednost za investitorja (naložbenika). Vrednost za naložbenika pri oceni nadomestila za vzpostavitev služnostne pravice je odvisna od primera do primera, saj je povezana z vrednostjo premoženja za določenega naložbenika ali skupino naložbenikov s prepoznanimi naložbenimi ali poslovnimi cilji. Subjektivna zasnova se nanaša na nadomestilo za vzpostavitev služnostne pravice, povezano s specifičnim naložbenikom, skupino naložbenikov ali podjetje s prepoznanimi cilji in/ali sodili. Ker naložbenikov, skupin naložbenikov ali podjetjih s prepoznanimi cilji in/ali sodili ne moremo enolično identificirati, je taka ocena vrednosti za naložbenika nadomestila za vzpostavitev služnosti vedno individualna ocena vrednosti²⁴. Tako nam ostane pri oceni vrednosti nadomestila za vzpostavitev služnostne pravice le še podlaga pravične vrednosti, ki jo mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo kot znesek, za katerega naj bi seznanjeni in voljni stranki zamenjali sredstvo v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama²⁵.

Po drugi strani pa Šubic Kovač in Rakar²⁶ navajata, da bo cena, dosežena v prisilni prodaji, le slučajno povezana s tržno vrednostjo ali katerokoli drugo podlago, opredeljeno v MSOV. Zato to ni

²³ Stopar, Šubic Kovač, 2016, str. 689.

²⁴ Hojnik, 2008, str. 51.

²⁵ Ibid.

²⁶ Šubic Kovač, Rakar 2010, str. 261.

podlaga ocenjevanja vrednosti, ker je prisilna prodaja opis situacije, v kateri pride do prenosa, in ne ciljno merilo. MSOV navaja, da je tržna vrednost vrednostna podlaga za ocenjevanja vrednosti, opravljena pri prisilnem prevzemu, kamor uvršča pravico prisilnega odkupa oziroma razlastitvene postopke. Vrsto vrednosti opredeljuje vsebina dejanja, in ne le pridevnik »prisilno«. Ob upoštevanju ustave in MSOV lahko ugotovimo, da je lahko ocenjevana vrednost v primeru odškodnine le tržna vrednost. To je potrdilo tudi višje sodišče v Kopru²⁷, ko je ugotovilo, da pritožnica pravilno ugotavlja, da sodišče prve stopnje ni upoštevalo pravih kriterijev pri odmeri odškodnine za razlaščeno zemljišče. V primeru razlastitve je mogoče upoštevati le tržno vrednost zemljišča ob začetku razlastitvenega postopka.

Interpretaciji lahko razumemo v luži razlike pri ocenjevanju odškodnine pri ustanovitvi prostovoljne stvarne služnosti in prisilne stvarne služnosti. Kar se tiče tržne podlage, pa lahko o njej govorimo le v smislu izhodiščne podlage iz katere izpeljemo pravično podlago, ki opredeljuje pravično vrednost. Odškodnina zagotovo ne sledi definiciji tržne vrednosti, ki pravi, je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta obe stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile²⁸. Praktično nobena od zahtev, ki pogojujejo tržno vrednost pri ocenjevanju stvarne služnosti ne velja. Ne moremo govoriti o prodajalcu, ki je voljan, strani nista nepovezani in neodvisni, pri tem poslu ni ustreznega trženja, v primeru prisilne služnosti pa tudi ne moremo govoriti o poslu, ki se vrši brez prisile. Leta 1986 je Vrhovno sodišče Britanske Kolumbije v Kanadi izdalo odločbo v zadevi Manning proti Harris Steel Group Inc., v kateri je navedlo: »Poštna vrednost je tista, ki je pravična in poštena. Ta izraz že sam po sebi vsebuje zamisel ustreznega nadomestila (odškodnine), ki je skladna z zahtevami pravice in pravičnosti«²⁹.

Dejstvo je, da so za opredelitev vrednosti pomembni predvsem pravni predpisi posamezne države, ki se nanašajo na odmero odškodnine. Primerjalni pravni pregledi na tem področju so bili v

²⁷ VSK, Cp 963/2000, 29.11.2000.

²⁸ MSOV, 2017, str.33.

²⁹ Ibid.

Sloveniji narejeni v devetdesetih letih^{30, 31}. Vendar pa se tudi pravni predpisi, kot bo prikazano v nadaljevanju, naslanjajo na ocenjeno vrednosti, ki, glede na navedeno, mora temeljiti na pravični podlagi.

3. Stališča glede določanja polne odškodnine

Osnove določanja polne odškodnine so enake tako v primerih razlastitvenih postopih kot v primerih uvedbe prisilnih služnosti. Ker je v literaturi več govora o ocenjevanju nepremičnin v razlastitvenih postopih, le to področje podrobneje analiziramo, ugotovite pa apliciramo na primere ocenjevanja stvarne služnosti (prisilne ali ne prisilne). Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji³² v oddelku III. Pridobivanje nepremičnin potrebnih za graditev avtoceste, navaja (povzetek), da če je zaradi graditve avtoceste treba porušiti določen objekt, mora investitor lastniku takega objekta zagotoviti pravično odškodnino. Člen 11. pa navaja (povzetek), da če se z lastnikom nepremičnine, ki jo je treba pridobiti, doseže sporazum za nadomestilo v naravi, je potrebno razpoložljive nadomestne nepremičnine poiskati na trgu oziroma sprejeti ponudbo za nepremičnino, ki jo predlaga lastnik. MSOV³³ navajajo, da je pri načinu primerljivih prodaj v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti³⁴.

Navedeno torej pomeni, da pri ocenjevanju nadomestne vrednosti v postopkih razlastitve pri ocenjevanju lahko uporabimo primerljive ponudbene vrednosti oz. jih lahko v tem procesu tudi sprejmemo ponudbo za nepremičnino, ki jo predlaga lastnik. Kar v procesu ocenjevanja tržne vrednosti uporabimo primerljive

³⁰ Krisper Kramberger, 1997, str.148.

³¹ Virant, 1997, str. 69.

³² ZUDVGA, člen 10.

³³ MSOV, 2011, str. 11.

³⁴ Ibid.

ponudbe, je tem seveda bistvenega pomena, da poznamo razliko med ponudbeno (oglaševano) in pogodbeno ceno. Navedena razlika pa v procesu ocenjevanja nadomestne vrednosti, če se odločimo, da sprejmemo ponudbo za nepremičnino, ki so lastnik predlaga, niti ni pomembna.

Pojavlja se torej vprašanje, kakšno vrednost v danem primeru ocenjujemo: tržno, posebno, pravično, pošteno? Namen ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti. Za namen ocenjevanja vrednosti za potrebe javnega interesa ali razlastnitvenja torej v prvi fazi uporabljamo tržno podlago. Določimo tržno vrednost na podlagi tržnih vhodnih podatkov, bodisi izvedenih transakcij ali tržnih ponudb, kot bi nepremičnina ne bila predmet obremenitve ali razlastitve.. V drugi fazi pa tako določeni vrednosti dodamo nadomestilo v skladu z načelom ohranjanja vrednosti finančne situacije razlaščenca kot jo je imel pred razlastitvijo. Ocenjena »polna odškodnina« torej temelji na načelu pravičnega nadomestila oz. določanja pravične vrednosti. Pravična vrednost je ocenjena vrednost za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenicima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Končna vrednost določena med razlaščenecem (ali prodajalcem) in pridobiteljem je, če sledimo tej razlagi, pravična vrednost. Tako bi tudi podlago vrednosti po MSOV 2011 razvrstili v tretjo kategorij, ki nakazuje ceno, ki bi bila razumno dogovorjena za menjavo sredstva med specifičnima strankama. Tudi če stranki nista nujno povezani med seboj in se pogajata kot nepovezani in neodvisni stranki, sredstvo ni nujno izpostavljeno trgu, zato je dogovorjena cena lahko prej odraz posebnih prednosti ali neugodnosti lastništva za stranki, ki sta vključeni v tak posel, kot slika splošnega stanja na trgu.

Navedeno lahko zapišemo:

(1) Polna odškodnina = PV (pravična vrednost) + DS (dejanski oz. direktni in indirektni stroški) = TV (tržna vrednost) + VJI (vrednost javnega interesa) + DS (dejanski oz. direktni stroški in indirektni stroški)

Vrednost javnega interesa (Public Interest Value) strokovna literatura³⁵ ocenjuje na 25 % izražene tržne vrednosti ocenjevane neobremenjene nepremičnine, izraža pa nadomestilo sicer porabljenega časa, napora in morebitnih pravnih postopkov v kolikor

³⁵ The Appraisal of Real Estate, 2008, str. 31.

bi tega pribitka ne upoštevali in bi vrednost ne izražala pravične vrednosti sprejemljive za stranke v postopku.

Glede na navedeno zaključujemo, da bi bilo smiselno razmišljati v smeri dopolnitve osnutka Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov³⁶ s predlogom:

- oceni se tržna vrednost nepremičnine na podlagi veljavnih MSOV

- odčita se posplošena tržna vrednost po GURS-u

- v nadaljnjem postopku se upošteva višja, po prvi in drugi alineji, izkazana vrednost

- v tretji alineji privzeti vrednosti se doda t.i. »vrednost javnega interesa« v višini 25 %

- dodajo je dejanski oz. direktni in indirektni stroški.

Zbir je indikacija vrednosti, ki izraža polno odškodnino za razlaščenca oz. pravično vrednost z dodanimi dejanskimi stroški, torej vrednost za katero verjamemo, da je sprejemljiva za obe strani.

V primeru stvarne služnosti bi enačbo lahko zapisali:

$$(2) \text{PNSS} = \text{PVSS} + \text{DSSS} = \text{TVSS} + \text{VJI} + \text{DSSS}$$

Pri čemer je:

PNSS – polna odškodnina za stvarno služnost

PVSS – pravična vrednost za stvarno služnost

TVSS – tržna vrednost za stvarno služnost

VJI – vrednost javnega interesa

DSSS – dejanski direktni in indirektni stroški povezani z vzpostavitvijo stvarne služnosti.

4. Stališča do vrednotenja stvarne služnosti

V ZDA se vladne agencije vse bolj zanašajo na trajnostne služnostne pravice (ang. conservation easements) za zaščito habitata³⁷. S služnostjo ohranitvene skupine pridobijo nekaj pravic povezanih z lastništvom zemljišč, vendar naslov pristojbine ostane pri prvotnem lastniku³⁸. Tovrsten način zaščite habitata je v porastu in

³⁶ Uredba, 2012.

³⁷ Armsworth, Sanchirico, 2008, str. 182.

³⁸ Dana, Ramsey, 1989, str. 4.

čedalje bolj pod nadzorom državnih organov^{39, 40, 41, 42, 43}. Ohranjanje služnosti lahko tudi trajnostno rešuje okoljevarstvene težave, zaščito narave, naravne spomenike, zgodovinske stavbe, ipd., saj trenutni lastnik ne more posedovati ali imeti v lasti zemljišča »za vedno«, nekdo pa vendarle hoče zaščititi zemljišče »za vedno«⁴⁴. Večina študij s tega področja služnosti išče primerno vrednost za trajnostno služnost s kvantitativnimi metodami med potencialnimi udeleženci⁴⁵. Kot navajata ⁴⁶ je služnost spomeniško zaščiteneh fasad v ZDA običajna metoda varovanja zgodovinskih objektov. Podobno kot v navedenem primeru tudi v primeru vrednotenja odprtih zelenih prostorov večina študij privzema vrednotenje na podlagi izraženih vrednostih percepcij obiskovalcev^{47, 48}. Ne nazadnje pa je tu še problem širšega vpliva na okolico, ki posredno vpliva tudi na višino ocene.

Za razliko od ZDA pa je Evropska unija uvedla omrežje Natura 2000 kot enega od pomembnih delov izvajanja direktive o habitatih direktive o pticah. Slovenija je ob pridružitvi Evropski uniji določila seznam naravnih območij, ki ustrezajo merilom obeh direktiv. Direktivi podpirata trajnostni razvoj, ki lahko zadovoljuje potrebe sedanjih rodov, hkrati pa ne škoduje potrebam prihodnjih. Na varstvenih območjih Natura 2000 direktivi ne izključujeta človeške dejavnosti. Vendar pa moramo zagotoviti, da te dejavnosti ne bodo ogrozile narave, temveč bodo, kadar bo to mogoče, njeno ohranjanje podpirale. Navedeno torej z drugimi besedami pomeni, da je država uvedla stvarno služnost za območjih, ki jih je razglasila kot del Nature 2000. Pri tem pa ni uvedla instrumenta odškodnin.

Na ta problem posredno opozarja tudi Sisman⁴⁹, ko analizira primer umestitve infrastrukture v urban prostor. Pri analizi projekta Samus II. Boulevard v Turčiji ugotavlja, da je bilo večina zemljišč pridobljenih na način razlastitve. Po končanju del pa je vrednost vseh okoliških zemljišč (zaradi izboljšanja infrastrukture) občutno

³⁹ Stephens, Ottaway, 2003, str.1.

⁴⁰ Yuan Farrell et al., 2005, str. 285.

⁴¹ Risman et al., 2007, str. 714.

⁴² Kiesecker et al., 2007, str. 128.

⁴³ Isakson, 2011, str. 1449.

⁴⁴ Carson, 2015, str. 740.

⁴⁵ LeVert, Stevens, Kittredge, 2009, str. 261.

⁴⁶ Windson Geideman, Jourdan, 2009, str. 332.

⁴⁷ Lopez-Mosquera, Sanchez, 2011, str. 881.

⁴⁸ Hoxha, Dimitrovska Andrews, Temeljotov Salaj, 2014, str. 5.

⁴⁹ Sisman, 2011, str. 1564.

zvišala, od česar pa, kot navaja Sisman⁵⁰, razlaščenci niso imeli od tega ničesar. V primeru Samus II. Boulevard so vrednosti okoliških zemljišč, po umestitvi infrastrukture v prostor, narasle za povprečno 250 %. Taka situacija je, kot ugotavlja Sisman⁵¹, nepoštena do lastnikov tistih zemljišč v regiji, ki so jim bila zemljišča odvzeta v postopku razlastitve. Gre za presojo sorazmernosti, ki temelji na presoji stroškov in koristi in naj bi izhajala iz opredelitve javnega interesa, finančnih stroškov, družbenih nevšečnosti in posredne prizadetosti lastnikov.

V literaturi zasedimo več raziskav o pridobitvi lastninske pravice za javno korist kot pa o ustanovitvi prisilne služnosti. Ker pa menimo, da so izhodišča podobna, v nadaljevanju navajamo glavne probleme, ki jih tuje raziskave osvetljujejo. Služnost v javno korist je posebna oblika razlastitve. To pomeni, da je pri ustanavljanju služnosti treba upoštevati ustavnopravne in mednarodnopravne zahteve glede dopustnosti razlastitve⁵². Služnosti v javno korist so problematika, kjer pride do interakcije med zasebnim in javnim pravom. Javna oblast za doseganje javnih ciljev uporablja institut služnosti, ki sodi na področje zasebnega prava⁵³.

Pridobitev lastninske pravice za javno korist pomeni prenos lastninske pravice posamezne fizične ali pravne osebe v korist družbene skupnosti kot celote, v sodobni obliki pa lahko tudi omejitve lastninske pravice za potrebe služnosti, izjemoma tudi zasebnih družb. Poglavitni razlog za težavnost izvedbe razlastitve je, da upravičeni kupec za realizacijo skupne koristi navadno nujno potrebuje točno določeno nepremičnino. Kot ugotavlja Ferlan s sodelavci⁵⁴ je kupec pri takšni razlastitvi zaradi monopolne ponudbe izpostavljen tveganju za potencialno izjemno visoko ceno. Navedeno pa, poleg zapletenosti tovrstnih rešitev pogosto povzroča tudi nepotrebno visoke transakcijske stroške⁵⁵. Bistvo celotnega procesa je prepričati lastnika, da se odpove lastništvu ali da sprejem omejitve pri uporabi nepremičnine. Na tem mestu menimo, da je pravilno opravljeno delo cenilca/ ocenjevalca vrednosti nepremičnin izrednega pomena. Gre za presojo sorazmernosti, ki temelji na presoji stroškov in koristi in naj bi izhajala iz opredeli-

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

⁵² Tratnik, 2009, str. 89.

⁵³ Tratnik et al., 2007, str. 17.

⁵⁴ Ferlan et al., 2009, str. 283.

⁵⁵ Kalbro, 2007, str. 7.

tve javnega interesa, finančnih stroškov, družbenih nevšečnosti in posredne prizadetosti lastnikov. Pri prisilni prodaji ali razlastitvi je pomembna vrednost, ki se doseže s pogajanjem in temelji na strokovni presoji. Kot navaja Ferlan s sodelavci (2009) pri tem ločimo več vrednosti nepremičnin, kot so fizična, socialna, estetska, politična in ekonomska vrednost. Viitanen⁵⁶ navaja, da je na Finskem osrednji princip pri oceni vrednosti nepremičnine v postopku razlastitve ohranjanje vrednosti finančne situacije razlaščenca kot jo je imel pred razlastitvijo. Kot navaja, na Finskem to tradicionalno pomeni določitev tržne vrednosti, ki bazira na primerjavi izvedenih transakcij nepremičnin. Vendar pa se tu porajajo vprašanja: Kako dobro bo tako določena cena na podlagi primerljivih transakcij sprejemljiva za razlaščenca? Ali vrednosti ocenjene na podlagi primerljivih prodaj (oz. na drug način določene tržne vrednosti) vodijo k ustrezni kompenzaciji izgube razlaščenca? Na Finskem in Norveškem, za razliko od Anglije in Švedske, uporabljajo izraz »polna kompenzacija« ali polna nadomestitev. Kot navaja Viitanen⁵⁷ pa je pravi pomen »polne nadomestitve« v vsaki državi odvisen od zakonske podlage. Nihče pa naj ne bil zaradi razlastitve revnejši ali bogatejši. Kot navaja Wiiala⁵⁸ bi polno nadomestilo moralo zajemati: fizično vrednost razlaščenega premoženja, vrednost amortizacije ohranjanja premoženja (odpravnina) in vrednost druge škode, ki kakorkoli slabša finančni položaj razlaščenca. Glavno pravilo pa velja, da ocenjevanje vrednosti nadomestila temelji na tržni vrednosti, največkrat določeni na podlagi primerljivih prodaj^{59, 60}. Dvom, da tako določena vrednost tudi v resnici predstavlja pravo izhodišče za določitev nadomestila, v svojih razmišljanjih izražata Kalbro in Sjödin⁶¹ in celo navajata, da tako izhodišče lahko vodi v sistematično napako pri ocenjevanju vrednosti. Navedeno utemeljujeta s prisotnostjo subjektivne vrednosti v prostovoljnih transakcijah. Lastnik bo na trgu prodal svojo nepremičnino, ko bo presegel svojo subjektivno percepcijo glede vrednosti. To pomeni, da bo kupec moral plačati najmanj subjektivno vrednost prodajalca. Po drugi strani pa kupec ne bo plačal več kot je njegova lastna subjektivna vrednost. Transakcijska cena

⁵⁶ Viitanen, 2002, str. 4.

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Wiiala, 1966, str. 8.

⁵⁹ Denyer-Green, 1998, str. 211.

⁶⁰ Kalbro, 2001, str. 5.

⁶¹ Kalbro, Sjödin, 2006, str. 218.

je torej nekje med tema dvema ocenama. V vsakem trenutku je na trgu omejeno število lastnikov, ki so pripravljene prodati svoje nepremičnine. Večina lastnikov svoje nepremičnine tudi zaseda. Prodajalci na prostem trgu pa so običajno tisti lastniki, ki zaradi takega ali drugačnega razloga nimajo več interesa biti lastniki. To pomeni, da njihova prodajna cena bazira na nižji subjektivni vrednosti. Lastnik (razlaščenec) tako ne bo dobil odškodnine, ki bazira na njegovi subjektivni vrednosti, saj nadomestilo bazira na transakcijskih cenah na odprtem trgu. Uporaba pristopa prodaje je vzbudila razpravo tudi na Finskem (Vladni predlog o Razlastitvi za potrebe obrambe (224/1996)). Da pa bi razlaščenec dobil polno odškodnino, bi moral imeti možnost kupiti podobno nepremičnino v prostovoljni transakciji v normalnih tržnih pogojih. To polno nadomestilo bi se v primerih razlastitev za obrambne namene pripoznalo z uporabo koncepta najvišje tržne vrednosti, kar pomeni, da v območju standardnega odklona pripoznamo polno nadomestilo kot tržno vrednost povečano za standardni odklon. Švedski zakon Real Property Formation Act (1993) uvaja zanimiv inštitut, ki prodajalcu (razlaščencu), v primeru, ko je kupec (upravičenec) privatna družba, dopušča nadomestilo v višini polne odškodnine, kateri se pripiše še premija udeležbe na dobičku. Navedeno pomeni, da pri »zasebnih razlastitvah« ocenjena vrednost ne temelji na načelu poštene vrednosti, saj daje prednost prodajalcu. Pri zasebnih razlastitvah se torej predpostavlja, da kupec kupuje nepremičnino z namenom, da bo ustvaril dobiček. Zakon torej ščiti prodajalca, ki je tako na nek način udeležen pri pričakovanem dobičku. Načelo delitve dobička je poznano tudi na Finskem. Primer so obalna področja, kjer npr. prihaja do naravnega širjenja obale (alluvial land). Lastniki zemljišča, ki se tako »širi«, imajo po zakonu pravico »obveznega« odkupa tega »novega dela zemljišča« in sicer po zelo nizkih vrednostih. Lahko pa tako zemljišče postane za investitorje zelo zanimivo, če naraste do take velikosti, da je smiselno zazidljivo. Kot navaja Tenkanen⁶² je prodajalec v takih primerih upravičen od 30 do 50 % dodatka na siceršnjo vrednost razširjenega zemljišča.

Vrednotenje zemljišč v postopkih razlaščenja torej odpira vrsto vprašanj. Deveikis, Aleksiene in Galiniene⁶³ na podlagi svojih raziskav ugotavljajo, da v Litvi dobro razvit kataster in registracije ne-

⁶²Tenkanen, 1983, str. 20.

⁶³Deveikis, Aleksiene, Galiniene, 2007, str. 10.

premičnin pripomorejo k razvitemu sistemu množičnega vrednotenja, ki spodbuja dobro prakso v primerih obveznega odkupa in podaja realne vrednosti nepremičnin, vendar pa vseeno ostaja problem pri določanju odškodnine.

Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor⁶⁴ predvideva za ocenjevanje nepremičnin sprejem Uredbe o metodologiji ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov kot to določajo člani 55. do 58. tega zakona. Zakon v svojem 55. členu navaja, da cenilec pri ocenjevanju vrednosti upošteva:

- podatke o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodijo v javnih evidencah, in druge podatke, ki jih pridobi od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih,
- metodologije ocenjevanja vrednosti in
- mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV),
- pri čemer navaja, da metodologije predpiše vlada z uredbo.

Iz navedenega je torej sklepati, da bi ocenjevalec moral upoštevati prvič, posplošeno vrednost nepremičnine, drugič predpisano metodologijo ocenjevanja vrednosti in tretjič veljavne MSOV. Predpisano metodologijo ocenjevanja vrednosti naj bi urejala Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov⁶⁵. Osnutek uredbe je dne 30. 10. 2012 pripravila Geodetska uprava Slovenije, nanj pa je že bilo podanih vrsto konstruktivnih pripomb. Kot povzema Dijak je po zavrnitvi predloga Uredbe po ZUPUDPP na podlagi mednarodnega razpisa Geodetske uprave Republike Slovenije (oziroma MOP) bila opravljena študija Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor ter pregled učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje gospodarske javne infrastrukture⁶⁶. Metodologija temelji na posplošeni izhodiščni tržni vrednosti (po množičnem vrednotenju), korigirani s faktorji, ki so rezultat točkovanja. Cilj naloge je bil dopolniti modele množičnega vrednotenja s seznamom dodatnih pomembnih spremenljivk za sistematično

⁶⁴ ZUPUDPP, 2010, člen 55.

⁶⁵ Uredba, 2012.

⁶⁶ Dijak, 2017, str. 18.

ocenjevanje določenih vrst nepremičnin ter ocene nadomestila za škodo in drugih stroškov⁶⁷. Oktobra 2015 je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo dopis Seznanitev s končnim poročilom (predlog za obravnavo, št. 006-2/2014-MZI/67). Vlada Republike Slovenije je metodologijo iz končnega poročila »Razvoj ocenjevanja vrednosti nadomesti...« označila kot sodoben pristop v skladu z mednarodnimi priporočili in jo potrdila. Medresorski delovni skupini je bilo naloženo, da do junija 2016, upoštevajoč metodologijo, pripravi predlog rešitve, ki bi urejal postopke pogodbenega odkupa in postopke razlastitve za namen vseh javnih investicij, enotno metodološko osnovo kot jo določa izdelana metodologija ter izvajalce teh postopkov. Navedeno do danes še ni bilo izvršeno, saj, kot navaja Dijak⁶⁸, študija v strokovni javnosti ni požela odobravanja. Kocuvan⁶⁹ ugotavlja, da izhodiščni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju MVN) in umerjenost modelov v mejah natančnosti +/-20 do +/-40 % niso ustrezna strokovna podlaga za ugotavljanje pravične odškodnine. Osnovni modeli posplošene tržne vrednosti za MVN so različni glede na določitev vrednosti za nepremičnino v odvisnosti od vrednosti stavbe in vrednosti zemljišča. Ugotavlja, da je zasnova ocenjevanj odškodnin na temelju MVN strokovno neustrezna in ne zagotavlja pravičnih ekonomsko in socialno utemeljenih nadomestil⁷⁰. Kaže se tendenca po zniževanju odškodnin, kar bi za posledico lahko imelo povečanje sodnih postopkov. Mnogo elementov temelji na politično določenih vrednostih in ne na vrednostih, ki jih kaže trg⁷¹. Da mora biti odmera odškodnine predmet posamičnega vrednotenja in ne »posplošenega« množičnega vrednotenja navajata tudi Šubic-Kovačeva in Rakar⁷².

Zanimiva je raziskava Dijakove⁷³, katere cilj je bil zbrati mnenja in stališča strokovnjakov (veščakov) dveh skupin, pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin in sodnih cenilcev s področja gradbeništva, kmetijstva in gozdarstva, glede metodologije določanja odškodnin v primeru javnega interesa. Na podlagi intervjujev zaključuje, da velja prepričanje, da je 6 % kot prisila v obliki

⁶⁷ Swedesurvey, 2015, str. 12.

⁶⁸ Dijak, 2017, str. 70.

⁶⁹ Kocuvan, 2016, str. 68.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Ibid.

⁷² Šubic Kovač, Rakar, 2010, str. 257.

⁷³ Dijak, 2017, str. 7.

premije za voljnost prodajalca, prenizek odstotek. Ker je zemljišče strošek tako pri nakupu, kot pri vzdrževanju, bo lastnik zemljišča za dano služnost zahteval neko plačilo. Pri oceni plačila si lahko pomagamo z odstotki letnih dobičkov podjetij ali donosov obveznic RS ali kombinacijo odstotkov obresti na depozite in kredite. Običajno gre za stvar pogajanj med obema strankama, primeren odstotek pa se giblje med 1 % do 3 % od tržne vrednosti zemljišča na leto, v odvisnosti od časa trajanja služnosti. Ob predpostavki, da je diskontna stopnja enaka donosu, vrednost diskontiramo za obdobje v katerem se daje služnost, na sedanjo vrednost. V dosednji praksi se je pokazalo, da diskontirani faktor znaša okoli 30 % tržne vrednosti potrebnega zemljišča za služnost. Ne smemo pa pozabiti, da bo za enega služnost pozitivna, za lastnika zemljišča pa negativna. Upoštevati moramo še vpliv omejitve lastnika zemljišča, kakor tudi prisilo. Iz navedenega se da sklepati, da mora biti faktor (dodatek) na tržno določeno služnost kar visok (Dijak kot primeren odstotek predlaga 25 %). Vsi modeli, ki se pojavljajo v cenilni branži, bazirajo na nekih predpostavkah. Vsak uporabljen prilagoditveni odstotek je subjektivni izbor cenilca in zaradi tega je tudi vsaka cenitev subjektivna. Razmišljanja so lahko različna, bistveno pa je zavedanje, da vsak, ki daje služnost hoče nekaj zaslužiti. Kakšen bo ta zaslužek je odvisno od pogajalske spretnosti vsakega vpletenega v tak posel. Dijak⁷⁴ na podlagi terenskih intervjujev tudi zaznava izraženo skrb udeležencev o prevelikem indoktriniranju s paradigmo tržne vrednosti. Tržna vrednost merjena s ceno obstaja le teoretično, v praksi je vsaj za zemljišča prej slučaj kot pravilo. Odškodnine in nadomestila v primeru prisilnega poseganja v lastniška razmerja morajo temeljiti na drugačnih izhodiščih (ohranjanja socio-ekonomskega položaja). Kakšni so stroški je sekundarnega pomena. Pri iskanju odgovorov so podatki o tržnih cenah lahko pripomoček, ne pa dokončno sodilo. Tudi korekcija zvišanja vrednosti za 6 % ali 25 % tega ne objektivizira. Za popolnoma enako zemljišče (kar je seveda fikcija) so lahko odškodnine različne. Predvsem pa so neustrezne primerljive realizirane prodaje (cene), saj gre za zgodovinska dejstva, ki jih v času ocenjevanja na trgu ni več. Oškodovanec lahko dejansko izbira le med ponujenimi nadomestnimi zemljišči, kjer pa so ponudbene cene predvidoma višje za »pogajalsko premijo« lahko pa so višje

⁷⁴ Ibid.

tudi zaradi drugih vplivov (špekulacij). Problem je širši in presega zgolj statistično primerjavo cen in pripis pribitka.

Rezultati odgovor udeležencev, ki potrjujejo navedeno, so zbirno prikazani s spodnjih preglednicah⁷⁵.

Preglednica 1.1: Ali menite, da je določanje odškodnin v Sloveniji urejeno?

	Ali menite, da je v Sloveniji določanje odškodnin zaradi omejitve lastninske pravice v javno korist metodološko urejeno? (Q1)				
	Da (1)	Ne (2)	Nimam dovolj podatkov, da bi se opredelil/a (3)	Drugo (4)	Skupaj
pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin	1 6%	14 78%	0 0%	3 17%	18 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gradbeništva	2 5%	28 72%	5 13%	4 10%	39 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju kmetijstva	0 0%	11 85%	0 0%	2 15%	13 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gozdarstva	0 0%	1 100%	0 0%	0 0%	1 100%
Skupaj	2 3%	48 79%	5 8%	6 10%	61 100%

Rezultati kažejo, kar 79 % vprašanih meni, da v Sloveniji določanje odškodnin zaradi omejitve lastninske pravice v javno korist metodološko ni urejeno.

Preglednica 1.2: Ali menite, da je potrebna čimprejšnja ureditev navodil glede določevanja poštene odškodnine v primeru javnega interesa?

	Ali menite, da je potrebna čimprejšnja ureditev navodil glede določevanja poštene odškodnine v primeru javnega interesa? (Q2)				
	Da (1)	Ne (2)	Nimam dovolj podatkov, da bi se opredelil/a (3)	Drugo (4)	Skupaj
pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin	14 78%	3 17%	0 0%	1 6%	18 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gradbeništva	31 79%	3 8%	3 8%	2 5%	39 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju kmetijstva	12 92%	0 0%	0 0%	1 8%	13 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gozdarstva	1 100%	0 0%	0 0%	0 0%	1 100%
Skupaj	51 84%	4 7%	3 5%	3 5%	61 100%

⁷⁵ Dijak, 2017, str. 54, 55.

Rezultati kažejo, da kar 84 % vprašanih meni, da je potrebna čimprejšnja ureditev navodil glede določevanja poštene odškodnine v primeru javnega interesa.

Preglednica 1.3: Ali menite, da je strošek odkupa zemljišča (torej pribitek nad tržno vrednostjo) za potrebe javnega interesa najbolj pereč za določitev primerne odškodnine?

	Ali menite, da je strošek odkupa zemljišča (torej pribitek nad tržno vrednostjo) za potrebe javnega interesa najbolj pereč za določitev primerne odškodnine? (Q8)			
	Da (1)	Ne (2)	Drugo (3)	Skupaj
pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin	7 41%	9 53%	1 6%	17 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gradbeništva	17 45%	18 47%	3 8%	38 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju kmetijstva	8 62%	5 38%	0 0%	13 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gozdarstva	0 0%	1 100%	0 0%	1 100%
Skupaj	28 47%	28 47%	3 5%	59 100%

Rezultati kažejo, da anketiranci pri tem odgovoru ne izražajo značilnih razlik, kar lahko razumemo kot namig, da je vendarle bolj kot določanje pribitkov problematična sama metodologija.

Preglednica 1.4: Ali menite, da bi pribitek k tržni vrednosti zemljišča v višini 6 %, kot premijo javnega interesa določeno po metodologij za občino Jezersko, bilo smiselno uporabiti neodvisno od lokacije zemljišča?

	Ali menite, da bi pribitek k tržni vrednosti zemljišča v višini 6%, kot premijo javnega interesa določeno po metodologij za občino Jezersko, bilo smiselno uporabiti neodvisno od lokacije zemljišča? Gre namreč za odkupe zemljišč za gradnjo javne infrastrukture. (Q9)				
	Da (1)	Ne, pribitek bi bilo potrebno določiti za posamezno občino (za občino samostojno ali na podlagi primerljivih občin (oddaljenost od večjih mest,...)) (2)	Nimam dovolj podatkov, da bi se opredelil/a (3)	Drugo (4)	Skupaj
pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin	0 0%	8 44%	8 44%	2 11%	18 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gradbeništva	3 8%	19 50%	10 26%	6 16%	38 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju kmetijstva	1 8%	5 42%	3 25%	3 25%	12 100%
sodni cenilec nepremičnin na področju gozdarstva	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	1 100%
Skupaj	4 7%	26 44%	20 34%	9 15%	59 100%

Rezultati kažejo, da se kar 44 % anketirancev ne strinja z administrativno določenim odstotkom pribitka.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin⁷⁶ je začel veljati 21. maja 2006. Zakon se je pripravil na podlagi spoznanj, izkušenj in rešitev, pridobljenih v okviru podprojekta »Razvoj sistemov obdavčenja in vrednotenja nepremičnin«, ki se je v Sloveniji kot del kompleksnejšega projekta »Posodobitev evidentiranja nepremičnine«, izvajal v letih 1999–2005. V okviru tega podprojekta je bil, po vzoru praks v razvitih ekonomijah, za namene davka na nepremičnine izdelan koncept sistema množičnega vrednotenja. V evropskih državah se sistem množičnega vrednotenja nepremičnin torej uporablja v glavnem za določanje davčen osnove nepremičnine, v državah, kjer pa imajo na tem področju dolgo tradicijo (kamor Slovenija zagotovo ne spada), pa je pripis vrednosti nepremičninam uporaben tudi v sistemu hipotekarnih kreditov, za ocenjevanje nepremičnine v primerih dedovanja, določanja odškodnin, itd.. Slovenija zagotovo ne spada med države, kjer ima sistem množičnega vrednotenja dolgo tradicijo. Navedeno potrjujejo datumi sprejetja zakonov, ki urejajo sisteme vrednotenja nepremičnin za potrebe davka, po različnih državah:

Preglednica 1.5: Datumi uveljavitve množičnega sistema vrednotenja nepremičnin po državah

Država	Zakon	Datum uveljavitve
Danska	Danish Valuation Law	1984
Švedska	Real Propety Assessment Act	1979
Velika Britanija	General Rate Act; Lokal Goverment and Housin Act	1967; 1989
Nizozemska	Wet Waardwring Onroende Zaken	1994

Že s tega vidika je torej vprašljivo, ali je uporaba posplošene vrednosti, kot to predpisuje ZUPUDPP, smiselna in upravičena.

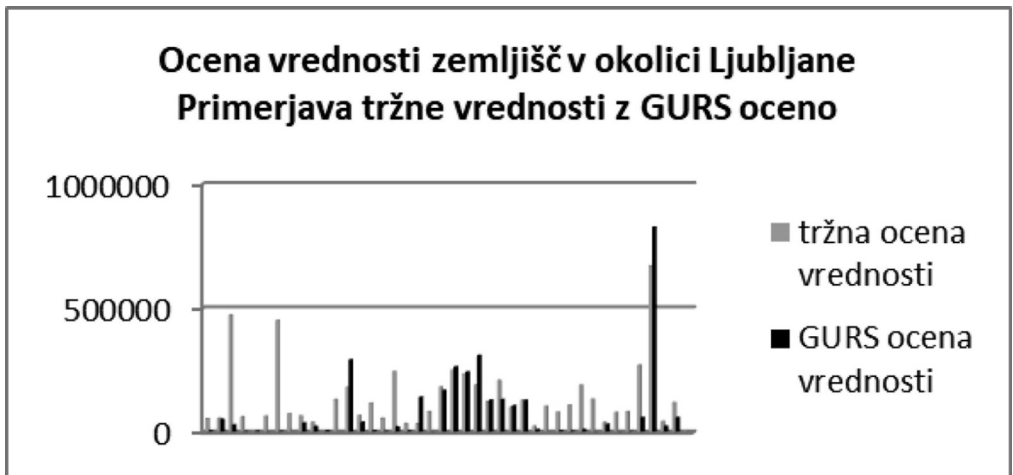
Drugi problem, ki se tu pojavlja pa je, kako točne so ocene vrednostni nepremičnin, ki jih podaja sistem množičnega vrednotenja in ali so te ocene, in v kolikšni meri, uporabne pri postopkih ocenjevanja premoženja pri prisilnem razlastnjenju. Na te postopke je potrebno gledati skrajno resno. S temi postopki se po-

⁷⁶ ZMVN.

sega v lastninsko pravico ljudi, katerim je le ta lahko življenjskega pomena. Po drugi strani gre običajno za velike vrednosti ali denarne ekvivalente, ki marsikateri stranki lahko pomenilo življenjske prihranke ali praktično celotno osebno (družinsko) imetje. Že s tega vidika menimo, da posploševanje ni dobro in ne vodi v spravno reševanje te problematike. Slovenija je premajhna, da bi lahko na podlagi referenčnih transakcij razvila dovolj zanesljiv in pravičen posplošen model vrednotenja nepremičnin v postopkih razlastitve. Nemško sodišče je v svoji sodbi posebej poudarilo, da se tržna vrednost stvarnih pravic mora ocenjevati po vsakokratnih okoliščinah, ki so pomembne za presojo vrednosti⁷⁷.

Navedeno potrjujejo tudi spodaj prikazani delni izsledki raziskave, ki je potekala v prvem četrtletju leta 2013 in bazira na podatkovni bazi približno 1100 nepremičnin, katerim je bila pripisana tržna vrednost ocenjena v skladu z MSOV ter ocenjena posplošena vrednost po GURS-u⁷⁸. Z raziskavo smo želeli ugotoviti ali obstaja značilna razlika med tržnimi vrednostmi nepremičnin in posplošenimi vrednostmi nepremičnin. Četudi upoštevamo, da so posplošene tržne vrednosti v vmesnem času bile kalibrirane, ostaja razkorak med tako določenim vrednostmi prevelik, da bi,

Graf št. 1: Primerjave ocenjenih ter posplošenih tržnih vrednosti za zemljišča v okolici Ljubljane



Povprečna tržna vrednost: 135.826,20 evrov.

Povprečna GURS vrednost: 76.472,60 evrov.

⁷⁷ KG Berlin, Urteil vom 10.07.1967 – 485/67 Baul.

⁷⁸ Grum, 2017, str. 407.

po našem mnenju, tako uporabljene vrednost vodile v pravično vrednost za pogodbe stranke. Navedeno prikazuje graf št. 1.

Z vidika ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini se iz orisa glavnih zakonskih okvirjev nakazuje problematika pri ocenjevanju vrednosti zaradi omejitve (spremembe) pravic na nepremičnini. Gre za problem ocenjevanja vrednosti služnosti ali nadomestila oz. spremembo vrednosti nepremičnine zaradi ustanovitve služnosti. V skrajnih primerih, ko služnost zaradi zakonsko dopustnih posegov v prostor ne zadostuje, pa se pojavi problem ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini (v nadaljevanju ocenjevanje vrednosti nepremičnine) zaradi razlastitve. Sodja⁷⁹ opozarja, da je obstoječa ureditev razlastitve v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2) pomanjkljiva in kot taka ne zagotavlja ustrezne odškodnine za razlaščeno nepremičnino.

V obeh primerih, tako pri služnosti kot pri razlastitvi, pa v večini primerih govorimo o ocenjevanju za potrebe javnega interesa. Erdelič⁸⁰ se opredeljuje do problematike neurejenosti poslov služnosti, kjer vpis v zemljiško knjigo ni bil izveden, služnost v javno korist pa se na nepremičnini vseeno izvršuje. V primerih pridobivanja gradbenega dovoljenja je lastniku služečega zemljišča ponujena pogodba za ustanovitev služnosti v javno korist, brez predvidene odškodnine.

Nepremičnina ima namreč status javnega dobra, če je to v zemljiški knjigi zavedeno ali ne⁸¹. Zaznamba, obseg in izbris zaznambe javnega dobra so definirane v 111. členu Zakona o zemljiški knjigi⁸². Glede omejitev lastninskih pravic je obstoj javnega interesa povezan z odvzemom lastnine - razlastitvijo. Ni nujno, da je stvar razlastitve vsem na razpolago, zato gre pri razlastitvah za javni interes⁸³.

Vrednost javnega interesa se od tržne vrednosti razlikuje v naslednjih predpostavkah⁸⁴:

– ni konkurenčnega in odprtega trga nepremičnin z javnim interesom. Akterji na trgu se zavedajo konkurenčnega in odprtega trga za druge namene lastnine, vendar se odločijo za neodvisno transakcijo;

⁷⁹ Sodja, 2008, str. 9.

⁸⁰ Erdelič, 2007, str. 7.

⁸¹ Vrenčur, Pšunder, 2012, str. 47.

⁸² ZZK-1, člen 111.

⁸³ Šritof Brus, 2006, str. 15.

⁸⁴ Dijak, 2017, str. 17.

- cena ne odraža tržnih sil, saj nanjo vplivajo interesi akterjev v postopku javnega interesa;
- kupec običajno ni motiviran. Zahteva neekonomske koristi, kot so želja po ohranjanju naravnega zemljišča, kulturne vire, pa tudi priložnost za boljše upravljanje z javnimi zemljišči;
- obstaja malo ali nič marketinških prizadevanj. Nepremičnina ni izpostavljena trženju.
- najgospodarnejša uporaba ni pomembna, saj je najvišja in najboljša uporaba tržno usmerjen koncept, vrednost javnega interesa pa ni rezultat tržnih sil.

Uporaba opredelitve vrednosti javnega interesa je tako možna s sklicevanjem na to, da ni mogoče obravnavati gospodarskega povpraševanja in, da zemljišča ni mogoče oceniti za razvoj na najvišjo in najboljšo rabo⁸⁵.

Alternative vrednosti javnega interesa bi lahko bile:

- ohranitev tradicionalno opredeljene tržne vrednosti brez predsodkov
- ohranitev tradicionalno opredeljene tržne vrednosti z upoštevanjem omejitev le-te
- »hibridne« tržne vrednosti, ki obravnava več izvedenih transakcij sklenjenih poslov nepremičnin javnega interesa, ki kaže na drugo vrsto tržne dejavnosti (priznavanje razlik, ki izhajajo iz transakcij dejavnosti javnega / zasebnega sektorja)⁸⁶.

Kot navaja Štritof Brus⁸⁷ odškodnina, ki pripada fizični ali pravni osebi zaradi ustanovitve služnosti v javno korist pripada, zaje-
ma:

- zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljen dobiček. Pri čemer zmanjšana vrednost nepremičnine pomeni:
- zmanjšano možnost uporabe, zmanjšano možnost pridobivanja plodov in nižjo tržno vrednost nepremičnine.

Kot navaja Virant⁸⁸ sta za določitev odškodnine v primeru ustanovitve služnosti najprimernejši metoda tržnih primerjav (primerjalna metoda) in metoda ugotavljanja zmanjšanja vrednosti. Pri slednji se substančna odškodnina (tržna vrednost nepremičnine) odmeri kot razlika med vrednostjo nepremičnine pred in po

⁸⁵ Wilson, Hungerford, 1995, str. 21.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Štritof Brus, 2006, str. 60.

⁸⁸ Virant, 1998, str. 15.

razlastitvi. V primeru začasne služnosti substančna odškodnina obsega izgubo/zmanjšanje dohodka od nepremičnine, običajno kmetijskega in gozdnega zemljišča. V ostalih primerih je primernejša metoda primerjave. Odškodnina za razlaščno nepremičnino ni enake pravne narave kot civilnopravna odškodnina. Cilj odškodnine je vzpostavitev premoženjskega stanja razlaščenca, v kakršnem je bil pred razlastitvijo. V primeru razlastitve se ustavno varstvo lastninske pravice spremeni v varstvo lastnikovega premoženja⁸⁹.

Po slovenski Ustavi je zapovedana polna odškodnina, ki zajema celotno izgubo, izjemna možnost zniževanja odškodnine pod ta obseg bi bila možna zgolj v primeru obsežne hkratne razlastitve velikega števila lastnikov⁹⁰. Za razlaščno vrednost se kot osnova upošteva tržno vrednost nepremičnine⁹¹. Odškodnina obsega tržno vrednost nepremičnine in stranske stroške povezane z razlastitvijo (selitev, izgubljen dobiček za čas selitve in morebitna zmanjšanja vrednosti preostale nepremičnine) ter tudi škodo zaradi prenehanja najemnih ali zakupnih pravic⁹².

Glede pravične odškodnine ustava postavlja načelo, da se z določitvijo osnov in meril ter z uporabo teh meril za pravično odškodnino, pogoji za delo in življenje tistega katerega lastnina se razlašča ne smejo bistveno poslabšati⁹³. Do odškodnine je upravičen tisti čigar nepremičnina se razlašča ter tudi tisti, ki jih poseg prizadene posredno.

4. Zaključek

Stvarna služnost je pravica na tuji stvari in izhaja iz odnosa dveh nepremičnin. Učinkuje v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine, ter v breme vsakokratnega lastnika služee nepremičnine. Ugotavljano, pa, da so splošna pravila pri služnostih precej skromna. Podlago vrednosti določajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti⁹⁴, standardi za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti na podlagi splošno priznanih zasnov in načel, ki pospešujejo preglednost in doslednost pri ocenjevanju vre-

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Grum, Temeljotov Salaj, 2011, str. 128.

⁹² Ferlan et al., 2009, str. 279.

⁹³ Grum, Temeljotov Salaj, 2011, str. 129.

⁹⁴ MSOV, 2017, str. 5.

dnosti. Za določitev podlage vrednotenja služnosti je pomemben način nastanka stvarne služnosti. Z vidika ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini se iz orisa glavnih zakonskih okvirjev nakazuje problematika pri ocenjevanju vrednosti zaradi omejitve (spremembe) pravic na nepremičnini. Največkrat se problem pravičnega vrednotenja pojavi pri služnostih v javno korist, ki so ustanovljene v korist države, lokalne skupnosti, izvajalcev javnih služb in nosilcev različnih infrastrukturnih dejavnosti. Gre za posebno obliko služnosti, glede katerih veljata dve posebnosti. Prva posebnost je v določitvi namena služnosti. Drugače kot »navadne« služnosti stvarnega prava, ki se ustanovijo v zasebnem interesu, se služnosti v javno korist vedno ustanovijo v javnem interesu. Druga posebnost je razlika pri nosilcih pravice. Pri služnostih v javno korist je nosilec vedno država, lokalna skupnost ali drug subjekt, ki ga je država ali lokalna skupnost pooblastila za izvajanje javne službe ali javne infrastrukturne dejavnosti.

V članku raziskujemo ter posledično izražamo stališča do vrednotenja oz. določanja poštene vrednosti stvarne služnosti, ki temelji na pravično podlagi ter le tako vodi v polno odškodnino do katere je po slovenski Ustavi upravičen razlaščenec. Glede pravične odškodnine ustava postavlja načelo, da se z določitvijo osnov in meril ter z uporabo teh meril za pravično odškodnino, pogoji za delo in življenje tistega katerega lastnina se razlašča ne smejo bistveno poslabšati.

Navedeno smo izrazili z enačbo:

$$\text{Polna odškodnina} = \text{PV (pravična vrednost)} + \text{DS (dejanski oz. direktni in indirektni stroški)} = \text{TV (tržna vrednost)} + \text{VJI (vrednost javnega interesa)} + \text{DS (dejanski oz. direktni stroški in indirektni stroški)}$$

Vrednost javnega interesa strokovna literatura (Public Interest Value)⁹⁵ ocenjuje na 25 % izražene tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine, vrednost pa izraža nadomestilo sicer porabljenega časa, napora in morebitnih pravnih postopkov.

Glede na navedeno zaključujem, da bi bilo smiselno razmišljati v smeri dopolnitve osnutka Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in dru-

⁹⁵ The Appraisal of Real Estate, 2008, str. 31.

gih stroškov s predlogom:

- oceni se tržna vrednost nepremičnine na podlagi veljavnih MSOV
- oceni oz. odčita se vrednost po posplošeni tržni vrednosti po GURS-u
- v nadaljnjem postopku se upošteva višja od po prvi in drugi alineji izkazana vrednost
- doda se »vrednost interesa« v višini 25 % v tretji alineji izkazane vrednosti
- dodajo je direktni in indirektni stroški.

Rezultat je indikacija vrednosti, ki izraža »polno odškodnino« za razlaščenca oz. pravično vrednost vključno z dejanskimi stroški, sprejemljivo za obe pogodbeni stranki. Glede na navedeno zaključujemo, da bi bilo potrebno dopolniti obstoječi osnutek Uredbe o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov s predlogi in izraženimi stališči, ki bi nedvoumno določali podlago ocenjevanja vrednosti stvarne služnosti, saj menimo, da bi le tako omogočili podlago za ocenjevanje pravične vrednosti, ki bi bila poštena za vse pogodbene stranke.

LITERATURA IN VIRI

- Armsworth, P.R., Sanchirico, J. N. (2008). The effectiveness of buying easements as a conservation strategy. *Conservation Letters*, 2008, str.182-189.
- Bajc, T. (2015). Stališča služnosti na nepremičninah: tržni vidik. Magistrsko delo. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
- Carson, N. (2015). Easier easements: A new path for conservation easement deduction valuation. *Northwestern University Law Review*, 2015, 109(3), str. 739-772.
- Dana, G.C., Ramsey, M. (1989). Conservation easements and the common law. *Standard Environmental Law Journal*, 1989, 8, str. 2-45.
- Denyer-Green, B. (1998). *Compulsory Purchase and Compensation*. Fifth Edition. London: Estates Gazette.
- Deveikis, S.; Aleksiene, A., Galiniene, B. (2007). Compulsory Purchase of Property for Public Needs and Compensation Development of Procedures and the Role of Valuation in Lithuania. <http://www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/FIG/pdf-files/06092007Deveikis>, 17.7.2018.
- Dijak, D. (2017). Problematika metodologije določanja odškodnine zaradi omejitve lastninske pravičice v javno korist. Magistrsko delo. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
- Erdelič, B. (2007). Ustanovitev služnosti v javno korist brez odškodnine za poseg v lastninsko pravico. *Pravna praksa*, 26(8), str. 7-9.
- Ferlan, M., Liseč, A., Čeh, M., Sumrada, R. (2009). Pridobitev lastninske pravice nad nepremičninami za javno korist. *Geodetski vestnik*, 2009, 53, str. 276-290.
- Grum, B. (2017). Impact of Facilities Maintenance on User Satisfaction. *Facilities*, 2017, 35(78), str. 405-421.
- Grum, B., Temeljotov Salaj, A. (2011). *Interdisciplinarni vidiki nepremičnin: znanstvena monografija*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.

- Hojnik, G. (2008). Model nelinearnih učinkov ocenjevanja služnostne pravice. V: Zbornik referatov 11.letne konference ocenjevalcev vrednosti. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, str. 49-67.
- Hoxha, V., Dimitrovska Andrews, K., Temeljotov Salaj, A. (2014). Kulturni dejavniki, ki vplivajo na urbanistov namen urejanja javnih prostorov v Prištini. *Urbani izziv*, 25(2), str. 5-18.
- Isakson, S. R. (2011). Market Provisioning and the Conservation of Crop Biodiversity: An analysis of Peasant Livelihoods and Maize Diversity in teg Guatemalan Highlands. Elsevier. *World Development*, 39(8), str. 1444-1459.
- Juhart, M. (2003). Služnost v javno korist. V: IX. dnevi javnega prava: Izobraževanje in usposabljanje v javni upravi. Ljubljana: Inštitut za javno upravo, str. 221-236.
- Juhart, M., Tratnik M., Vrenčur R. (2007). *Stvarno pravo*. Ljubljana: GV Založba.
- Kalbro, T., Sjödin, E. (2006). Ersättning vid fastighetsreglering. *Svensk Juristtidning*, 9, str. 218-229.
- Kalbro, T. (2001). Compulsory Purchase and Restrictions on Land Use. Principles of Compensation in Swedish Law. Stockholm: Royal Institute of Technology, Real Estate and Construction Management, Real Estate Planning and Land Law.
- Kalbro, T. (2007). Private Compulsory Acquisition and Public Interest Requirement. FIG article of the month, International Federation of Surveyors, str. 1-9.
www.fig.net/pub/monthly_articles/september_2007/september_2007_kalbro.html, 7.5.2011.
- Kiesecker, J.M., Comendant, T., Grandmason, T., Graz, E., Hll, C., Hilsenbeck, R., Kareiva, P., Loyier, L., Naehu, P., Rissman, A., Shaw, M.R., Yankel, M. (2007). Conservation easement in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy. *Frontiers in Ecology and the Environment*, 2007, 5(3), str. 125-130.
- KG Berlin (1967). Urteil vom 10.07.1967, 485/67 Baul.
- Kocuvan, A. (2016). Kritičen pregled stanja na področju ocenjevanja odškodnin. V: Zbornik postkonferenca: 1. konferenca s področja interdisciplinarnega raziskovanja nepremičnin / Grum, B. (ur). Ljubljana: Inštitut za nepremičninske vede, str. 67-82.
- Krisper Kramberger, M. (1997). Omejitve lastninske pravice v javnem interesu. *Pravnik*, 1997, 4/5, str. 147-173.
- LeVert, M., Stevens, T., Kittredge, D. (2009). Willingness to sell conservation easements: A case study. *ScienceDirect, Forest economics*, 2009, 15, str. 261-275.
- Lopez-Mosquera, N., Sanchez, M. (2011). The influence of personal value in the economic use valuation of peri-urban green spaces: An application of the means end chain theory. Elsevier, *Tourism Management*, 2011, 32, str. 875-889.
- MSOV, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. (2007). International Valuation Standards Committee, 8. izdaja (slovenski prevod). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- MSOV, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. (2012). International Valuation Standards Committee, 9. izdaja (slovenski prevod). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- MSOV, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. (2017). International Valuation Standards Committee 11. izdaja (slovenski prevod). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Rismann, A.R., Lozier, L., Comendant, T., Kareiva, P., Kiesecker, J.M., Shaw, M.R., Merenlender, A.M. (2007). Conservation easement: biodiversity protection and private use. *Conservation Biology*, 21, str. 709-718.
- Sisman, A. (2011). Evaluation of land value increase after expropriation process: A case study of Sam-sun, Turkey. *Scientific Research and Essays*, 6(7), str.1561-1566.
- Sodja, V. (2008). Še o ZUreP-1 in razlastitvi. *Pravna praksa*, 27(45), str. 8-12.
- Stephens, Ottaway, D.B. (2003). Developers find payoff in preservation; donors reap tax incentive by giving to land trusts, but critics fear abuse of system. Washington: Washington Post, dec. 21, 2003, pp. AO1.
- Stopar, I., Šubič Kovač, M (2016). Vrednotenje zemljišč v primeru stvarne služnosti – študija primera v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 2016, 60 (4), str. 685-702.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). Uradni list RS, št. 87/2002 in št. 91/2013.
- Swedesurvey (2015). Razvoj metod ocenjevanja vrednosti nadomestil ob umeščanju prostorskih ureditev javnega pomena v prostor - Končno poročilo (poročilo št. 5). Ljubljana: RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Generalni sekretariat vlade RS, str. 1-13.
[http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/d60b24faac990e68c1257ee40043d74c/\\$FILE/ATTQ1S0N.pdf/Koncno_poro_cilo_naloge_4-6.pdf](http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/d60b24faac990e68c1257ee40043d74c/$FILE/ATTQ1S0N.pdf/Koncno_poro_cilo_naloge_4-6.pdf)
- Šubič Kovač, M., Rakar, A. (2010). Model vrednotenja zemljišč kategoriziranih cest za namene pravnega prometa. *Geodetski vestnik* 54/2, str. 253-266.
- Šritof Brus, M. (2006). Razlastitve in omejitve lastninske pravice. Ljubljana: Planet GV
- Tenkanen, A. (1983). Ranta-alueiden, erityisesti lomatonkien lisäalueiden arviointi vesijättöjen lunastuksissa. Helsinki: Vaitöskirja.
- The Appraisal of Real Estate (2008). *The Appraisal of Real Estate*, 13th ed.. Chicago: Appraisal Institute,

- 550 Wet Van Buren, Chicago, IL 60607.
- Tratnik, M. (2010). Stvarnopravni zakonik (SPZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom Matjaža Tratnika. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
- Tratnik, M. (2009). Služnost v javno korist. Pravni letopis, 2009, 2, str. 89-98.
- Tratnik, M., Vrenčur, R. (2005). Nepremičninsko pravo, 1. Del: Zemljiškoknjižno pravo. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor.
- Tratnik M., Vrenčur R., Odar M., Simič I., Štravs A., Reich H. (2007). Stavbna pravica in služnost: Stvarno pravni in davčnopravni vidik. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor.
- Uredba o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov (2012). Osnutek uredbe z dne 30. 10. 2012. Ljubljana: Geodetska uprava Slovenije.
- Viitanen, K. (2002). Just Compensation in Expropriation ? V: JS26 Education of Valuers - Collecting the Substance for Virtual Academy. FIG XXII International Congress, Washington, str. 1/8. https://www.fig.net/resources/proceedings/2002/fig_2002/fig_2002_abs/js26/JS26_viitanen_abs.pdf, 20.5.2018.
- Virant, G. (1997). Odvzem in omejitve lastninske pravice v javno korist ter socialna vezanost lastnine. Doktorska disertacija. Ljubljana: Fakulteta za javno upravo.
- Višje sodišče v Kopru (VSK). Sklep 1, Cp 963/2000, ECLI:SI:VSKP:2000:ICP:963.2000, 29.11.2000.
- Vrenčur, R., Pšunder, I. (2012). Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vučaj, Z., Grum, B. (2018). Easement as the element of monetization of real estate and insurance for infrastructural and energy investments. V: Book of proceedings, 3rd Conference of Interdisciplinary Research on Real Estate, (CIRRE), Groningen, September 20-21, 2018 / Grum, B. (ur.). Ljubljana: Institute of Real Estate Studies, str. 344-355.
- Zakon o javnih cestah (ZJC). Uradni list RS, št. 33/2006.
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Uradni list RS, št. 50/2006.
- Zakon o rudarstvu (ZRud-1). Uradni list RS, št. 14/2014.
- Zakon o telekomunikacijah (Ztel-1). Uradni list RS, št. 30/2001.
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP). Uradni list, št. 80/2010, 106/010-popravek in 57/2012.
- Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA). Uradni list RS, št. 35/97.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2). Uradni list RS, št. 61/2017.
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). Uradni list RS, št. 58/03.
- Zakon o železniškem prometu (ZZeIP). Uradni list RS, št. 99/2015.
- Yuan Farrell, C., Marvier, M., Press, D., Kareiva, P. (2005). Conservation easements as a distribution of easements? Natural Areas Journal, 25, str. 282-289.
- Wiiala, A. (1966). Pakkolunastus- ja tilikorvaukset. Maanjaon arvioimisoppi II. Vammala. V: Just Compensation in Expropriation ? Viitanen, K., JS26 Education of Valuers - Collecting the Substance for Virtual Academy. FIG XXII International Congress, Washington, 2002, str. 1-8.
- Wilson, D. C., Hungerford, C. D. (1995). Public interest value: toward an analytic understanding of the Appraisal Institute's Proposed Definition of Value for Environmentally Significant Real Estate. V: Right of way, str. 21-31. <https://www.irwaonline.org/eweb/upload/0295a.pdf>, 27.11.2016.
- Windson Geideman, K., Jourdan, D. (2009). The Impact of Historic Facade Easements on Condominium Value. The Appraisal Journal, Fall 2009, str. 329-337.

