

RAZLASTITEV

Če se na vašem zemljišču gradi javna infrastruktura, ste upravičeni do primerne odškodnine ali nadomestila v naravi.

Pojem

Za gradnjo javne infrastrukture (npr. ceste, pločniki, bolnišnice, šole ipd.) se investitor, ki je navadno občina ali država, z lastnikom zemljišča dogovori o odkupu dela ali celotne nepremičnine. V skrajnem primeru, ko soglasja o odkupu nikakor ni mogoče doseči, se lahko lastnika razlasti.

Razlastitev pomeni **odvzem lastninske pravice v javno korist proti odškodnini ali nadomestilu v naravi**. Poseg v ustavno zagotovljeno lastninsko pravico lahko določa le zakon: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) v 92. členu določa splošne pogoje za razlastitev, v posameznih področnih zakonih (npr. Zakon o cestah, Zakon o prostorskem načrtovanju) so urejene posebnosti.

Javna korist

Za razlastitev mora biti **izkazana javna korist**, kot to določa 93. člen ZUreP-1. Izkazana je v primerih, ko je razlastitev predvidena za namene gradnje gospodarske javne infrastrukture (ceste, železnice, daljnovodi, komunalne naprave ipd.), objektov za obrambo ter objektov, ki varujejo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Poleg tega je javna korist izkazana pri gradnji zdravstvenih ustanov, šol in vrtcev, izobraževalnih in raziskovalnih institucij, razlastitev pa je mogoča tudi v primerih gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj.

Stranki

Razlastitveni upravičenec je država ali občina, odvisno za kakšen namen gradnje se izvaja razlastitev. **Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba**, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve.

Postopek razlastitve

Razlastitveni upravičenec mora v skladu s 95. členom ZUreP-1 lastniku najprej **poslati pisno ponudbo za odkup nepremičnine (t.i. pogodbo o odkupu namesto razlastitve)**. Lastnik na ponudbo odgovori ali se dogovori o drugačnih pogojih odkupa v 30 dneh po vročitvi ponudbe; če v tem času ne odgovori ali ponudbo zavrne, lahko država ali občina začne **postopek za razlastitev z vložitvijo zahteve po razlastitvi**. Obvezna sestavina zahtevka je razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in izvleček iz ustreznega prostorskega akta, ki je podlaga za razlastitev.

Postopek na upravni enoti

V prvi fazi upravna enota izda odločbo o začetku razlastitvenega postopka, v kateri na podlagi razlastitvenega elaborata ugotovi ali je javna korist izkazana in odloči o uvedbi postopka razlastitve. **Postopek razlastitve se zaznamuje v zemljiški knjigi**; ob tem se omeji promet z nepremičnino in sicer je dovoljena le prodaja razlastitvenemu upravičencu ali prodaja tretji osebi, če se razlastitveni upravičenec s tem strinja. V drugi fazi razlastitvenega postopka se **izda upravna odločbo o razlastitvi**, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v korist razlastitvenega upravičenca. Zoper odločbo o razlastitvi se razlastitveni zavezanec lahko pritoži in uporabi tudi sodno varstvo.

Odškodnina

Razlaščenemu lastniku pripada ustrezno **denarno nadomestilo ali enakovredna nadomestna nepremičnina** (105. člen ZUreP-1):

- **Denarna odškodnina** za odvzeto nepremičnino obsega vrednost nepremičnine glede na njeno dejansko rabo in vse stroške povezane z razlastitvijo (selitveni stroški, morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine, ipd.). Vrednost nepremičnine se določi po vrednosti, ki jo ima nepremičnina v času izdaje sklepa o razlastitvi. V primeru, da razlaščenec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.
- **Nadomestilo v naravi:** razlaščencu pripada primerna nepremičnina z enako vrednostjo kot je bila odvzeta nepremičnina. Pri presoji primernosti nadomestne nepremičnine je zato pomembna dejanska raba nepremičnine (npr. stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče, ipd.).

Upravna enota mora najkasneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi pozvati razlastitvenega zavezanca in upravičenca, da skleneta medsebojni sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu v naravi. Če v roku dveh mesecev po pozivu upravne enote sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu še ni sklenjen, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vložijo predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na sodišču. **Odškodnino in vse stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.**

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