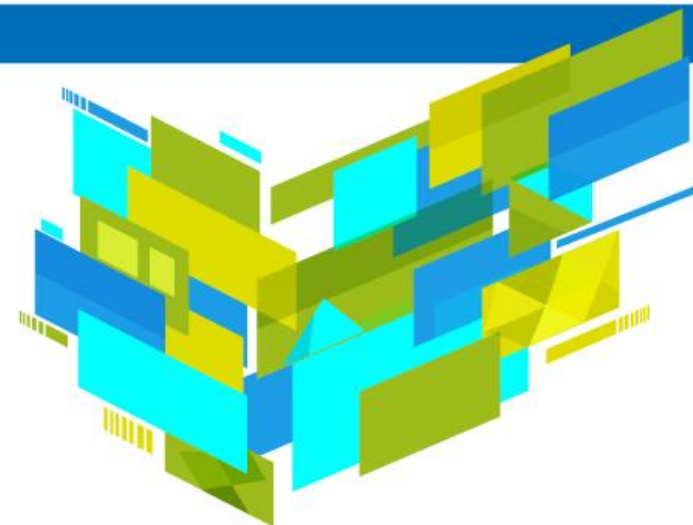


36. posvet – v živo in na spletu

Poslovanje z nepremičninami

12. in 13. november 2025



Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Ukrepanje upravnika v primeru reklamacij ter izključitvena tožba zoper etažnega lastnika

MK

ODVETNIŠKA PISARNA
MAŠA KRAMAR

Ali obstaja zakonsko predpisan rok za zavrnitev računa?

- Ne.
- Lahko je predpisan v splošnih pogojih poslovanja ali pogodbeno dogovorjen, vendar Višje sodišče v Ljubljani v sodbah I Cpg 865/2017 in I Cpg 463/2024:

„Račun, ki mu tisti, na katerega je naslovljen, v kratkem roku ne ugovarja, je dokazna listina, upoštevana pri ugotavljanju dejanskega stanja, odločilnega za odločitev o tožbenem zahtevku. Vendar to ne pomeni, da obstoja dejstev, dokazovanih z računom, ni mogoče zanikati. Zatrjevanje in dokazovanje ustreznih dejstev pa je na dolžnikovi strani.“

20. člen Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (opozarjanje na zapadle obveznosti)

- (1) Če lastnik stanovanja ne poravna svojih obveznosti iz naslova obratovanja stavbe pravočasno, mu upravnik pošlje pisni opomin. V primeru, da lastnik teh obveznosti ne poravna tudi po prejemu opomina, postopa upravnik skladno z 71. členom zakona (SZ-1), razen če se upravnik s tretjimi osebami s pogodbo ni dogovoril drugače.
- (2) Če gre za stanovanje, oddano v najem, pošlje upravnik pisni opomin iz prejšnjega odstavka najemniku, obenem pa v vednost tudi lastniku stanovanja.

71. člen Stanovanjskega zakona (poravnava zapadlih obveznosti)

- (1) Upravnik mora brez odlašanja izpolniti zapadle denarne obveznosti tretjim osebam iz pogodb glede upravljanja večstanovanjske stavbe, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika.
- (2) Če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik tretji osebi na njeno zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe.

Kaj storiti v primeru reklamacije računa?

101. člen Zakona o varstvu potrošnikov (ZVPot-1) – pri fizičnih osebah (smiselna uporaba določb)

(1) Če obstoj nepravilnosti pri opravljeni storitvi ni sporen, podjetje čimprej, vendar najpozneje v osmih dneh ugotovi potrošnikovi zahtevi iz 100. člena tega zakona.

(2) Podjetje pisno odgovori potrošniku na zahtevo najpozneje v osmih dneh po njenem prejemu, če je obstoj nepravilnosti pri opravljeni storitvi sporen.

Pri fizičnih in pravnih osebah:

- obrazložen odgovor na vse relevantne navedbe bi moral zadostovati;
- v primeru iste ponavljajoče se reklamacije, ponovni odgovor ni zahtevan.

Sodni postopek

- IZVRŠBA NA PODLAGI VERODOSTOJNE LISTINE za izterjavo neplačanih računov in terjatve iz naslova rezervnega sklada
 - > po ugovoru dolžnika sledi redni pravdni postopek
- TOŽBA NA PLAČILO terjatve

Enoletni zastaralni rok

355. Člen Obligacijskega zakonika

(1) V enem letu zastarajo:

1. terjatve za dobavljeno električno in toplotno energijo, plin, vodo, za dimnikarske storitve in vzdrževanje snage, če je bila dobava oziroma storitev izvršena za potrebe gospodinjstva;
2. terjatve radijske in televizijske postaje za sprejem programov;
3. terjatve pošte, telegrafa in telefona za uporabo telefonov in poštnih predalov, kot tudi druge njihove terjatve, ki se plačujejo v trimesečnih ali krajših rokih;
4. terjatve za naročnino na občasne publikacije, šteto od takrat, ko je iztekel čas, za katerega je bila publikacija naročena;
5. terjatev za storitve zagotavljanja dostopa do medmrežja, za storitve zagotavljanja uporabe elektronske pošte in elektronskih poštnih predalov, za storitve vzdrževanja spletnih strani in za storitve, povezane z dostopom do kabelskih in satelitskih radijskih in televizijskih programov, ki se plačujejo v trimesečnih ali krajših rokih;
- 6. terjatve upravnikov večstanovanjskih hiš za storitve upravljanja ter druge njihove terjatve, ki se plačujejo v trimesečnih ali krajših rokih.**

(2) Zastaranje začne teči po poteku leta, v katerem je terjatev dospela v plačilo.

(3) Zastaranje teče, čeprav se dobave ali storitve nadaljujejo.

Višje sodišče v Mariboru v sodbi I Cp 378/2013 in VSL sodba I Cp 2647/2011

– za stanovanjske stavbe, enoletni zastaralni rok

„OZ pa je postavil zavezanca za plačilo teh storitev oziroma dobav v razmerju do upravnika v enak pravni položaj, kot v primeru, če bi plačilo od njega terjal neposredno dobavitelj oziroma izvajalec storitve. Terjatve upravnikov za te storitve in dobave so primerljive s terjatvami iz 1. točke prvega odstavka 355. člena OZ (in 378. člena ZOR). Tudi ni smiselno, da bi bili etažni lastniki v slabšem položaju takrat, ko dolgujejo plačilo upravniku (ker bi veljal daljši zastaralni rok), kot takrat, ko za plačilo za isto storitev dolgujejo neposredno dobavitelju.“

„Terjatve, ki jih upravnik večstanovanjske hiše etažnemu lastniku zaračunava mesečno, zastarajo v enoletnem zastaralnem roku, ne glede na to, ali gre za terjatve iz naslova upravljanja ali terjatve, s katerimi se uveljavljajo stroški dobave materiala in storitev, ki jih je upravnik plačal za etažnega lastnika.“

Višje sodišče v Ljubljani sklep II Cpg 421/2014

– za poslovne stavbe

- „Za terjatve upravnika za povračilo obratovalnih stroškov ne velja enoletni zastaralni rok.
- Drži pa, da se sodišče prve stopnje v konkretnem primeru ne bi smelo sklicevati na določbo 6. točke prvega odstavka 355. člena OZ (3), med drugim zato, ker je ugotovilo, da Pogodba o upravljanju za toženo stranko ne velja, in zato, ker se ta zakonska določba nanaša zgolj na terjatve upravnika večstanovanjske hiše (stavbe). Četudi bi torej Pogodba o upravljanju toženo stranko zavezovala, določba 6. točke prvega odstavka 355. člena OZ v dani situaciji ne bi bila uporabljiva. OZ v predhodno navedenem členu ne definira, kaj je večstanovanjska stavba, temveč je ta pravni pojem definiran v drugem odstavku 2. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), in sicer, da so dvo in več stanovanjske stavbe samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji. Jezikovna razlaga te zakonske določbe narekuje, da se ta člen ne uporablja za poslovne stavbe. Zato določba 6. točke prvega odstavka 346. člena OZ ni *lex specialis* glede na določbo 346. člena OZ, kot je navedlo sodišče prve stopnje v obrazložitvi izpodbijane sodbe.“

44. člen Stanovanjskega zakona - uporaba sredstev rezervnega sklada

- „(3) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.“

Obvezen rezervni sklad, 119. člen Stvarnopravnega zakonika

- (6) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

VSRS sodba in sklep II Ips 263/2015 – aktivna legitimacija upravnika pri plačilih v rezervni sklad

„Ni pa razloga, da ne bi bila dopustna taka oblika posrednega mandatnega zastopanja, pri kateri bi upravnik sicer v sodnem postopku nastopal v svojem imenu, vendar pa bi s tožbenim zahtevkom zahteval plačilo na poseben račun, na katerem se vodijo sredstva rezervnega sklada. Takšen dogovor pa je bil sklenjen tudi v obravnavanem primeru. Etažni lastniki so namreč v aneksu k pogodbi o upravljanju upravniških storitev določili, da upravniku odstopajo upravičenje terjati od neplačnikov zapadle in bodoče terjatve iz naslova neplačanih sredstev v rezervni sklad v svojem imenu, a v korist vsakokratnih etažnih lastnikov tako, da sredstva izterja na račun rezervnega sklada. Tako je bilo mandatno razmerje vzpostavljeno zato, da mandatar - upravnik izterja obveznosti, vendar pa terjatev ostane v pravni sferi mandanta - etažnih lastnikov in jo mandantar - upravnik vselej izterjuje neposredno za mandantov račun oziroma korist etažnih lastnikov. Pri podelitvi pooblastila za izterjavo vplačil na poseben račun rezervnega sklada tako ne pride do nedovoljenega razpolaganja s sredstvi rezervnega sklada, saj gre zgolj za zbiranje sredstev na računu, na katerem se tudi sicer zbirajo pri redni ? izvensodni izpolnitvi obveznosti. Takšno pogodbeno določilo je torej tudi v celoti skladno z načelom prostega urejanja obligacijskih razmerij, saj ne nasprotuje prisilnim predpisom ali moralnim načelom (2. člen Obligacijskega zakonika).

Ne glede na to, ali so upravnik in etažni lastniki tak poseben dogovor sklenili, pa Vrhovno sodišče meni, da ima upravnik aktivno procesno legitimacijo za izterjavo vplačil v rezervni sklad že na podlagi zakona. Tretji odstavek 44. člena SZ-1 oziroma šesti odstavek 119. člena SPZ namreč določata, da če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu; poziv upravnika pa se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.“

Višje sodišče v Ljubljani v sklepu I Cp 1334/2021

„Upravnik ima aktivno procesno legitimacijo za izterjavo vplačil v rezervni sklad že na podlagi zakona. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga ima upravnik po določbi tretjega odstavka 44. člena SZ-1 oziroma šestega odstavka 119. člena SPZ pravico pozvati k plačilu, pri čemer se poziv šteje za verodostojno listino v smislu določb zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje. Poleg tega iz četrtega odstavka 118. člena SPZ izhaja zakonsko pooblastilo upravniku, da v sodnih postopkih (za zavarovanje pravic in koristi etažnih lastnikov) vlaga tožbe v imenu etažnih lastnikov. Upravnik ima torej položaj zastopnika, zato na tej podlagi ne more kot stranka tj. v lastnem imenu izterjevati stroškov rednega upravljanja, razen, če je stroške založil iz lastnih sredstev.“

Višje sodišče v Ljubljani v sodbi I Cpg 498/2021 – dokazno breme na tožniku

„Da lahko upravnik zahteva povrnitev stroškov opravljenega posla od etažnih lastnikov (tudi tistih, ki mu ugovarjajo), mora imeti ustrezno pravno podlago (pooblastilo) za njegovo izvedbo – predhodno soglasje kapitalske večine etažnih lastnikov ali odločbo sodišča. Trditveno in dokazno breme glede pravne podlage je bilo na tožnici, ki pa mu ta ni zadostila.

Toženka je v tem sporu ugovarjala višini stroškov, tožnica pa bi morala pojasniti in dokazati, na kakšen način je prišla do iztoževanega zneska. Dokazati bi torej morala tudi, da so bili računi dobaviteljev in izvajalcev res izdani v zatrjevani višini. Tega dokaznega bremena pa tožnica ni zmogla, saj računov dobaviteljev in izvajalcev za stroške rednega upravljanja (kljub toženkinemu ugovoru) ni predložila.“

Izključitvena tožba

123. člen Stvarnopravnega zakonika

- (1) Če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela v etažni lastnini grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako, da je skupnost z njim nevzdržna, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se kršilec opomni.
- (2) Če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela.
- (3) Sodba o izključitvi se izvrši s prodajo posameznega dela v etažni lastnini po pravilih, ki urejajo izvršbo na nepremičnine.

52. člen Stanovanjskega zakona

- (1) V večstanovanjski stavbi, kjer je sprejet hišni red, se groba kršitev hišnega reda šteje za razlog, zaradi katerega je mogoče vložiti izključitveno tožbo pod pogoji in po postopku, določenim s stvarnopravnim zakonikom.
- (2) Grobo kršitev iz prejšnjega odstavka se določi v hišnem redu.



VSL sodba IV Cp 4363/20 (Višje sodišče v Ljubljani, 13. 04. 2011)

Izključitvena tožba: Neupoštevanje formalnega pogoja opomina

Točka

Vsebina

1. Dejansko stanje

Toženec (etažni lastnik poslovnih prostorov) je grobo kršil temeljna pravila sosedskega sožitja, zlasti z **dolgotrajnim neplačevanjem prispevkov** za skupne dele stavbe.

2. Tožbeni zahtevek

Tožeča stranka (ostali etažni lastniki/upravniki) je vložila **izključitveno tožbo** in zahtevala, da sodišče naloži tožencu **prodajo njegovega posameznega dela**.

3. Odgovor toženca

Toženec je bil uspešen na prvi stopnji. Ugovarjal je, da niso izpolnjeni vsi zakonski pogoji za izključitev.

4. Ugotovitve sodišča

Višje sodišče je potrdilo zavrnitev zahtevka. Ugotovljeno je bilo, da **opomin pred tožbo ni bil ustrezno obrazložen** (niso bili navedeni razlogi za kršitev). Ustrezen in obrazložen opomin je **procesna predpostavka**, ki tožencu omogoča, da se na kršitve odzove. Ker opomin ni bil ustrezen, zahtevek ni bil utemeljen.

 VSC sodba in sklep Cp 672/2012 (Višje sodišče v Celju, 14. 03. 2013)

Izključitvena tožba: Neplačevanje stroškov ne dosega stopnje "nevzdržnosti"

Točka

Vsebina

1. Dejansko stanje

Spor glede grobe kršitve sosedskega sožitja, ki je temeljila na **neplačevanju skupnih stroškov** za obratovanje in vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

2. Tožbeni zahtev

Tožniki so vložili **izključitveno tožbo** z zahtevo za izključitev toženca in prodajo njegovega stanovanja.

3. Odgovor toženca

Toženec je uspel na prvi stopnji (zahtev je bil zavrnjen). Toženčeva pritožba je bila zavržena zaradi pomanjkanja pravnega interesa.

4. Ugotovitve sodišča

Višje sodišče je potrdilo zavrnitev zahtevka. Poudarilo je, da je namen izključitvene tožbe sankcioniranje kršitev, zaradi katerih je **življenje v bloku nevzdržno**. Sodišče je presodilo, da čeprav je neplačevanje moteč faktor, **ne dosega stopnje nevzdržnosti**, ki je potrebna za utemeljitev odvzema lastninske pravice (najstrožje sankcije).

 VSL sodba II Cp 2307/2014 (Višje sodišče v Ljubljani, 03. 12. 2014)

Izključitvena tožba: Dejanska zmožnost odpraviti kršitev

Točka

Vsebina

1. Dejansko stanje

Toženka (etažna lastnica) je kršila pravila sosedskega sožitja. Ugotovljeno je bilo, da je bila **nesposobna razumeti vsebino opozorila** o kršitvah zaradi duševnih motenj.

2. Tožbeni zahtevek

Zahtevek za **izključitev toženke** kot etažne lastnice.

3. Odgovor toženca

Toženka je uspela na prvi stopnji. Tožeča stranka je ugovarjala, da je bilo formalno zadoščeno opominjanju, saj toženki poslovna sposobnost v tistem obdobju še ni bila odvzeta.

4. Ugotovitve sodišča

Višje sodišče je potrdilo zavrnitev zahtevka. Odločilno je, da je **pogoj za izključitev dejanska možnost etažnega lastnika, da kršitev odpravi**. Ker toženka opozorila ni mogla razumeti in se odzvati, ji ni bilo omogočeno, da bi kršitev odpravila. Formalni odvzem/neodvzem poslovne sposobnosti pri tem ni odločilen.

 VSC sodba Cp 1224/2007 (Višje sodišče v Celju, 10. 01. 2008)

Solastnina vs. Etažna lastnina: Prepoved analogne uporabe izključitvene tožbe

Točka	Vsebina
1. Dejansko stanje	Spor med solastnikoma stanovanjske hiše glede posesti in uporabe solastne stvari. Ne gre za razmerje etažne lastnine.
2. Tožbeni zahtevek	Tožeča stranka je zahtevala izselitev toženca (solastnika) iz hiše, pri čemer se je sklicevala na določbe o izključitveni tožbi v etažni lastnini.
3. Odgovor toženca	Toženec je ugovarjal tožbenemu zahtevku. Zahtevek je bil zavrnjen na prvi stopnji.
4. Ugotovitve sodišča	Višje sodišče je potrdilo zavrnitev zahtevka. Sodišče je odločilo, da izključitvene tožbe iz etažne lastnine (SPZ) ni mogoče uporabiti analogno za splošna solastninska razmerja . Izključitev solastnika predstavlja omejitev lastninske pravice, ki je dopustna le na podlagi zakona, ki takšne možnosti za solastnino ne določa.



VSK Sodba Cpg 123/2017 (Višje sodišče v Kopru, 20. 09. 2017)

Aktivna legitimacija: Tožba etažnih lastnikov, zastopanih po upravniku

Točka

1. Dejansko stanje

2. Tožbeni zahtev

3. Odgovor toženca

4. Ugotovitve sodišča

Vsebina

Spor glede **neplačevanja obveznosti etažnega lastnika**, zlasti prispevkov v **rezervni sklad**. Zadeva je izpostavila vprašanje, kdo je pravilno aktivno legitimiran (upravnik ali etažni lastniki).

Tožbo za plačilo stroškov so vložili **etažni lastniki** (kot tožeče stranke), ki jih je zastopal **upravnik** stavbe.

Toženec je ugovarjal, da bi moral tožbo vložiti **upravnik v svojem imenu** in ne etažni lastniki, s čimer je uveljavljal ugovor napačne aktivne procesne legitimacije.

Višje sodišče je **zavrnil ugovor napačne legitimacije**. Sodišče je pojasnilo, da čeprav ima upravnik pooblastilo, da vложи tožbo v svojem imenu, so v tej zadevi nastopali **etažni lastniki kot tožeče stranke**, upravnik pa je bil zgolj njihov **direktni zastopnik** (v imenu in za račun tožnikov). Legitimacija je bila zato pravilna.

VSC sklep Cp 691/2006 (Višje sodišče v Celju, 17. 05. 2006)

Izključitvena tožba: Zavarovanje nedenarne terjatve z začasno odredbo

Točka	Vsebina
1. Dejansko stanje	Tožeča stranka je vložila tožbo za izključitev etažnega lastnika in hkrati predlagala izdajo začasne odredbe za zavarovanje nedenarne terjatve.
2. Tožbeni zahtevek	Tožeča stranka je zahtevala, da se toženca izključi kot etažnega lastnika in mu naloži prodajo njegovega stanovanja (izključitvena tožba po SPZ).
3. Odgovor toženca	(Ni izrecno naveden).
4. Ugotovitve sodišča	Višje sodišče je obravnavalo utemeljenost izdaje začasne odredbe. Potrdilo je, da je zahtevek za izključitev in prodajo, ki je nedenarna terjatev, skladen z določbami SPZ . S tem je dalo pomemben precedens, da je tovrstno terjatev načeloma mogoče zavarovati z izdajo začasne odredbe , s katero se lahko prepreči nadaljnje kršitve in poslabšanje situacije v večstanovanjski stavbi do končne sodne odločitve.

VSC sklep Cp 691/2006

- *Izključitvena tožba kot skrajni ukrep etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi zoper najhujše kršitelje sosedskega sožitja rešuje situacije, če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela zgradbe v etažni lastnini (npr. zakonec ali drug član lastnikovega gospodinjstva oziroma oseba, za katero etažni lastnik odgovarja) grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja (npr. kaljenje miru) ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki (npr. ne plačuje stroškov vzdrževanja skupnih delov, blokira odločitve o nujnem vzdrževanju ali ne vzdržuje svojega posebnega dela) tako, da je skupnost z njim nevzdržna oziroma grobo krši pravila hišnega reda, pri čemer ima lahko takšna kršitev po določenih hišnega reda večstanovanjske stavbe za posledico vložitev tožbe na izključitev (52. člen SZ-1 v zvezi s I. odstavkom 123. člena SPZ). Predpostavki za vložitev takšne tožbe pa sta sklep etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, da se kršilec opomni ter sklep etažnih lastnikov z najmanj takšnim deležem, da se vloži tožba na njegovo izključitev in prodajo posameznega dela, če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem (I. in II. odstavek 123. člena SPZ).*
- *V ponovljenem postopku se bo moralo sodišče tako upoštevaje že zgoraj podane razloge o predpostavkah za vložitev in o razlogih za utemeljenost izločitvene sodbe, osredotočiti na ugotavljanje tega, ali so etažni lastniki z zadostno večino sprejeli najprej sklep o opominu kršitelja (ter presoditi ustreznost vsebine le tega) in nato sklep o tem, da se vloži izključitvena tožba ter ali je podana na strani etažnega lastnika oziroma uporabnika posameznega dela večstanovanjske zgradbe groba kršitev temeljnih pravil sosedskega sožitja ali groba kršitev dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v takšni meri, da je skupnost z njim nevzdržna oziroma groba kršitev hišnega reda, ki so ga sprejeli etažni lastniki in v njem navedli kršitve, ki so lahko razlog za vložitev izključitvene tožbe.*

..dovoljena je tudi izdaja začasne odredbe s prepovedjo razpolaganja...

- Sodišče druge stopnje pa se ne more strinjati niti z zaključki prvostopnega sodišča, da tožeča stranka ni izkazala obstoja pogojev iz 272. člena ZIZ za izdajo predlagane začasne odredbe za zavarovanje nedelarne terjatve. V izpodbijanem sklepu se sodišče prve stopnje ni opredelilo do zatrjevanj tožeče stranke o jasnem namenu toženca stanovanje odtujiti (prenesti na sina, za katerega tožeča stranka ravno zatrjuje, da kot uporabnik krši pravila sosednega sožitja), pri čemer se sklicuje na dopis toženca z dne 3.11.2005 (list. št. A8), ki ni dokazno ocenjen.

Zato je pritrditi tudi utemeljeni pritožbi zoper sklep o zavrnitvi predloga za izdajo začasne odredbe, ki ga je potrebno razveljaviti in zadevo vrniti v nov postopek (3. točka 365. člena ZPP), v katerem bo moralo prvostopno sodišče o predlaganem zavarovanju terjatve tožeče stranke ponovno odločiti v najkrajšem času, saj gre za prednostno zadeva, pri tem pa seveda upoštevati tudi dejstvo, da je bila lastninska pravica s strani toženca že prenešana.

Ali obstaja uspešen primer zahtevka z izključitveno tožbo?

- Da ! z naslednjim dejanskim stanjem:

18letnik, ki je bil odvisnik od drog in alkohola, je po pokojnih starših podedoval stanovanje. V stanovanju so se nenehno dogajale zabave, igrala je glasna glasba, zbirala se je skupina ljudi. Večkrat je bila na lokacijah policija, večkrat je bil opominjan, vendar nič ni zaleglo. Zato je sodišče ugotovilo, da je izključitvena tožba (kot en izmed najhujših posegov v lastninsko pravico) utemeljena in ugodilo tožbenemu zahtevku.

- Pritožba zelo verjetno ni bila vložena.

Kako pripraviti razloge za izključitveno tožbo?

Obširne sodne prakse (še) ni, spodaj pa nekaj idej z vidika pogodbene avtonomije:

- izrecno navajanje seznama najbolj grobih oziroma najhujših kršitev, ki bi bili v skladu s sprejetim Sporazumom etažnih lastnikov, podlaga za izključitveno tožbo (-> vsak etažni lastnik, ki ima v lasti posamezni del objekta oziroma ga pridobi, je zavezan s tem sporazumom, zato se mora strinjati s takšnimi pravili oz prevzeti to odgovornost z nakupom;
- opis postopka opominjanja, zahtevana številčnost opominov oziroma kršitev;
- dodatna utemeljitev v Sporazumu etažnih lastnikov, zakaj etažni lastniki sprejemajo takšno odločitev in se z njo strinjajo in jo ne smatrajo kot pretiran poseg v lastninsko pravico (-> da si želijo mirnega sobivanja v skladu s pravili, da si bodo prizadevali k sosedskemu sožitju, da ne bodo vznemirjali sosedov, da so se odločili za strožjo vzpostavitev bivanja v soseski z namenom dviga kakovosti življenja v soseski, ipd.)

Kako argumentirati razloge za izključitveno tožbo?

- da gre za ponavljajoče se grobe kršitve hišnega reda ali sporazuma etažnih lastnikov oziroma siceršnjega sosedskega mirnega bivanja;
- da je bil etažni lastnik večkrat opominjan in da se za opomine ne zmeni, na njih ne odgovarja oziroma svojega ravnanja ne spreminja;
- da blažji ukrepi niso pripomogli k izboljšanju situacije;
- da drugega pravnega sredstva ni;
- da ima ravnanje etažnega lastnika izrazito negativen in škodljiv učinek na preostale etažna lastnike in navedene učinke zelo jasno argumentirati in dokazati;
- da ne gre za bagatelne kršitve ampak za kršitve, ki utemeljujejo poseg v lastninsko pravico;

Kaj ne predstavlja razloga za izključitveno tožbo?

- neplačilo stroškov rezervnega sklada ali drugih stroškov iz naslova skupnih delov objekta;
- bagatelne kršitve hišnega reda;
- druga vznemirjanja lastninske pravice ali posesti iz naslova katerih imajo etažni lastniki drugo pravno varstvo (npr. varstvo lastninske pravice po 97. ali 99. členu Stvarnopravnega zakonika, motenje posesti po 32. členu Stvarnopravnega zakonika ali odstranitev škodne nevarnosti po 133. členu Obligacijskega zakonika);

Hvala za pozornost.

Vprašanja mi lahko posredujete tudi na:

masa.kramar@odvetnica.net



ODVETNIŠKA PISARNA
MAŠA KRAMAR