



# Odgovornost etažnih lastnikov za škodo tretjim osebam

Prof. dr. Miha Juhart

Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta

# Pravna razmerja etažnih lastnikov v razmerjih s tretjimi – poslovna razmerja

- Skupnost etažnih lastnikov nima lastnosti pravne osebe niti ji ni priznana (delna) pravna sposobnost
- Pravna posledica – vsak etažni lastnik nastopa kot stranka pravnega posla s tretjo osebo
  - Deljena obveznost
  - Solidarna obveznost
- Sistemska ureditev izhaja iz pravila deljene obveznosti – člani skupnosti etažnih lastnikov med seboj niso povezani drugače kot z lastnino posameznega dela; ni razlogov za solidarno odgovornost
  - Možnost posebnega dogovora

# Pravna razmerja etažni lastnikov – neposlovna razmerja

- Med neposlovnimi pravnimi razmerji gre izpostaviti povzročitev škode (neposlovna odškodninska obveznost)
- Temeljni princip – 10 OZ: Vsak je dolžan vzdržati se ravnanja, s katerim bi utegnil drugemu povzročiti škodo.
- Predpostavke:
  - Protipravno škodno ravnanje (tudi opustitev!!!)
  - Škoda
  - Vzročna zveza
  - Odgovornost

# Pravna razmerja etažni lastnikov – neposlovna razmerja

- Odškodninski zahtevak oškodovanca proti povzročitelju
  - Oškodovanec je oseba, ki je utrpela škodo na svojem premoženju ali telesu; položaj oškodovanca ima lahko tudi etažni lastnik, najemnik ali drug uporabnik posameznega dela stavbe
  - Povzročitelj (dolžnik, toženec) je oseba, ki je znana in je povzročila škodo
- Škodno ravnanje več oseb – 186 (1) OZ: Za škodo, ki jo je povzročilo več oseb skupaj, odgovarjajo vsi udeleženci solidarno.
- ZA RAZLIKO OD POSLOVNIH OBVEZNOSTI JE SOLIDARNOST DOLŽNIKOV SPLOŠNO PRAVILO
- Primer: Oškodovanec pade in se poškoduje na poledenelem dostopnem stopnišču

# Solidarna obveznost

- Vsak solidarni dolžnik odgovarja za izpolnitev celotne obveznosti – 395 (1) OZ: Vsak dolžnik solidarne obveznosti odgovarja upniku za celo obveznost in lahko upnik zahteva njeno izpolnitev od kogar hoče, vse dotlej, dokler ni popolnoma izpolnjena; vendar pa obveznost preneha, ko jo en dolžnik izpolni, in so vsi dolžniki prosti.
- Pravica izpolnitelja do povračila – 404 (1) (3) OZ:(1) Dolžnik, ki je izpolnil obveznost, ima pravico zahtevati od vsakega sodolžnika, da mu povrne del obveznosti, ki pade nanj. (3) Del, ki pada na sodolžnika, od katerega ni mogoče dobiti povračila, se porazdeli sorazmerno na vse ostale sodolžnike.

# Posebni primeri odgovornosti lastnika stavbe/gradbe

- Zaradi varstva oškodovanca zakon ureja posebne primere odgovornosti lastnika stavbe/gradbe
  - Etažni lastniki imajo pravni položaj lastnika, če gre za škodo, ki izvira iz skupnih delov (streha, fasada); spet velja pravilo o delovanju več oseb pri nastanku škode – solidarna obveznost
- Odgovornost imetnika stavbe - 159 OZ: Za škodo, ki nastane, če s stavbe pade nevarno postavljena ali vržena stvar, odgovarja imetnik stavbe, oziroma prostora, iz katerega je stvar padla. Odgovornost ne glede na krivdo!
  - Sodna praksa v ta okvir šteje tudi izliv vode
- Odgovornost za rušenje gradbe – 160 OZ: Za škodo, ki nastane s tem, da se poruši ali odpade del gradbe, je odgovoren imetnik gradbe, razen če dokaže, da dogodek ni posledica pomanjkljive kakovosti gradbe in da je storil vse, da bi odvrnil nevarnost. Postrožena krivdna odgovornost! Razbremenitev odgovornosti praktično le zaradi višje sile.

# Posledice stroge odgovornosti, ki izhajajo iz posebnih pravil

- V nemožnosti določitve dejanskega povzročitelja škode pridejo v poštev zahtevki proti vsem etažnim lastnikom
  - Pravna pravila o posebni odgovornosti so starejša od etažne lastnine in njenim posebnostim niso prilagojena
- Solidarna odgovornost povzroči težave v notranjih odnosih, če mora eden od etažnih lastnikov prevzeti celotno breme dolga
- Smiselnost posebnega zavarovanja odgovornosti za škodo povzročeno tretjim osebam