

Nesoglasja in spori med etažnimi lastniki

Janez Ribnikar, univ. dipl. prav., SPL, d. d.,
član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Lastništvo stavb v etažni lastnini je v Republiki Sloveniji v primerjavi z drugim državami Evropske unije izraziteje razdrobljeno, kar je posledica lastninjenja stanovanj v devetdesetih letih prejšnjega stoletja zaradi prehoda v nov družbeni red oz. pridružitve razvitim demokratičnim ureditvam v okviru Evropske unije. Delež lastniških stanovanj v Sloveniji je tako približno 83-, v Nemčiji pa 42-odstoten.

Za ustrezno vzdrževanje in obratovanje stavbe več etažnih lastnikov že v osnovi narekuje potrebo po preseganju razdrobljenega lastništva. Zakonsko varovan interes posameznikov in tudi javni interes se poleg tega kaže tudi v predpisani obveznosti imenovanja upravnika kot nekakšnega skrbnika poslov upravljanja stavbe. V njem se prepleta vloga zakonitega zastopnika etažnih lastnikov in strokovnjaka v poslih upravljanja stavbe, ki skrbi za uresničevanje interesov etažnih lastnikov stavbe, na drugi strani pa skrbi tudi za uveljavitev na to vezanega javnega interesa, ki se kaže prav v prisilnih predpisih s tega področja.

Upravnik pri izvrševanju svoje zakonske vloge in pooblastil na podlagi pogodbe o upravljanju usklajuje interese etažnih lastnikov, pri tem pa si prizadeva za temeljni zakonski cilj, tj. ustrezno vzdrževanje in obratovanje stavbe. Etažni lastniki in tudi upravnik se torej lahko znajdejo v različnih okoliščinah, ko bodisi manjšina etažnih lastnikov legalno nasprotuje večini bodisi nekateri etažni lastniki celo odkrito kršijo zakonske in pogodbene obveznosti do drugih etažnih lastnikov. Upravnik je v skladu z zakonskimi določili zastopnik etažnih lastnikov, v primerih sporov med njimi torej zastopnik večine etažnih lastnikov po solastniških deležih in lahko zgolj v skladu z zakonskimi možnostmi poskrbi za uveljavitev legitimnega interesa večine etažnih lastnikov stavbe. Tega torej ne more uveljaviti samovoljno ali diskrecijsko, temveč zgolj v predvidenih pravnih postopkih prek sodišča in drugih državnih organov, pred katerimi upravnik zastopa večino etažnih lastnikov po solastniških deležih proti enemu ali manjšini etažnih lastnikov stavbe.

Izključitvena tožba je na primer najskrajnejši institut stvarnega prava za zagotavljanje ustrezne stopnje sožitja med etažnimi lastniki, ki omogoča pričakovano rabo in vzdrževanje stavbe. Predpostavka take tožbe je dejstvo porušenega zaupanja večine etažnih lastnikov do enega med njimi, ki je s kontinuiranim nespoštovanjem temeljnih dogovorov med etažnimi lastniki in kršenjem njihovih zakonskih pravic onemogočal pričakovano rabo etažne lastnine (zakon, pogodba o medsebojnih razmerjih, hišni red). Podkrepitev nevzdržnosti nadaljnje skupnosti z etažnim lastnikom kršiteljem se kaže tudi v nespoštovanju drugih etažnih lastnikov, ki ga na kršitve formalno opomnijo, vendar se ne zmeni za njihovo opozorilo. Končni cilj izključitvene tožbe je dokončna izločitev etažnega lastnika iz t. i. skupnosti etažnih lastnikov, s tem da se njegova nepremičnina oz. posamezni del proda novemu lastniku.

V sodni praksi se je izkazalo, da sodišča izključitvene tožbe vedno s sodbo zavrnejo (pa tudi zavrnejo) zaradi neizpolnjenih vsebinskih in tudi procesnih pogojev za vložitev tožbe, torej obravnavajo procesne in vsebinske predpostavke vložene izključitvene tožbe skrajno rigorozno. Izključitvena tožba z nedorečenimi vsebinskimi pogoji za njeno upravičenje se kljub ne tako redkim primerom nevzdržnih razmer v stavbah kaže zgolj kot še eden od neuporabnih pravnih institutov. To se potrjuje še toliko bolj ob zadnjih primerih oz. odločitvi

Evropskega sodišča za človekove pravice o sodnih posegih v lastninsko pravico na nepremičnini v zadevi Vaskrsić, zaradi česar bo otežena sodna izterjava z rubežem in prodajo nepremičnine tudi po določilih Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Glede na navedeno se zato v zadnjem času kot nenavadni kažejo pristopi k noveliranju stanovanjske zakonodaje, ki ne urejajo izpostavljenih, povsem neučinkovitih pravnih institutov za zagotavljanje ustreznega sožitja med etažnimi lastniki in obratovanja ter vzdrževanja stavbe, temveč je v napovedih noveliranja mogoče zaznati celo usmeritev v razvrednotenje instituta upravnika kot zakonsko predvidenega garanta preseganja partikularnih interesov posameznih etažnih lastnikov in s tem zagotavljanja ustreznega obratovanja in vzdrževanja stavbe.