

*Kratki znanstveni prispevek*  
*UDK 347.238.3(497.4)*

# Namenska poraba sredstev rezervnega sklada v večstanovanjskih hišah v etažni lastnini

DR. MIHA JUHART,  
*redni profesor na Pravni fakulteti*  
*Univerze v Ljubljani*

## 1. Uvod

Kadar si lastninsko pravico na stvari deli več oseb, je že v obstoj takšnega lastninskega razmerja vključena svojevrstna omejitev lastninske pravice. Ena bistvenih značilnosti lastninske pravice enega lastnika je upravičenje lastnika, da lahko stvar fizično uniči oziroma jo pusti propasti. Če to ni določeno s posebnim predpisom zaradi zagotavljanja javnega interesa, lastniku ni treba skrbeti za vzdrževanje stvari. Drugače pa je v večlastninskih razmerjih. Pravni red vsakemu od udeležencev večlastninskega razmerja priznava interes, da se stvar ohranja v stanju, ki je potrebno za njeno običajno gospodarsko rabo. Ta interes je najbolj ilustrativno izražen v pravni ureditvi solastnine. Solastniki skupaj upravljajo stvar in v sfero upravljanja spada tudi odločanje o njenem vzdrževanju. Na poseben interes vsakega od solastnikov, da se ohranja gospodarski namen stvari, najbolj kaže določba četrtega odstavka 67. člena SPZ, ki vzpostavlja posebno obliko pravnega varstva za solastnika, ki mu s predlogom glede vzdrževanja stvari ne uspe in ga večina po solastniških deležih zavrne. Če gre za izvedbo posla, ki je nujen za vzdrževanje stvari, lahko vsak solastnik predlaga, da o izvedbi takšnega posla odloči sodišče v nepravdnem postopku. Če sodišče presodi, da so izpolnjeni navedeni pogoji, s sklepom odloči glede izvedbe nujnega vzdrževalnega dela. Sklep sodišča pa ima enak učinek, kot če bi ga solastniki sprejeli na predpisani način. Obstoj sklepa solastnikov po pravilih upravljanja solastnine ali sodišča, ki takšen sklep nadomešča, o izvedbi vzdrževalnega dela pa ne izključuje težav pri njegovi izvedbi. Po splošnem pravilu o delitvi stroškov mora vsak solastnik prispevati adekvaten delež stroškov izvedbe vzdrževalnega dela, vendar obveznost še ne zagotavlja njene izpolnitve. Tretja oseba (izvajalec dela) večinoma ne bo sprejela deljene obveznosti, ampak bo zahtevala vzpostavitev solidarne obveznosti ali pa celo plačilo storitve ali njenega večjega dela vnaprej. To pomeni, da morajo solastniki založiti plačilo za tistega od

njih, ki ni pripravljen plačati. Na koncu morajo proti neplačniku vložiti tožbo in se poplačati v izvršilnem postopku. Ker je skupnost s takšnim solastnikom težavna, imajo drugi solastniki možnost, da zahtevajo delitev solastnine, kar pomeni prenehanje solastninskega razmerja.

Bolj zapleteno pa je v pravnem razmerju etažne lastnine. Pravna ureditev etažne lastnine izhaja iz modela solastninskega odnosa, vendar z nekaterimi pomembnimi razlikami. Enako kot pri solastnini je poudarjen skupni interes vzdrževanja skupne stvari v stanju, ki zagotavlja njen gospodarski namen. Smiselno primerljiva sta tudi način upravljanja ter možnost etažnega lastnika, da doseže odločbo, s katero se nadomesti sklep etažnih lastnikov, če ti tega ne sprejmejo in gre za nujno delo. Prednost večine razmerij etažne lastnine je upravnik, ki skrbi za izvrševanje sklepov in izterjavo plačil iz medsebojnih razmerij. Bistvena razlika v primerjavi s solastninskim razmerjem pa je v tem, da etažni lastnik nima zahtevka za delitev stvari. Šteje se, da je stvar v etažni lastnini že razdeljena stvar, kar pomeni, da so etažni lastniki obsojeni drug na drugega. Nadomestilo za zahtevke na delitev solastnine je institut izključitvene tožbe, ki pa se v praksi redko uporablja. Zato je bil za zagotavljanje vzdrževanja uveden institut obveznega oblikovanja rezervnega sklada za večje stavbe. Ne gre pa prezreti še enega dodatnega dejavnika, ki je poseben za slovenski prostor. Pri nas veliko etažnih lastnikov ni gospodarsko dovolj močnih, da bi lahko krili visoke stroške vzdrževanja, še posebej če so izraženi v enkratnem znesku. Rezervni sklad omogoča varčevanje za večje stroške v majhnih zneskih in s tem prispeva k boljšemu vzdrževanju stanovanjskih hiš.

## 2. Pravna narava premoženja rezervnega sklada

Rezervni sklad v večstanovanjski hiši ima pravno naravo namenskega premoženja, čeprav nima lastne subjektivitete. Izhodišče je določba drugega odstavka 119. člena SPZ, ki določa, da so sredstva rezervnega sklada skupna lastnina etažnih lastnikov. Premoženje rezervnega sklada večinoma ni izraženo kot stvarno premoženje, ampak je izraženo v obliki denarnih terjatev, vendar ni nobenega dvoma, da lahko tudi za pripadnost teh terjatev uporabljamo pravila, ki veljajo za skupnolastninska razmerja. Posebna namenska narava pa rezervnega sklada ne povezuje z lastnikom kot določeno osebo, ampak z vsakokratnim lastnikom oziroma večstanovanjsko stavbo kot stvarjo. Na takšen poseben položaj rezervnega sklada povsem jasno kaže pravilo, da etažni lastnik ne more zahtevati vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad (peti odstavek 119. člena SPZ, 46. člen SZ-1), niti ne more zahtevati delitve premoženja rezervnega sklada (peti odstavek 119. člena SPZ). Zakaj zakonska določba določa skupno lastnino premoženja rezervnega sklada, ni povsem jasno, še posebej, ker je razmerje med etažnimi lastniki na skupnih delih stavbe v etažni lastnini zasnovano na modelu solastninskega razmerja.

Pravna narava skupne lastnine premoženja rezervnega sklada pa bi lahko odprla še eno vprašanje. Za upravljanje skupne lastnine velja na podlagi 72. člena SPZ pravilo, da skupni lastni-

ki skupaj upravljajo stvar v skupni lastnini. S skupnim upravljanjem stvari v skupni lastnini pa razumemo predvsem soglasno odločanje o vseh poslih, ki zadevajo skupno upravljanje.<sup>1</sup> Če bi to načelo skupnega upravljanja prenesli na rezervni sklad, bi to pomenilo, da se mora o gospodarjenju s sredstvi rezervnega sklada in porabi teh sredstev odločati s soglasjem vseh etažnih lastnikov. Več kot očitno pa je, da namen zakonodajalca ni bil takšen, da bi za odločanje o uporabi sredstev rezervnega sklada veljala pravila upravljanja stvari v skupni lastnini. Predvsem iz določb o namenski porabi premoženja rezervnega sklada (četrti odstavek 119. člena SPZ, prvi odstavek 44. člena SZ-1) lahko razberemo povezavo s posli upravljanja večstanovanjske hiše, za kar pa veljajo nekoliko prilagojena pravila upravljanja stvari v solastnini. Pravila upravljanja skupnih delov etažne lastnine sledijo delitvi na posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo redno upravljanje. V ta sklop spadajo predvsem posli vzdrževanja stvari, pa naj si gre za nujno ali redno vzdrževanje ali celo izboljšave. Namen rezervnega sklada je zagotavljanje izvedbe teh poslov, ki jih morajo etažni lastniki sprejeti na predpisani način. Povsem nesmiselno in v nasprotju z namenom instituta rezervnega sklada bi bila razlaga, da morajo etažni lastniki najprej na predpisani način, z ustrezno večino, sprejeti sklep o izvedbi določenega vzdrževalnega dela ali izboljšave, potem pa dodatno in s soglasjem sprejeti sklep, da se bodo stroški izvedbe tega posla deloma ali v celoti poravnali iz sredstev rezervnega sklada. Na pravilnost takega sklepanja kaže predvsem določba prvega odstavka 43. člena SZ-1, ki določa, da z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik. Pojem gospodarjenje iz te določbe lahko razlagamo široko. Gospodarjenje ne pomeni samo tega, da mora upravnik pri nalaganju prostih sredstev rezervnega sklada izbrati naložbe z nizkim tveganjem (drugi odstavek 43. člena SZ-1). Pojem gospodarjenja po mojem mnenju obsega tudi odločanje o tem, ali so izpolnjeni pogoji za namensko uporabo sredstev rezervnega sklada, in če so ti pogoji izpolnjeni, potem lahko upravnik opravi plačilo v breme skupnega premoženja rezervnega sklada. To pa seveda pomeni tudi odgovornost upravnika glede utemeljenosti plačila v povezavi z izpolnjevanjem pogojev.

Narava skupnega premoženja rezervnega sklada pa verjetno kaže na drugo pravno posledico. Načeloma je v pravnem razmerju etažne lastnine vzpostavljeno načelo deljene obveznosti etažnih lastnikov za obveznosti, ki izvirajo iz skupne stvari. Zato se postavlja vprašanje, ali se lahko iz sredstev rezervnega sklada opravi plačilo za upravičen namen za vse etažne lastnike ali samo za tiste, katerih individualna vplačila v rezervni sklad to omogočajo. Ker smo že ugotovili, da narava skupnega premoženja pri gospodarjenju ne pride v poštev, se zdi, da skupna narava rezervnega sklada pomeni prav solidarnost znotraj hiše. Ker gre za poudarjen namen izvedbe vzdrževalnih del, je primarni interes plačilo izvajalca, ki se praviloma ne bo oziral na notranje razmerje med etažnimi lastniki, ampak bo zahteval plačilo v celoti. Zato

<sup>1</sup> O odnosih med solastniki glej podrobneje Juhart v Juhart, Tratnik, Vrenčur, Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 328, V. Rijavec v Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 366.

etažni lastnik, ki zamuja s plačilom v rezervni sklad, dolguje znesek z zamudnimi obrestmi. Naj tu opozorimo še na izjemo, ki jo v ureditev pravnega režima rezervnega sklada prinaša SZ-1. Nekateri etažni lastniki, ki so pravne osebe javnega prava, imajo možnost, da oblikujejo lastne namenske rezervne sklade in v tem primeru niso zavezani vplačevati prispevka v rezervni sklad večstanovanjske hiše, v kateri imajo v lasti stanovanje. Takšna izjema ruši koncept enotnega rezervnega sklada in postavlja se vprašanje, ali se lahko iz rezervnega opravi plačilo tudi za tisti del obveznosti, ki bremeni etažnega lastnika s posebnim rezervnim skladom. Tudi tu se zdi, da je potreben pritrdilen odgovor, in ker namensko premoženje rezervnega sklada večstanovanjske hiše nadomešča plačilo etažnega lastnika, so tudi v tem primeru utemeljene zamudne obresti za vsako zamudo plačila. Upravnik kot gospodar premoženja rezervnega sklada večstanovanjske hiše mora terjati plačilo od etažnega lastnika z lastnim rezervnim skladom. Za takšen dolg etažni lastnik z lastnim rezervnim skladom po mojem mnenju odgovarja z vsem svojim premoženjem, in ne morebiti le s premoženjem, ki ga je namensko zagotovil znotraj lastnega rezervnega sklada.

### 3. Namenska plačila iz rezervnega sklada

Namembnost porabe sredstev rezervnega sklada večstanovanjske hiše je, kot izhaja iz povedanega, nosilni steber tega instituta in je večkrat izražena tako na zakonodajni ravni kot tudi v sodni praksi.<sup>2</sup> Da gre za osrednji in samostojen element pravnega razmerja etažne lastnine, zelo nazorno kaže naslednja sodna odločba. »Ker je obveznost tožencev (etažnih lastnikov) plačati prispevke v rezervni sklad zakonsko določena, ji toženca ne moreta oporekati z ugovori, ki se nanašajo na pravilnost gradbene sanacije iz sredstev rezervnega sklada, ter z ugovori, ki se nanašajo na neskrbno oziroma negospodarno ravnanje upravnika in članov nadzornih odborov.«<sup>3</sup>

Normativno je namembnost porabe sredstev rezervnega sklada zagotovljena najprej z določbama četrtega odstavka 119. člena SPZ in prvega odstavka 44. člena SZ-1. Kot je značilno za razmerje med SPZ in SZ-1, je določba SPZ splošnejša, določba SZ-1 pa konkretnjša, zato se bom osredinil na zadnjo. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za:

- poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja,
- poravnavo stroškov, povezanih z učinkovitejšo rabo energije,
- poravnavo stroškov izboljšav,
- poravnavo stroškov nujnih vzdrževalnih del,

<sup>2</sup> Namembnost porabe sredstev rezervnega sklada ni značilna le za obvezen rezervni sklad, ki ga morajo oblikovati lastniki, ampak tudi za prostovoljen rezervni sklad, ki je posledica avtonomne odločitve etažnih lastnikov. Glej sklep VSL II Cp 3870/2011.

<sup>3</sup> Sodba VSL I Cp 252/2012.

- poravnavo stroškov sodnih postopkov izterjave,
- odplačevanje posojil, najetih v prej naštete namene.<sup>4</sup>

Če poskušamo analizirati navedeno določbo, se je treba najprej ustaviti pri stroških vzdrževanja. Gre za dve vrsti stroškov, tistih, ki so, in tistih, ki niso predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja. Primarno so sredstva rezervnega sklada namenjena tistim stroškom vzdrževanja, ki so del načrta vzdrževanja. V skladu s 26. členom SZ-1 se načrt sprejema kot posel rednega upravljanja, sestavni del načrta pa je tudi določitev virov financiranja. Po naravi stvari gre torej za predvidljiva vzdrževalna dela, ki jih je treba zagotavljati glede na stanje stavbe. Poleg tega pa je plačilo iz rezervnega sklada upravičeno tudi za nujne stroške, ki so posebej opredeljeni v drugem odstavku 44. člena SZ-1 kot stroški nujnih vzdrževalnih del. Nujna vzdrževalna dela so določena kot pravni standard in bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja ali nastanek večje škode. Prav tako pa se za nujna vzdrževalna dela štejejo tista dela, izvedbo katerih z odločbo naloži pristojni organ (sodišče ali inšpekcija). Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, se lahko sredstva rezervnega sklada porabijo samo za nujna vzdrževalna dela. Sodna praksa se je glede tega izrekla. »Pod nujna vzdrževalna dela se štejejo dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih stanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Postavitev kurilnice z ustrezno napeljavo namesto prejšnjega načina ogrevanja, ki je bilo v celoti ukinjeno, je nujen posel, zato predstavlja posel rednega upravljanja. Za tak posel je mogoče uporabiti tudi sredstva iz rezervnega sklada.«<sup>5</sup>

Druga kategorija stroškov, za katere je dopustno uporabiti sredstva rezervnega sklada, so stroški izboljšav. Ker izboljšanje stvari praviloma ni del rednega upravljanja, je podlaga za izvedbo izboljšav soglasje ali kvalificirana večina etažnih lastnikov iz prvega odstavka 29. člena SZ-1, kar anticipira tudi soglasje za uporabo sredstev rezervnega sklada. Nekje med vzdrževanjem in izboljšavami pa so nekateri drugi posli. Tako peti odstavek 25. člena SZ-1 posebej govori o izvedbi del, ki omogočajo individualizacijo odjema, kot posla rednega upravljanja. Prvi odstavek 44. člena SZ-1 pa govori o dopustnosti pokrivanja stroškov energetske učinkovitosti. Posledica ene in druge posebne kategorije stroškov je skoraj zanesljivo izboljšava in takšna dela so zajeta že s splošnejšo določbo. Seveda pa ni nič narobe, če zakon določeno vrsto stroškov posebej izpostavi. Pri presoji izboljšave pa je treba upoštevati objektivno merilo in vrednotiti položaj stavbe v etažni lastnini, in ne interesa posameznega etažnega lastnika.

<sup>4</sup> Določba prvega odstavka 44. člena SZ-1 se je večkrat spremenila. Prvo besedilo zakona je bolj kot ne sledilo določbi četrtega odstavka 119. člena SPZ, pozneje dopolnitve pa so v besedilo vnesle dodatne možnosti.

<sup>5</sup> VSL Sodba I Cp 4549/2010.

Končno zakonska določba omenja še zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad. Gre za stroške, ki jih ima upravnik, ko v imenu etažnih lastnikov in za račun rezervnega sklada od neplačnika terjaja zaostala plačila.<sup>6</sup> Za uporabo sredstev za ta namen upravnik po mojem mnenju ne potrebuje posebnega pooblastila. Izraz zalaganje kaže na položaj, ko je zahtevek za plačilo utemeljen in mora v skladu s splošnimi pravili o plačilu stroškov postopka te plačati neplačnik. Vendar je pojem treba razumeti širše. Črpanje sredstev rezervnega sklada je upravičeno tudi v primerih, ko je izvršba proti etažnemu lastniku neuspešna, in tudi v vseh drugih primerih, ko upravnik vodi postopek z vso dolžno skrbnostjo, pa je kljub temu izdana odločba, s katero tožencu ni naloženo, da mora plačati sodne stroške. Podoben namen ima tudi specialna določba ZVEtL (četrty odstavek 23. člena), ki določa, da se iz rezervnega sklada krijejo stroški izvedbe nekaterih dejanj, ki so potrebna za odločanje sodišča, oziroma da lahko predlagatelj postopka zahteva povrnitev založenih stroškov iz rezervnega sklada. Pri takšnem zahtevku pa spet velja, da ga mora predlagatelj postaviti vsem etažnim lastnikom, in ne upravniku kot upravljavcu rezervnega sklada.

---

<sup>6</sup> Bistveno večji problem je ureditev vlaganja zahtevka, ki ga morajo v skladu s sodno prakso vložiti vsi etažni lastniki, in ne upravnik v svojem imenu ali v imenu skupnosti etažnih lastnikov, ki bi se ji morda lahko priznala sposobnost biti stranka v takšnem postopku.

UDK 347.238.3(497.4)

Pravni letopis 2014, str. 47–52

DR. MIHA JUHART

## Namenska poraba sredstev rezervnega sklada v večstanovanjskih hišah v etažni lastnini

Če je lastnikov več, je eno bistvenih vprašanj skupnega upravljanja, kako zagotoviti vzdrževanje skupne stvari. To vprašanje je še posebej poudarjeno pri večstanovanjskih hišah, saj je njihovo vzdrževanje bistvenega pomena, da se zagotavljajo pogoji za bivanje. SPZ je uvedel oblikovanje obveznega rezervnega sklada za vse primere etažne lastnine, to obveznost pa je pozneje nekoliko omejil Stanovanjski zakon. Če se v večstanovanjski hiši oblikuje rezervni sklad, je takšen sklad skupna lastnina vseh etažnih lastnikov. Pomembno pa je, da je sklad določen kot ločeno namensko premoženje. Lastnik svojih vplačil v sklad ne more zahtevati nazaj, prav tako na sredstva sklada ne morejo poseči lastnikovi upniki. Z rezervnim skladom upravlja upravnik. Sredstva rezervnega sklada pa se lahko uporabijo samo za namene, ki so določeni z zakonom, kot so: stroški vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, stroški, povezani z učinkovitejšo rabo energije, stroški izboljšav, stroški nujnih vzdrževalnih del, stroški sodnih postopkov izterjave ter odplačevanje posojil, najetih za prej omenjene namene.

**Ključne besede:** etažna lastnina, etažni lastnik, rezervni sklad, stvarnopravni zakonik, stanovanjski zakon



*UDC 347.238.3(497.4)*  
*Pravni letopis 2014, pp. 47–52*

DR. MIHA JUHART

## **The Dedicated Use of Reserve Fund Assets in Condominium Ownership of Apartment Houses**

The question how to ensure the maintenance of the house is one of the most important and sensitive issues of condominium. The maintenance of the house is of essential importance for all condominium owners. Therefore, the Slovenian Law of Property Code has introduced the mandatory obligation to form a special fund for maintenance of the house, the so called Reserve Fund. This obligation was later somehow limited by the Housing Act. The Reserve Fund stands in common property of all condominium owners. It is important that the Reserve Fund is defined as a separate property, dedicated for the special purposes. Condominium owners are not allowed to claim back their payments into the fund and their creditors cannot demand the execution on the owner's share of the fund for repayment of their claims in relation to him. The assets of the Reserve Funds can be used only for the purposes specified by law. The condominium owners must appoint a house manager, who also manages the assets of the Reserve Fund. The house manager is responsible to the condominium owners.

**Keywords:** Condominium, condominium owner, Reserve Fund, Law on Property Code, Housing Act