

Urejanje lastninskopravnih razmerij v blokih

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Ena večjih težav etažnih lastnikov je neurejenost lastninskopravnih razmerij v njihovih stavbah. Včasih že na stavbah ni vzpostavljena etažna lastnina, iz česar izhajajo najrazličnejše težave v pravnem prometu, pogosteje pa so razmerja neurejena na pripadajočih zemljiščih in tudi drugih skupnih delih stavbe (zunanjih objektih, podzemnih delih, atrijih ipd.). Za varovanje interesa pridobiteljev posameznih delov takšnih stavb je bil že leta 2008 sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). V praksi se je izkazalo, da sta postopka, predvidena z zakonom, zelo primerna za ureditev in uskladitev lastninskopravnih razmerij in nepremičninskih evidenc. Kljub temu se je pokazala potreba po nekaterih spremembah, zaradi česar je bil leta 2017 sprejet novi Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1), veljati pa je začel 19. julija lani.

Novi zakon je predvsem zamejil primere, za katere se lahko uporablja, in sicer na stavbe, ki so bile zgrajene pred 1. januarjem 2003. Ugotovljeno je bilo, da takšnih primerov po tem datumu ne bi smelo več biti in je zato bolj pravilno, da se ugodnosti, ki jih predvideva zakon, uporabljajo le za urejanje dotedanjih težav. Novi zakon je nekaj bistvenih sprememb uvedel tudi zaradi poenostavitve postopkov, da bi se z njihovo pomočjo uredilo čim več neurejenih razmerij. Tako je bilo upravnikovo zastopanje etažnih lastnikov stavbe bistveno poenostavljeno, kar omogoča njihovo lažjo udeležbo v postopkih. Pomembna sprememba je tudi uvedba načina za evidentiranje skupnih delov več stavb v zemljiški knjigi, saj je na tem področju do zdaj vladala pravna praznina. Izjemnega pomena pa je tudi uvedba aktivne legitimacije za zemljiškoknjižnega lastnika, saj je po starem zakonu postopek lahko sprožil le pridobitelj posameznega dela v stavbi. Ugotovljeno je bilo, da tudi zemljiškoknjižni etažni lastnik svojega interesa po ureditvi pravnega stanja nepremičnine ne more doseči brez sodelovanja vseh drugih etažnih lastnikov, kar pa je pogosto neizvedljivo. V osnovi pa je ZVEtL-1 ohranil ključne rešitve starega zakona. Tako sta po zakonu predvidena dva ločena postopka, in sicer za vzpostavitev etažne lastnine (za stavbe, na katerih je ta nastala pred 1. 1. 2003) in za ugotovitev pripadajočega zemljišča (za stavbe, zgrajene pred 1. 1. 2003).

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine se izvede za stavbe, ki še niso vpisane v zemljiški knjigi ali pa niso vpisani zgolj njihovi skupni oziroma posamezni deli ali solastniški deleži. Rezultat je vzpostavitev etažne lastnine s sklepom sodišča. Na vseh stavbah v etažni lastnini pa se lahko izvede postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča. To je zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno ali je potrebno za redno rabo stavbe in je postalo last lastnika stavbe na podlagi predpisov, veljavnih pred 1. 1. 2003. Rezultat tega postopka pa je predvsem ugotovitev obsega pripadajočega zemljišča in imetnika lastninske pravice na njem pa tudi neobstoja vpisane oziroma obstoja nevpisane stvarne ali obligacijske pravice na tem zemljišču.

Ker torej ugotavljamo, da je v praksi veliko neurejenih razmerij, ki izjemno negativno vplivajo na pravice in kakovost bivanja etažnih lastnikov, predvsem v urbanih središčih, smo na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami v sodelovanju z Oddelkom za etažno lastnino Okrajnega sodišča v Ljubljani v začetku februarja izvedli strokovni seminar ZVETL-1 v praksi, namenjen pretežno upravnikom, ki so tudi najbolj poklicani za spodbujanje in izvedbo postopkov pred pristojnimi sodišči. Namen seminarja je bil predvsem olajšati upravnikom pripravo potrebne dokumentacije, s čimer bi lahko precej pospešili predvidene postopke. Glede na udeležbo domnevamo, da se upravniki, predvsem člani naše zbornice, izjemno dobro zavedajo pomena urejenosti pravnih razmerij na stavbah v etažni lastnini in si prizadevajo, da bi se neskladja čim prej odpravila. Zaradi neurejenih razmerij so namreč tudi sami pogosto tarče kritik, čeprav imajo na rezultate včasih zelo omejen vpliv. Pozdraviti velja tudi prizadevanje predstavnikov Okrajnega sodišča v Ljubljani, saj so s svojo proaktivno vlogo bistveno prispevali k znanju udeležencev seminarja, s tem pa posledično tudi k hitrosti urejanja razmerij in izboljšanju opisane problematike.

Kljub navedenemu pa lahko v velikem delu obstoječih stavb v etažni lastnini še vedno prihaja do zastoja pri urejanju opisanih težav, in sicer bodisi zaradi etažnih lastnikov, ki se ne zavedajo pomena urejenosti pravnih razmerij in nepremičninskih evidenc, bodisi zaradi upravnikov, ki postopkom, ki jih predvideva ZVETL-1, niso kos. Na zbornici si želimo, da bi s podobnimi dogodki bistveno zmanjšali število zadnjih, obenem pa povečali število etažnih lastnikov, ki bodo z aktivno vlogo v komunikaciji z upravnikom poskrbeli za ureditev lastninskopravnih razmerij na svojih nepremičninah.