

Pogodbena svoboda v okviru obveznosti imenovanja upravnika

Janez Ribnikar, SPL, d. d.,
član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Iz razpršenosti lastništva stavb v etažni lastnini izvira potreba po preseganju tega v interesu ustreznega vzdrževanja in obratovanja stavbe, ki se kaže v zakonsko predpisanem institutu upravnika, če se etažni lastniki ne odločijo, da bodo za upravljanje stavbe kot za to registrirana skupnost skrbeli sami. Temu se sicer izogibajo (ni zaživel v praksi), saj v takem primeru vsak med njimi prevzema obveznosti, ki izvirajo iz upravljanja stavbe kot celote. Obvezno imenovanje upravnika v stavbah z več kot osmimi posameznimi deli in več kot dvema etažnima lastnika se je tako v strokovni teoriji in praksi uveljavilo kot temeljni institut, ki zagotavlja pričakovano upravljanje stavbe tudi z vidika strokovnosti, česar etažni lastniki praviloma ne zmorejo zagotoviti sami. Upravnik je pri opravljanju svojih nalog vezan na prisilna (kogentna) zakonska določila, ki uveljavljajo javni interes pri upravljanju stavb, v okviru zakonsko dovoljenega pa tudi na zasebni interes etažnih lastnikov pri upravljanju njihovega nepremičnega premoženja.

Upravljanje stavbe kot sprejemanje in izvajanje odločitev za obratovanje, vzdrževanje in ohranjanje bistvenih lastnosti stavbe je torej neizogibno povezano z obveznim imenovanjem upravnika. To je primarni posel rednega upravljanja stavbe, ki ga etažni lastniki potrdijo z odločitvijo večine po solastniških deležih. S tem izpolnijo tudi svojo zakonsko dolžnost imenovanja upravnika, kar je torej pogoj za ustrezno upravljanje stavbe.

V javnosti se v zadnjem času pojavljajo neutemeljeni očitki, češ da trenutna zakonodaja ne upošteva dovolj interesa etažnih lastnikov za zamenjavo upravnika, in se kot rešitev predlaga zakonska uvedba obveznega časovno omejenega mandata, po katerem bi moral med etažnimi lastniki iskati zaupnico. Očitek o oteženi možnosti zamenjave upravnika ne vzdrži strokovne presoje, saj etažni lastniki z enako stopnjo kot za imenovanje upravnika odločajo tudi o njegovi zamenjavi, pri čemer morajo pogodbene stranke upoštevati le zakonsko predviden ali posebej pogodbeno dogovorjen odpovedni rok iz sklenjene pogodbe o upravljanju. Morda bi veljalo le pri redni odpovedi brez krivdnega razloga razmisliti o daljšem odpovednem roku, saj je upravljanje stavbe kompleksna dejavnost, pri kateri sta načrtovanje in nato tudi strokovno izvajanje pogojeni z daljšim časovnim obdobjem kot je zdaj predviden zakonski trimesečni odpovedni rok.

Zdajšnja zakonska ureditev torej omogoča, da lahko večina etažnih lastnikov kadar koli odloča o zamenjavi upravnika, pri zakonsko omejenem mandatu pa bi morali z zamenjavo čakati na konec tega obdobja, s čimer omenjeni predlog celo zmanjšuje njihovo pogodbeno svobodo. Povsem nepotrebno je torej iskanje »zaupnice« za podaljšanje statusa upravnika po koncu mandata med etažnimi lastniki, saj lahko ti v zdajšnji ureditvi kadar koli ustrezno izrazijo svoj interes za zamenjavo. Če si je ne želijo, pa je iskanje »zaupnice« lahko le umetno ustvarjanje razmer, ki se oddaljujejo od temeljnega cilja, to je upravljanje stavbe po zakonskih in pogodbeno dogovorjenih okvirih med upravnikom in večino etažnih lastnikov. Posledica tega bi bil lahko položaj, ko bi pooblaščenemu upravniku, ne po odločitvi etažnih lastnikov, temveč po zakonu, prenehal mandat, etažni lastniki pa ne bi imenovali oziroma jim ne bi uspelo imenovati novega.

Pri prisilnem omejevanju mandata upravniku gre torej za neposredno zmanjševanje pravic večine etažnih lastnikov po solastniških deležih v stavbi in sledenje interesu manjšine, ki ji z morebitnimi predlogi za zamenjavo in imenovanje novega upravnika stavbe ni uspelo pridobiti potrditve potrebne večine etažnih lastnikov. Zato tudi ni utemeljeno, da bi se celo s prisilnimi zakonskimi predpisi zmanjševale njihove trenutne pravice. Upošteva se zapisano je odveč poudarjati, da v konkretnem primeru izbire upravnika interes večine legitimno prevladuje nad interesom manjšine ali posameznikov.