

Datum: 27.8.2012

PRAVNO MNENJE: Izterjava založenih sredstev za obratovalne stroške od upravnika

Spoštovani,

Prejeli smo vašo e-pošto v kateri ste nas kot upravnik poslovnih in stanovanjskih objektov zaprosili za pravno mnenje v zvezi s problemi pri izterjavi založenih sredstev za obratovalne stroške.

A)

Predvsem izpostavljate, da kot upravnik plačujete obratovalne stroške v imenu etažnih lastnikov, v skladu z 71. členom SZ-1. Nastal je problem ker želi Elektro Maribor d.d., s katerim imate sklenjeno pogodbo o dobavi električne energije za večstanovanjski objekt, da poravnate vse zapadle obveznosti etažnih lastnikov. Elektro MB se, da je Energetski zakon *lex specialis* nad Stanovanjskim zakonom in zahtevajo, da kot upravitelj poravnate neplačane račune, sicer bodo izvedli izklop električne energije.

Prosimo za odgovor, ali v konkretnem primeru to drži, saj ste se z ostalimi dobavitelji dogovorili, da sami terjajo neplačnike.

Po preučitvi zadeve vam v nadaljevanju v zvezi z vašim vprašanjem podajamo pravno mnenje Zakonodajno-pravne službe GZS. Pravno mnenje se nanaša na konkretno pravno razmerje in/ali situacijo pri tem pa so bil izključno upoštevani: posredovan opis dejanskega stanja, morebitna poslana dokumentacija ter splošno veljavni predpisi. Mnenje je pripravljeno na podlagi najboljšega znanja in osebne presoje pripravljavca.

Zakonodajno-pravna služba GZS opozarja, da kljub temu, da je mnenje ustvarjeno po najboljšem znanju, ugotovitve v nobenem primeru ne pomenijo meritorne odločitve v predmetni zadevi, ali da organ, ki je pristojen za presojo zadeve, ne bi mogel odločiti drugače.

Predmetno pravno mnenje je povzeto po Pravnem mnenju Pravne službe GZS, št. PS 731/2011, z dne 7.6.2011, ki ga je pripravila Polona Fink Ružič, samostojna pravna svetovalka

B)

Podlaga za pripravo pravnega mnenja

Podlaga za pripravo predmetnega pravnega mnenja so naslednji predpisi:

- *Obligacijski zakonik (OZ)*¹,
- *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*²
- *Stanovanjski zakon (SZ-1)*³

C)

»Nekateri dobavitelji obratovalnih stroškov (Elektro MB) nočejo sprejeti razlage glede plačevanja stroškov v skladu z 71. členom Stanovanjskega zakona, ampak pošiljajo opomine, na katerih se sklicujejo na svoje zakone (EZ), ki jim omogočajo, če storitev ni v celoti plačana, odstopiti od pogodbe in izklopiti ali elektriko ali telefon ipd. Kako postopati v teh primerih?

SZ-1 v povezavi s SPZ in OZ je jasen glede tega, da so dolžniki v zvezi z obratovalnimi stroški etažni lastniki. Upravnik zato nima nikakršnih obveznosti iz tega naslova niti nima dolžnosti zalagati sredstev za etažne lastnike (razen morebiti v razmerju do etažnih lastnikov, če je tako določeno v pogodbi o upravljanju, nikakor pa ne do posameznih dobaviteljev). To potrjuje tako pravna teorija,⁴ kot tudi sodna praksa. Zato tudi 71. člen SZ-1 določa, da upravnik dobaviteljem račune poravnava glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika. Upravnik ima v primeru neplačila obveznosti s strani določenega etažnega lastnika le dolžnost, da določenemu dobavitelju na njegovo zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe.

Kar se tiče pravice do odpovedi pogodbe in npr. izklopa elektrike pa je potrebno upoštevati, da etažni lastniki niso solidarni dolžniki. To je razvidno tako iz 70. člena SZ-1, kot tudi iz določbe OZ o obveznostih z več dolžniki ali upniki.⁵

70. člen SZ-1 določa, da upravnik pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami v zvezi z upravljanjem večstanovanjske stavbe, ne sme dogovoriti solidarne odgovornosti etažnih lastnikov za izpolnjevanje obveznosti. Pogodbeno določilo, ki bi bilo v nasprotju s tem pravilom, nima pravnega učinka proti etažnim lastnikom, ki tretji osebi odgovarjajo za izpolnitev po pravilih, ki veljajo za deljive obveznosti. V tem primeru pa tretji osebi za izpolnitev obveznosti etažnih lastnikov solidarno odgovarja upravnik. Iz navedenega je jasno razvidno, da med etažnimi lastniki ni solidarne odgovornosti.

Do enakega rezultat pridemo tudi ob upoštevanju drugega odstavka 393. člena OZ. Ta določa, da če je pri kakšni deljivi obveznosti več dolžnikov in ni določena drugačna delitev, se obveznost med njimi deli na enake dele in je vsak izmed njih odgovoren za svoj del obveznosti (pri solidarni obveznosti pa vsak dolžnik v razmerju do upnika odgovarja za celo obveznost). Obveznost pa je deljiva, če se lahko tisto, kar se dolguje, razdeli in izpolni v delih, ki imajo iste lastnosti kot celi predmet, in če s to delitvijo ne izgubi ničesar od svoje vrednosti; sicer je obveznost nedeljiva.

Ker je obveznost etažnih lastnikov denarna, je skladno z navedenim torej deljiva, kar pomeni, da etažni

¹ Obligacijski zakonik (OZ) (Uradni list RS, št. 83/01, 32/04, 28/06 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/07 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/07, 97/07-UPB1)

² Stvarnopravni zakonik (SPZ) (Uradni list RS, št. 87/02, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18)

³ Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 9/07 Odl.US: P-31/06-4, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/08-ZVEtL, 57/08, 90/09 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/10-ZUPJS, 56/11 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/11, 40/12-ZUJF)

⁴ npr. M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, stran 353 -354

⁵ 393. člen do 416. člen SZ-1

lastniki ne odgovarjajo solidarno.

Navedeno pomeni, da lahko dobavitelj zaradi neplačila odstopi od pogodbe le v razmerju do etažnega lastnika, ki svoje obveznosti ni poravnal, v razmerju do etažnih lastnikov, ki so svoje obveznosti poravnali pa ne. Če bi dobavitelj elektriko zaradi neplačila zgolj nekaterih etažnih lastnikov izklopil, bi s tem kršil pogodbo v razmerju do ostalih etažnih lastnikov.

V primeru, da bi dobavitelj elektriko kljub temu izklopil, je najprimerneje vložiti posebno tožbo, ki bo sicer začasna, vendar najhitrejša rešitev. V nadaljevanju pa bi bilo potrebno vložiti še druga ustrezna pravna sredstva.

Svetujemo vam, da v zvezi s tem poskušate pridobiti še mnenje Stanovanjske inšpekcije, da se boste lahko naslonili še na njihovo mnenje.«⁶

V kolikor imate dodatna vprašanja ali potrebujete dodatne informacije glede navedenega, vaša vprašanja pošljite na e-poštni naslov PravnaSluzba@gzs.si

S spoštovanjem,

Pripravil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.
Samostojni pravni svetovalec

Igor Knez, univ. dipl. prav.
Direktor Zakonodajno-pravne službe

Vročiti:

1. naslovniku po e-pošti.
2. Zbornica za poslovanje z nepremičninami – v vednost po e-pošti: ZPN@gzs.si
3. Arhiv ZPS, tukaj.

Priloge:

/

⁶ Povzeto po: Fink Ružič, P., Pravno mnenje Pravne službe GZS, št. PS 731/2011, z dne 7.6.2011, (neobjavljeno)