

Etažna lastnina in pripadajoče zemljišče večstanovanjske stavbe

Urejanje etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah in stavbam pripadajočih funkcionalnih oz. pripadajočih zemljišč ima v naši državi dolgo zgodovino. Pred privatizacijo stanovanj po Stanovanjskem zakonu, ko je bila večina stanovanj v družbeni lasti, se urejanju etažne lastnine in pripadajočih zemljišč ni posvečalo pretirane pozornosti, čeprav je pravni red etažno lastnino poznal. Posledice takšnega, lahko bi rekli zanemarjanja pri urejanju etažne lastnine in lastninske pravice na posameznih delih stavbe, nosijo lastniki večstanovanjskih stavb še danes.

Vpisana lastnina in solastnina

Etažno lastnino definira Stvarnopravni zakonik in sicer je etažna lastnina lastnina posameznega dela zgradbe (stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojni prostor) in solastnina skupnih delov. Na slednjo, torej na solastnino na skupnih delih stavbe, lastniki stanovanj pogosto pozabljajo. To se kaže v tem, da je v Sloveniji v Zemljiško knjigo vpisanih veliko večstanovanjskih stavb, pri katerih so posamezni deli vpisani (pogostokrat tudi ne vsi), niso pa urejeni skupni deli stavbe oz. solastnina na skupnih delih stavbe, k čemur spadajo tudi neurejena pripadajoča zemljišča. V sodni praksi take vpise etažne lastnine pogostokrat imenujejo t.i. »nepopolna etažna lastnina«. Stanje pri vpisih etažne lastnine je posledica preteklih zakonodajnih rešitev, ki so omogočala vknjižbo lastninske pravice na posameznih delih stavbe na način, da za tako urejanje lastninske pravice ni bilo potrebno soglasje vseh lastnikov v stavbi. To so bile v tedanjih razmerah dobrodošle rešitve, ki so omogočale varnejši promet z nepremičninami, ki se je povečeval, in tudi obremenitev stanovanj s hipotekami. Kot je pogosto pri interventnih zakonodajnih rešitvah, so imele tudi takratne rešitve nekaj negativnih posledic, med katere sodi tudi nepopolno urejena etažna lastnina.

Problematika manjkajočih parkirnih mest

Zagotovo je ena od posledic zanemarjanja ureditve lastninskih razmerij in interventnih ter nesistemskih zakonodajnih rešitev tudi današnje stanje na področju pripadajočih zemljišč stavbam. Sprememba načina življenja v zadnjih nekaj desetletjih, predvsem v večjih urbanih središčih oz. mestih, kjer je gostota večstanovanjskih stavb visoka, močno povečuje potrebo po parkirnih mestih. V stavbah, ki so bile zgrajene pred tridesetimi ali štiridesetimi leti, imajo danes stanovalci vsaj eno, običajno pa tudi dve vozili. Parkirna mesta za tako stavbo so bila ob izgradnji stavbe sprojektirana po tedanjih standardih, ko so bila osebna vozila prej prestiž in redkost kot pa standard in nujna potreba. Stanovalci večjih in starejših naselij zagotovo poznate vsakodnevne težave, pogosto pa tudi stiske pri iskanju ustreznega parkirnega mesta pred vašo stavbo. Aktualnost tega vprašanja spodbujajo tudi sicer pozitivna prizadevanja lokalnih skupnosti z urejanjem mirujočega prometa v urbanih središčih, vedno pogostejše nameščanje parkirnih zapornic posameznih lastnikov stavb in nizajoči se stečaji gradbenih podjetij, ki so pogosto še vedno vknjiženi kot lastniki takih zemljišč. Žal so znane tudi manj prijetne zgodbe, ko so na parkiriščih, ki so jih lastniki nemoteno uporabljali več desetletij, nenadoma nameščene zapornice in se pojavljajo poskusi trženja in zaračunavanja takih parkirišč.

Kaj omogoča zakon?

Leta 2008 je stopil v veljavo Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki ponuja nekaj

rešitev obeh prej predstavljenih problemov. Ta zakon rešuje tako vprašanje vzpostavitve etažne lastnine takrat, ko ta v stavbi sploh ni vzpostavljena, ali niso vpisani vsi njeni posamezni deli ter skupni deli stavbe, kakor tudi vprašanje določitve pripadajočega zemljišča k stavbi. Tako imajo možnost sprožiti nepravdni postopek po tem zakonu tisti lastniki stanovanj, ki svoje nepremičnine kot posameznega dela stavbe v preteklosti niso vpisali v zemljiško knjigo, v stavbi pa ni mogoče doseči soglasja glede sklenitve sporazuma o ustanovitvi etažne lastnine. K popolni ureditvi etažne lastnine, torej vpisu manjkajočih delov stavbe in solastnine na skupnih delih, morajo pristopiti vsi etažni lastniki v stavbi, ki so že vpisani v zemljiški knjigi. Ker je tako soglasje pogosto težko doseči, predvsem v večjih objektih, je za lastnike, ki svoje nepremičnine nimajo vpisane v zemljiški knjigi, rešitev, ki jo ponuja ZVEtL, zelo dobrodošla. Prav tako je ta zakonska rešitev zelo dobrodošla tudi v primerih, ko etažna lastnina sploh še ni vzpostavljena, npr. ko kljub dejstvu, da na zemljišču že dolga leta stoji večstanovanjska stavba, zemljiškooknjižni lastnik ignorira poskuse ureditve etažne lastnine. Za varnost pravnega prometa z nepremičninami je namreč urejeno zemljiškooknjižno stanje nepremičnine bistvenega pomena.

Sodna praksa in zastopanje upravnikov

ZVEtL prav tako omogoča lastnikom, da v nepravdnem postopku zahtevajo določitev pripadajočega zemljišča k stavbi in tako v sodnem nepravdnem postopku dosežejo vknjižbo lastninske pravice na takem zemljišču v korist vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe. V takšnih postopkih lahko lastnike zastopa upravnik na podlagi zakonitega skupnega pooblastila, če se lastniki za tak postopek odločijo. Za zastopanje v postopku vzpostavitve etažne lastnine pa mora upravniku vsak lastnik izdati posebno pooblastilo. Sodna praksa pri določanju pripadajočega zemljišča k stavbi kaže, da o pripadajočem zemljišču sodišče odloča le, če je predhodno vzpostavljena popolna etažna lastnina. Priporočamo, da lastniki to upoštevajo, ko se o teh postopkih dogovarjajo z upravnikom. V primerih neurejene etažne lastnine je namreč praviloma potrebno sprožiti tudi postopek za vzpostavitev etažne lastnine, pri čemer sodišče postopek o določitvi pripadajočega zemljišča prekine do pravnomočnega zaključka postopka za vzpostavitev etažne lastnine. Zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi v zemljiški knjigi bo tako v času postopka za vzpostavitev etažne lastnine kot tudi v času njegove morebitne prekinitve lastnikom stavbe zagotavljala varovanje vrstnega reda vpisa njihove lastninske pravice na pripadajočem zemljišču. To pa še dodatno zagotavlja pravno varnost v tovrstnih primerih.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami