

Posebni skupni deli stavb

Če se sprehodite po urbanih stanovanjskih naseljih in malo bolj pozorni, boste hitro opazili, da je večina stavb že prenovljenih ali jih prenavljajo, njihova okolica pa je slabše vzdrževana. Številna parkirišča in divja parkirišča po zelenicah in drugih površinah propadajo, prehodi in podhodi med stavbami so v nezavidljivem stanju, »javne« stopnice niso vzdrževane in so pogosto že nevarne, pogled na različne fontane in ploščadi, ki so bile ob gradnji naselij ponos arhitektov in projektantov, je žalosten.

Take površine, na primer parkirišča, zelenice, tudi otroška igrišča, dovozne in dostopne poti ipd., so običajno v uporabi stanovalcev okoliških stavb, njihovo lastniško stanje pa je nejasno in neurejeno ter tako tudi ni nikogar, ki bi jih moral ali bil pripravljen vzdrževati.

V zadnjih dveh desetletjih je pri ureditvi evidenc nepremičnin (register nepremičnin, kataster stavb) in etažne lastnine ter vpisu lastninske pravice na posameznih delih stavbe velik napredek. Na podlagi izkušenj lahko rečemo, da so v manjšini večstanovanjske stavbe, kjer etažna lastnina ni urejena ali ni v postopku urejanja. Seveda so tudi pri vzpostavitvi etažne lastnine težave, pogosto vezane na to, kdaj je bila ta vzpostavljena. Pri tem gre predvsem za vprašanje, ali je etažna lastnina »popolna« ali »nepopolna«, oziroma povedano drugače: ali so vpisani vsi posamezni deli stavbe, njeni skupni deli in ali so na zadnjih določeni solastniški deleži. Kljub vsemu pa je vsaj znotraj posamezne večstanovanjske stavbe bolj ali manj jasno, kaj so njeni skupni deli in kakšni so deleži posameznih etažnih lastnikov na njih, in tako se tudi ve, kdo mora vzdrževati tako stavbo in koliko mora k njenemu vzdrževanju prispevati posamezen etažni lastnik.

Stanovalci se lahko s pogodbo o medsebojnih razmerjih s soglasjem vseh etažnih lastnikov dogovorijo tudi, da v stavbi oblikujejo t. i. posebne skupne dele, ki so solastnina tistih etažnih lastnikov, ki jih uporabljajo. Solastniški delež vsakega od njih se določi s pogodbo o medsebojnih razmerjih.

Kdo je lastnik

Veliko več težav je z ugotavljanjem, kdo mora vzdrževati igrišča, zelenice, parkirišča, fontane, ploščadi ipd. Kdor se je kdaj ukvarjal z ugotavljanjem njihovega lastništva, kaj šele poskušal poiskati plačnika stroškov vzdrževanja, je hitro ugotovil, da je to skorajda misija nemogoče. Tako rekoč nikogaršnja zemlja. Pogosto je zemljiškoknjižno stanje teh nepremičnin neusklajeno, kot lastniki so vpisani že propadli investitorji, tudi lokalne skupnosti ipd.

Stanovanjski zakon opredeljuje poseben status skupnih delov, ki služijo več večstanovanjskim stavbam, pri čemer kot take skupne dele navaja skupne kotlovnice, hidroforje ipd. Zakon pravi, da je takšen skupni del skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim ta del služi in ga v imenu in za račun skupnih lastnikov upravljajo upravniki zadevnih večstanovanjskih stavb. Breme upravljanja se razdeli med vse skupne lastnike v skladu z namenom takšnega skupnega dela.

Težnja k ureditvi razmer

Ne smemo spregledati, da je bilo v zadnjih letih vsaj po naših izkušnjah začetih veliko nepravdnih postopkov za določitev pripadajočega zemljišča k večstanovanjskim stavbam. Ti postopki so namenjeni dokončanju etažne lastnine, omogočajo pa tudi določitev pripadajočega zemljišča k stavbi. Potekajo na predlog etažnih lastnikov in/ali njihovega upravnika, ki v postopkih določitve pripadajočih zemljišč na podlagi zakona zastopa vsakokratne etažne lastnike. Končni cilj je, da sodišče izda sklep, s katerim se nepremičnina (parcelna številka) določi kot pripadajoče zemljišče k točno določeni stavbi. Tako zemljišče postane splošni skupni del stavbe v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov in vsaj v teh primerih je vprašanje, kdo mora tako nepremičnino vzdrževati, rešeno.

V postopkih določitve pripadajočega zemljišča, kjer sodelujejo tudi izvedenci geodetske in urbanistične stroke, je mogoče določiti tudi skupno pripadajoče zemljišče, ki služi več stavbam (npr. igrišča, dostopne poti, parkirišča). Ker sklepi sodišča, izdani v nepravdnem postopku, postanejo podlaga za vpis v zemljiško knjigo, je pričakovati, da bo prej ali slej jasno tudi, čigava so ta zemljišča in kdo jih mora vzdrževati.

Pogoj za to je seveda, da etažni lastniki začnejo postopke določitve pripadajočega zemljišča. In seveda sprejmejo tudi obveznosti, ki jih bo poleg pravic prinesla določitev. Lastnina je vedno tudi breme. Četudi skupna.

Alma Pašanovič,

Zbornica upravnikov nepremičnin pri GZS ZPN