

Na portoroškem posvetu tudi o registru upravnikov

Portorož bo 26. in 27. novembra gostil že 26. posvet o poslovanju z nepremičninami, ki ga organizira Združenje za poslovanje z nepremičninami Gospodarske zbornice Slovenije. Področje poslovanja z nepremičninami je tako široko in aktualno, da organizatorjem zlepa ne zmanjka zanimivih, perečih in pomembnih tem, o katerih je moč razpravljati. V programu letošnjega posveta je tudi problematika neurejenosti registra upravnikov in težave, ki jih povzročajo v praksi. Obrobno, nepomembno, nezanimivo? Sploh ne. Daleč od tega pravzaprav.

Zakon zahteva registracijo upravnika

V stanovanjskem zakonu je že od uveljavitve leta 1991 zapisana dolžnost upravnika, da se »registrira« kot upravnik stavbe. Ta obveza je zdaj opredeljena v 167. členu, ki pravi, da vpis v register upravnikov predlaga upravnik oz. predsednik skupnosti lastnikov, ki svojo upravičenost izkazuje s pogodbo o opravljanju upravniških storitev. O vlogi upravnika (ali predsednika skupnosti lastnikov) odloči pristojni organ v 30 dneh od prejema vloge, in sicer z odločbo, s katero v register vpiše novega upravnika in iz njega izbriše starega. Registri so javni, kar pomeni, da lahko za posamezno stavbo kdor koli zahteva potrdilo o tem, kdo je njen upravnik. Tako potrdilo ima dokazno moč javne listine, torej velja podatek za resničnega. Do tu vse lepo in prav.

Vemo in večkrat smo že pisali o tem, da upravnika stavbe imenujejo lastniki – zanj mora glasovati več kot polovica in z enako večino z njim tudi sklenejo pogodbo. Gre torej za civilnopravno razmerje, ki sodi v »zasebno« sfero posameznikov. Zakaj torej register upravnikov in komu je namenjen? In zakaj ni registra upravnikov poslovnih objektov?

Očitno je, da je ob sprejemanju stanovanjske zakonodaje pretehtal argument javnega interesa, da je podatek o tem, kdo upravlja posamezno stavbo, pomemben. Na te podatke se opirajo in zanašajo državni organi, inšpekcijske službe, policija, gasilci, civilna zaščita idr. v primerih, ko je treba zagotavljati javni interes ali zaščititi državljane oziroma etažne lastnike. V vsakdanji praksi se na register in podatek, kdo je upravnik stavbe, opirajo predvsem dobavitelji storitev za posamezno večstanovanjsko stavbo.

Vloga registra upravnikov

Kadar nastane spor o tem, ali so lastniki stavbe enemu upravniku že odpovedali pogodbo in ali je pogodba z novim sploh sklenjena in katera v resnici velja, bi moral biti edini zanesljiv vir register upravnikov. V razmerjih, ko pogodbo z upravnikom bodisi odpoveduje bodisi sklepa več etažnih lastnikov (in pri upravniških pogodbah je to pravilo), ni mogoče pričakovati od dobaviteljev storitev (hišnikov, dobaviteljev vode, ogrevanja ipd.), da bodo presojali in pravilno presodili, kdaj je katera pogodba odpovedana in kdaj je katera veljavna. Morajo pa vedeti, komu (kateremu upravniku) naj pošljejo račun za opravljeno delo. Kadar ni jasno, kdo je upravnik, se dogaja, da dobavitelji pošljejo račun dvema upravnikoma ali pa kar v »hišni nabiralnik«. Zaradi vsega tega so lahko iste storitve obračunane dvakrat ali pa sploh

niso, kar vodi tudi v neplačevanje računov. Pogosto je ozadje takih primerov tudi tržni boj dveh upravnikov, od katerih je eden registriran, drugi pa ima veljavno pogodbo.

Kaj pravi sodna praksa

Vzrok za take in podobne primere je tudi dejstvo, da je zdaj že precej poenotena sodna praksa s tega področja zavzela stališče, da je vpis v register upravnikov »zgolj deklaratorne in ne konstitutivne narave«. To pomeni, da postaneš upravnik s sklenitvijo pogodbe, in ne z vpisom v register. Seveda se v praksi pojavijo težave tudi, ko upravni organ ob vpisu novega upravnika obvezno iz registra izbriše starega, ta pa trdi, da pogodba sploh ni bila veljavno odpovedana. Tudi o tem vprašanju se je izoblikovala sodna praksa, da upravni organ preverja zgolj formalno pravilnost postopkov odpovedi pogodbe staremu upravniku in formalno plat sklepanja z novim. V vsebino se pri tem ne spušča in se niti ni dolžan. To pa pomeni, da se formalnostim daje prednost pred vsebino, predvsem pa da zgolj zadostitev formalnih pogojev »nadomesti« pomanjkanje vsebine. Kar je zelo narobe. Zadostiti formalnostim je namreč nujni pogoj, da lahko vsebina obvelja, ne more pa je nadomestiti. Nasprotno pa lahko pomanjkanje formalnosti razveljavi vsebino. Zakon namreč zelo natančno predpisuje formalnosti postopka sprejemanja odločitev o zamenjavi in imenovanju upravnika. In le če je vsebina (odločitev) sprejeta formalno pravilno, lahko obvelja, sicer je tudi register upravnikov sam sebi namen.

Zavedamo se, da je vodenje registra upravnikov podrejeno pravilom upravnega postopka in da o veljavnosti pogodb lahko odloča le sodišče. To je tudi običajen in pogost argument, ki ga je mogoče opaziti v odločbah o vpisu v register. Res je. Vendar velja premisliti, ali je v že tako obremenjujočih razmerjih pri upravljanju večstanovanjskih stavb smiselno, da neurejenost tega področja povzroča sodne spore in nezadovoljstvo vseh deležnikov. Trdno smo prepričani, da je to vprašanje pomembno, da ga je treba prevetriti in ob spremembi zakonodaje znova premisliti, nikakor pa ne registra upravnikov enostavno odpraviti.

Pričakujemo, da nam bodo na posvetu Poslovanje z nepremičninami na te in druge dileme v zvezi z registrom upravnikov odgovorili tudi predstavniki področnega ministrstva.

Alma Pašanovič, SPL, d. d.
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin (ZUN)