



Uveljavljanje napak pri novogradnjah in unovčevanje bančnih garancij

odvetnica Maša Kramar, partner, masa.kramar@senica.si

odvetnik Blaž Slavec, blaz.slavec@senica.si

Odvetniška pisarna Senica & partnerji, d.o.o.



Upravnik po določilih SPZ

118. člen

(1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika.

(2) Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja.

(3) Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

(4) Upravnik ima naslednja **pooblastila**:

- izvajati sklepe etažnih lastnikov;
- skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov;
- poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti;
- upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem;
- **zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.**

(5) Upravnik mora pri svojem delovanju upoštevati interese etažnih lastnikov.

Imenovanje upravnika po ZVKSES

- Upravnik mora biti na podlagi določb 21. člena ZVKSES angažiran, če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če sta kupca več kot dva ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje tako zavezal.
- Sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 303/2012: Prodajalec ne sme imenovati samega sebe za upravnika, saj gre za konflikt interesov; upravnik zastopa interese kupcev in ne prodajalca.



Kaj so stvarne napake?

- 459. člen OZ
- Napaka je stvarna:
 - če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet;
 - če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu bila morala biti znana;
 - če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oziroma predpisane;
 - če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.



Odkrivanje napak na skupnih delih – očitne napake

- Pomemben je dejanski trenutek prevzema
- Prevzem skupnih delov stavbe opravi upravnik – izjava glede uveljavljanja pogodbene kazni zaradi zamude.
- Prevzem ni mogoč, dokler niso izpolnjeni pogoji iz 18. člena ZVKSES.
- Pomembno je ločiti prevzem od prenosa posesti.
- Primopredajni zapisnik je relevanten za uveljavljanje očitnih napak, saj mora biti v njem popis očitnih napak in opozorilo na uveljavljanje zahtevkov. Za tek jamčevalnega roka pa je relevanten dejanski prevzem, tudi če primopredajni zapisnik ni podpisan (sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cpg 14/2022)



Zadržanje kupnine v primeru očitnih napak

- Kupec je upravičen zadržati 5% kupnine v primeru očitnih napak.
- Vloga upravnika, če se odkrijejo napake na skupnih delih?
- Obveščanje kupcev, če upravnik zanje ve?



Odkrivanje napak na skupnih delih – skrite napake

- Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, če se skrite napake pokažejo v **dveh letih od prevzema** nepremičnin
- Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v **solidnosti gradbe** (662. člen OZ), če se te pokažejo v **desetih letih** od prevzema nepremičnine.
- **Bančna garancija** / bančna garancija izvajalcev ali **zadržanje 5% kupnine** (deponiranje pri notarju)



Odprava napak

- Očitne napake: prodajalec mora napake, katerih odpravo je upravnik ob prevzemu skupnih delov zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu
- Skrite napake:
 - prodajalca je treba obvestiti o skritih napak v dveh mesecih od dneva, ko se napaka ugotovi / šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradnje,
 - prodajalec mora v roku 15 dni pregledati nepremičnino in dostaviti obvestilo o vzrokih in načinu odprave napake
 - Napako je treba odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev



Zahtevki kupca

- Če napake niso odpravljene, so možni jamčevalni zahtevki:
 - vztrajanje pri zahtevku za odpravo napak,
 - odprava napak na stroške prodajalca,
 - zahtevke na znižanje kupnine.
- Če ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine.



Sodno uveljavljanje jamčevalnih zahtevkov

- Rok je določen v 1. odstavku 480. člena O: pravice kupca, ki je pravočasno obvestil prodajalca o napaki, ugasnejo po enem letu, šteto od dneva, ko mu je odposlal obvestilo.
- Rok je prekluziven, zato zamuda roka pomeni izgubo pravice uveljavljati jamčevalne zahteve.
- Izjema je, če kupec svojih pravic »zaradi prodajalčeve prevare ni mogel uporabiti«: »Prevara« pomeni, da je prodajalec s svojim ravnanjem kupca zavedel, da pravic ni pravočasno uveljavil – vsa prodajalčeva ravnanja, iz katerih izhaja, da namerava prostovoljno odpraviti napako in na podlagi katerih je kupec sklepal, da bo prodajalec to storil.



Odprava napak

- 29. člen ZVKSES: upravnik je dolžan in upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov, prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme iz 27. člena ZVKSES obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahteve na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.
- Aktivno legitimiran je upravnik, vendar tudi etažni lastniki kot solastniki skupnih delov ter vsak posamezni etažni lastnik.
- Neposredna legitimacija samo za aktivnosti odprave stvarnih napak, ne pa za druge zahteve (npr. odškodninske, znižanje kupnine, ipd.).



Dodatno o aktivni legitimaciji upravnika

- Tožba za uveljavljanje napak spada med redne posle upravljanja po 25.a členu SZ-1.
- Za vložitev tožbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.
- Če soglasje ni doseženo in je posel nujen za vzdrževanje, lahko etažni lastniki ali upravnik predlagajo odločitev sodišča v nepravdnem postopku, ki z odločbo nadomesti sklep etažnih lastnikov (28. člen SZ-1).
- Etažni lastniki nosijo stroške, povezane z zakonsko predpisanimi sklepi, doseženimi z ustrezno večino (sodba Višjega sodišča RS, opr. št. II Cp 2343/2014).
- Če upravnik vloži tožbo brez sklepa etažnih lastnikov, le-ti niso dolžni kriti teh stroškov, razen v izjemnih primerih, kadar gre za poslovodstvo brez naročila, če bi sicer nastala škoda ali bi bila zamujena očitna korist – npr. zaradi prekluzivnih rokov
- Priporočljivo je, da upravnik pred uveljavljanjem napak poskuša pridobiti sklep etažnih lastnikov, s čimer lahko izkaže, da je deloval v skladu s postopki, čeprav soglasje ni bilo pravočasno dano.



Dodatno o bančni garanciji

- Vloga upravnika pri unovčevanju garancij za skrite napake ni jasno določena z zakonom.
- Upravnik mora sodelovati s kupci pri unovčevanju bančnih garancij za napake na skupnih delih stavbe, saj so kupci upravičenci iz naslova garancij.
- Bančno garancijo je treba unovčiti za pravilen znesek, skladno z 1087. členom ZOR. Če je garancija unovčena v previsokem znesku, je upravičenec odškodninsko odgovoren za odškodnino,
- Ena glavnih prednosti bančne garancije je hitra izplačljivost, kar pa omogoča tudi tveganje zlorabe, saj je možno zahtevati unovčitev tudi brez preverjanja kršitve temeljnega posla.
- Če je zahteva za unovčitev očitno neutemeljena, lahko banka unovčitev zavrne. Ta možnost zavrnitve mora biti razlagana restriktivno, da se ohrani osnovni namen bančnih garancij.



Sprostitev 5% zadržanih sredstev za skrite napake

- dogovor kupca in prodajalca
- določilo v splošnih pogojih poslovanja, da se sredstva sprostijo, ko višino stroška za odpravo napake ali manjvrednost stvari določi sodni izvedenec



masa.kramar@senica.si
blaz.slavec@senica.si



