

Pravila bivanja v večstanovanjskih stavbah

V večstanovanjskih stavbah bivamo načeloma v prostovoljni skupnosti. Čeprav kot svoj dom dojemamo le svoje stanovanje, smo s solastniki in sostanovalci stavbe povezani v medsebojnih razmerjih oz. odnosih. Nekateri od teh so bolj natančno določeni, nekateri manj. Z odnosi s sosedi oz. solastniki smo lahko zelo zadovoljni, lahko pa postanejo tudi vir močnega nezadovoljstva, včasih celo nočnih mor. Bivanjske navade naših sosedov namreč še kako vplivajo na naše življenje. Upravniki se pogosto srečujejo z vprašanji lastnikov, ki jih motijo preglasni otroci v zgornjem stanovanju, zvok sosedovega pralnega stroja, pozne zabave v sosednjem stanovanju ali soseda, ki živi s tremi mačkami in rada hrani golobe. Stanovalci se upravnikom pogosto pritožujejo tudi nad motečim otresanjem cigaretnega pepela z balkona ali nad navado sosedov, da skupne hodnike uporabljajo za skladišča odvečnega pohištva.

Prepoved vznemirjanja in povzročanja škode

V pravu velja pravilo, da morajo lastniki zaradi sosedstva ali povezanosti nepremičnin, svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in si ne povzročajo škode. Lastniki se morajo pri uporabi svoje nepremičnine izogibati t.i. prepovedanim emisijam, to pomeni, da morajo opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njihove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez tisto mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzroča znatnejšo škodo.

Hišni red

Veljavna stanovanjska zakonodaja razen splošnih pravil ne določa »pravil« bivanja v večstanovanjskih stavbah, omogoča pa lastnikom, da se o tem dogovorijo. Že dolgo so v večstanovanjskih stavbah poznani hišni redi, nekoč predpisani s strani lokalne skupnosti, v novejši stanovanjski zakonodaji pa hišni red sprejemajo lastniki stavbe sami. Hišni red ni več obvezen, je pa koristen. Sprejmejo ga etažni lastniki po pravilih rednega upravljanja, torej z več kot polovico solastniških deležev, in z njim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi. Predlog hišnega reda običajno pripravi upravnik, stanovalci pa ga obravnavajo na zboru lastnikov. Po tem, ko je tak hišni red sprejet, ga je potrebno objaviti na oglasni deski stavbe, tako da se z njim lahko seznanijo vsi stanovalci in obiskovalci. Sprejet hišni red sam ne more reševati morebitnih težav med stanovalci. Nespoštovanje hišnega reda namreč ni sankcionirano v tem smislu, da bi njegova kršitev sama po sebi pomenila prekršek, za katerega bi bil kršitelj lahko kaznovan. Vendar pa groba kršitev določil hišnega reda pomeni razlog, zaradi katerega je mogoče zoper kršitelja vložiti izključitveno tožbo.

Izključitvena tožba

Institut izključitvene tožbe je v slovenskem pravnem redu uzakonjen zadnjih deset let. Gre za postopek, s katerim lahko etažni lastniki določenega lastnika ali uporabnika stanovanja v etažni lastnini, ki grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali ne izpolnjuje svojih dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako da je skupnost z njim nevzdržna, izključijo iz svoje skupnosti etažnih lastnikov. Njegovo stanovanje se v takšnem primeru proda po pravilih izvršilnega postopka.

Postopek izključitvene tožbe določa stvarnopravni zakonik in sicer morajo etažni lastniki pred vložitvijo tožbe sprejeti sklep, da se kršilca opomni. Šele če kršilec nadaljuje s kršitvami, lahko lastniki z več kot polovico solastniških deležev sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev. Ker gre pri tem postopku za poseg v lastninsko pravico posameznika, gre seveda za skrajni ukrep in s tega področja razumljivo tudi ni veliko sodne prakse, ki bi dajala odgovore, kdaj je tak ukrep primeren. Vsekakor pa zakonskega pogoja, da gre »za nevzdržno skupnost« z nekom, ne gre razlagati preveč široko in vsako moteče ravnanje sosedu, četudi je ponavljajoče, ne more voditi v postopke izključitvene tožbe.

Pogodba o medsebojnih razmerjih

O načinu rabe večstanovanjske stavbe in pravilih uporabe skupnih delov stavbe se lahko etažni lastniki dogovorijo tudi s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. Izjema glede tričetrtinskega soglasja velja za določitev solastniških deležev v stavbi ali spremembi le teh, kakor tudi določitev posebnih skupnih delov ter deležev na njih. O teh vprašanjih pa se morajo sporazumeti vsi etažni lastniki. Če se lastniki v stavbi odločijo za to, da bodo sklenili pogodbo o medsebojnih razmerjih, je dobro vnaprej premisliti, kaj se želijo v njej dogovoriti, oz. katera vprašanja želijo urediti drugače, kot je to opredeljeno v zakonu. Pri tem ni odveč pripomniti, da so lastniki v večstanovanjskih stavbah prej pogosto sklepali pogodbe o medsebojnih razmerjih zato, ker so se želeli dogovoriti o načinu delitve obratovalnih stroškov. Slednje pa od sprejetja Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb ni več mogoče. Način delitve obratovalnih stroškov namreč ni več prepuščen dogovoru med lastniki, temveč je predpisan v pravilniku, ki ga volja etažnih lastnikov ne more spremeniti.

Pooblastila upravnika

V praksi se upravniki srečujejo z različnimi življenjskimi situacijami, ko med stanovalci zaradi navad posameznikov prihaja do nesoglasij. Včasih se soočajo tudi z resnejšimi, a k sreči redkejšimi primeri, ko ravnanje posameznika lahko tudi ogroža ostale solastnike. Zakonodaja upravniku v zvezi z ukrepanjem zoper lastnike, ki so ali se ostalim stanovalcem zdijo moteči, ne daje nikakršnih pooblastil, zato je pretirano pričakovati, da bo upravnik lahko uspešno rešil takšne položaje. Dober upravnik mora biti sposoben lastnikom, ki so se znašli v konfliktu s svojim sosedom, objektivno predstaviti njihove možnosti ter v primeru, da se lastniki odločijo za postopke zoper lastnika, poskrbeti za izvršitev njihove odločitve.

Dejan Papež
Direktor
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin