

## **Bodo ponovljeni zbori etažni lastnikov odpravljani?**

Ministrstvo za okolje in prostor je pred kratkim na svojih spletnih straneh objavilo predlog o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona. Sprememba stanovanjske zakonodaje je bila že dalj časa napovedovana in pravzaprav tudi zelena, a je vsaj v strokovni javnosti naletela na precejšnje neodobravanje. Na nedavnem portoroškem strokovnem posvetu niti etažni lastniki, niti upravniki, niti inšpekcijske službe nismo dobili zadovoljivih odgovorov, kaj je predlagatelj spreemb vodilo k takšnemu predlogu. Ker je bilo tudi v medijih že precej zapisanega o ustreznosti ali neustreznosti predlaganih sprememb, ni namen tega prispevka polemizirati z njimi, želeli bi se osredotočiti le na predlagano spremembo, ki odpravlja možnost t. i. ponovljenega zbora lastnikov.

## **Sprememba zakona odpravlja ponovljene zборе lastnikov**

Ta predlog je bil pravzaprav presenečenje, saj ga nismo pričakovali. Zdi se namreč, da je bila prav možnost odločanja na ponovljenih zborih etažnih lastnikov dobro sprejeta pri etažnih lastnikih in upravnikih. Prvim je dala možnost sprejemanja veljavnih odločitev, drugim pa njihovo izvajanje oz. realizacijo. Odpravljanje ponovljenih zborov etažnih lastnikov je ministrstvo utemeljilo z razlago, da so ti »v praksi pogosto pripeljali do tega, da je le nekaj etažnih lastnikov, ki so se udeležili ponovljenega zbora lastnikov, lahko celo le en lastnik, odločalo o pomembnih poslih, ki sodijo v okvir rednega upravljanja«. Načeloma to lahko celo drži, vendar so primeri, ko bi se ponovljenega zbora etažnih lastnikov udeležil en sam lastnik, izjemno redki. Pa še takrat tak lastnik običajno zaradi odgovornosti, ki jo prinaša odločanje, odkloni glasovanje o kakršnih koli sklepih, ki bi zavezovali večino.

## **Odločanje z večino ne pomeni zlorabe solastnine**

Pasivnost etažnih lastnikov, zaradi katerih so (prvi) zbori lastnikov največkrat nesklepčni, je že kar pregovorna. Nesklepčen zbor seveda pomeni nezmožnost sprejemanja odločitev, kar ni dobro. Zato se zdi zelo primerna rešitev, da etažni lastniki, ki jim je mar za stavbo in ki si želijo stvari premikati naprej, odločajo na ponovljenem zboru. Sama po sebi se ponuja primerjava z odločanjem z večino glasov prisotnih na skupščinah delničarjev, pa se te rešitve ne problematizira tako, kot se zdaj odločanje pri etažni lastnini.

Zdaj veljavna zakonska rešitev ima dovolj varoval, da onemogoča zlorabo tega instituta. Tako je na ponovljenem zboru mogoče odločati le o predlogih sklepov, ki so navedeni na vabilu za sklic ponovljenega zbora in ki se nanašajo na redno upravljanje. Vabilo na tak zbor pa mora vsebovati tudi opozorilo, da bo ponovljeni zbor lastnikov odločal z večino prisotnih po solastniških deležih. Tako noben etažni lastnik, ki se ponovljenega zbora lastnikov ne udeleži, ne more doživeti presenečenj. Ponovljeni zbor namreč ne more odločati o ničemer, kar ni vnaprej napovedano. Seveda je lahko nekako tudi potuha neaktivnim lastnikom, saj se zavedajo, da bodo takšno ali drugačno odločitev sprejeli njihovi bolj aktivni sosede. In s svojo neudeležbo na zborih privolijo v to, da o njihovi solastnini odločajo drugi solastniki. Res je, da zbori lastnikov odločajo o pomembnih stvareh, tudi takih, ki imajo finančne posledice za vse lastnike. In res je tudi, da imajo vsi lastniki možnost in pravico udeleževati se

zborov lastnikov in s tem prispevati k odločanju. Posledice svojih dejanj in opustitev pa nosi vsakdo sam.

### **Kakšne bodo posledice**

Izkušnje, ki jih imamo, ne kažejo na to, da bo odprava ponovljenih zborov lastnikov pripomogla k temu, da se bodo lastniki aktivneje udeleževali zborov lastnikov. Prej nas vodijo do sklepa, da bo to zaradi nemožnosti odločanja pomenilo zastoje pri upravljanju in vsakodnevnem življenju stavb. Posledično se bo to pokazalo v večji obremenjenosti inšpekcijskih služb, od katerih bodo lastniki in upravnik zahtevali izdajo odločb o rednem vzdrževanju stavbe, pa tudi v obremenitvi nepravdnih sodišč. Etažni lastniki in upravnik bodo namreč prisiljeni izkoristiti možnost, ki jo daje 28. člen Sz-1, in sicer da ob nesprejetju sklepa glede rednega upravljanja zaradi nedoseganja večine nepravdno sodišče odloči o izvedbi posla in tako nadomesti voljo etažnih lastnikov. Zagotovo pa to niso rešitve, ki bi prispevale k učinkovitemu upravljanju večstanovanjskih stavb.

Prav tako ne verjamemo, da lahko odločanje s podpisovanjem listine kakor koli pripomore k temu, da bo taka odločitev »bolj trdna in da bo dajala bolj enakopravne možnosti glede odločanja«. Nasprotno. Mislimo, da odločanje s podpisovanjem listine lastnikom ne daje možnosti razprave, izmenjave mnenj in dialoga, kar zbor lastnikov omogoča. Zbiranje podpisov »od vrat do vrat« je pogosto (in upravičeno) kritizirana praksa upravnikov in etažnih lastnikov in težko je pritrčiti stališču, da bo tako odločanje ustrezno nadomestilo predlagano odpravo ponovljenih zborov lastnikov.

Verjetno bi bilo pred sprejetjem takih rešitev, ki v praksi niso povzročale večjih težav, pametno opraviti vsaj kratko analizo, koliko sklepov s področja rednega upravljanja je sprejetih na prvih sklicih zbora lastnikov in koliko na ponovljenih. In v nadaljevanju pretehtati posledice, ki bodo nastale, ko neaktivni lastniki, ki se ne udeležujejo zborov etažnih lastnikov, ne bodo glasovali niti s podpisovanjem listine. In ko v stavbi sploh ne bo mogoče sprejeti nobene odločitve.

Alma Pašanovič,

SPL, d. d.,

ZUN-Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS-ZPN