

ZAKONSKO VAROVANI INTERESI ETAŽNIH LASTNIKOV V PRIMERU IZVAJANJA DEJAVNOSTI V STANOVANJU

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

Večstanovanjske stavbe v etažni lastnini so namenjene predvsem bivanju, če v njih niso tudi poslovni prostori (stanovanjsko-poslovna stavba). Posamezni deli večstanovanjskih stavb so tako večinoma stanovanja, ki pa jih Stanovanjski zakon (SZ-1) opredeljuje kot skupino prostorov, namenjenih za trajno bivanje. Vsakršna uporaba stanovanja v namene, ki niso trajno bivanje, pomeni opravljanje dejavnosti, ki je preostali etažni lastniki niso mogli predvidevati, ko so postali lastniki stanovanja. Za zavarovanje teh upravičenih pričakovanj etažnih lastnikov in stanovalcev zakon sicer absolutno ne prepoveduje izvajanja dejavnosti v stanovanju, vendar je pogojena z ustrežno stopnjo soglasja etažnih solastnikov stavbe.

OPRAVLJANJE DOVOLJENE DEJAVNOSTI V DELU STANOVANJA

Stanovanjski zakon SZ-1 torej v 14. členu dopušča izvajanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, če ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Že v opredelitvi dovoljene dejavnosti je torej poudarek na tem, da njena narava ne sme motiti preostalih etažnih lastnikov stavbe, pri čemer je presoja te dovoljenosti oz. dopuščenosti še vedno prepuščena odločitvi upravnih organov in sodišč ob morebitnih sporih v povezavi s tem.

Poleg absolutno izpostavljenega interesa etažnih lastnikov v opredelitvi dovoljene dejavnosti pa zakon v nadaljevanju interese etažnih lastnikov še dodatno ščiti s tem, da izvajanje dovoljene dejavnosti pogojuje še z ustreznim izrecnim soglasjem. Tudi njegova stopnja dokazuje, da zakon poudarjeno oz. intenzivneje varuje interese etažnih lastnikov. Ni namreč dovolj navadna večina za posle rednega upravljanja stavbe, tj. soglasje etažnih lastnikov z več kot 50-odstotnim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe, temveč je treba izkazati soglasje solastnikov na skupnih delih stavbe, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključno s soglasji vseh etažnih lastnikov, katerih zidovi ali stropi mejijo s stanovanjem, v katerem se bo izvajala dejavnost.

Ta poudarjena zakonska skrb za interese preostalih etažnih lastnikov se v zakonu dokončno kaže tudi v pristojnosti stanovanjskega inšpektorja, da v primeru neizkazanega soglasja etažnih lastnikov z inšpekcijsko odločbo prepove izvajanje dejavnosti. Takšna pristojnost stanovanjskega inšpektorja je v zakonu večkrat poudarjena, in sicer v 14. in temeljnem členu glede opravljanja dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, nato v 129. členu, v delu zakona, ki ureja zgolj pristojnosti stanovanjskega inšpektorja, na koncu pa je varovanje interesov etažnih lastnikov dodatno varovano tudi med kazenskimi določbami v 168. členu zakona, v katerem je izvajanje dejavnosti v stanovanju brez ustreznega soglasja opredeljeno tudi kot prekršek z zagroženo denarno kaznijo.

IZVAJANJE ZAKONA V PRAKSI

Etažni lastniki imajo glede na npr. aktualnost sobodajalstva v zadnjem času vedno pogosteje potrebe in ne nazadnje zakonsko utemeljena pričakovanja, da bodo njihovi interesi primerno zaščiteni tudi v postopkih izvajanja zakona. Toda aktualna praksa delovanja stanovanjske inšpekcije žal ne potrjuje teh njihovih pričakovanj. V nekaj nedavnih odločbah s področja varovanja pravic etažnih lastnikov so bili namreč napoteni, da svoje interese poskusijo uveljaviti bodisi v drugih inšpekcijskih postopkih, ki prvotno niso namenjeni varovanju pravic etažnih lastnikov, bodisi sami pred sodišči v pravnih postopkih. Pri tem se pogosto uporablja črkobralski pristop k interpretaciji zakona, saj zakon govori o dovoljenju za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, pri čemer pa se pogosto izvaja v celotnem, zaradi česar se pri tem argumentu popolnoma spregledajo v stanovanjskem zakonu izrecno zaščiteni interesi etažnih lastnikov, ki tako ostanejo brez pričakovane podpore izvajalca zakona, tj. države. Sklep, da je zakonski interes etažnih lastnikov prizadet in izdatneje varovan le takrat, kadar dejavnost poteka v delu stanovanja, ne pa v celotnem, ni primeren in pušča etažne lastnike, čeprav so primeri ekscesnejši, brez v zakonu predvidenega varovanja interesov. V konkretnem primeru bi bilo primerneje uporabiti prav tako uveljavljeno pravno metodo razlage zakona s sklepanjem z manjšega na večje (*lat. argumentum a minori ad maius*), tj. če velja nekaj za manj, velja tudi za več. Da ni tako in delovanje države v izpostavljenih primerih ni aktivnejše pri varovanju interesov etažnih lastnikov, je lahko tudi posledica kadrovske podhranjenosti pristojnih organov, in ne kaprica obstoječih zaposlenih.