

Izvirni znanstveni članek
UDK 347.238.3

Nastopanje skupnosti etažnih lastnikov v sodnih postopkih

DR. ANITA DOLINŠEK,
odvetnica v Mozirju

1. Uvod

Naš pravni red skupnosti etažnih lastnikov, kot posebni obliki združevanja, ne priznava ne pravne ne pravnomočnosti. Termin »skupnost etažnih lastnikov« Stanovanjski zakon (SZ-1)¹ sicer pozna, a se nanaša na pravno osebo, ki jo posebej za upravljanje večstanovanjske hiše ustanovijo etažni lastniki. Vsebina, predstavljena v tem sestavku, se ne nanaša na te skupnosti, ampak na tisto združbo etažnih lastnikov, ki nima posebne definicije in mesta v slovenskem pravnem redu. Gre za prav posebno novo obliko združevanja lastnikov nepremičnin, to je etažnih lastnikov, v primerjavi z do zdaj znanimi klasičnimi oblikami združevanja. Nove življenjske razmere so omogočile združevanje na drugačni osnovi, čeprav gre pri združevanju oziroma oblikovanju skupnosti za splošno civilnopravno problematiko, ki jo je poznalo že rimsko pravo. Razlike med sedanjimi pristopi oblikovanja posebnih skupnosti v zvezi z združevanjem na stanovanjskem področju so v poskusih ohranjanja »klasičnega« solastninskega pristopa in njegovih posledic ter načinu, kako razrešiti stvarno in obveznostno stran takšne »simbioze«. ² Primerljive pravne ureditve poznajo skupnost lastnikov stanovanj oziroma etažnih lastnikov kot poseben institut s priznano pravno subjektiviteto. Tako v avstrijskem kot v nemškem pravu je termin, ki predstavlja lastnike stanovanj v večstanovanjski hiši, izpeljan iz besede *Gemeinschaft* – skupnost. Avstrijski zvezni predpis³ uporablja izraz *Eigentümergeinschaft* (lastniška skupnost). Pristojnosti in pravice ter pooblastila te posebne skupnosti so

¹ Uradni list RS, št. 69-3312/2003.

² Sajovic, B., 1997, str. 223.

³ Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002.

določene v zakonu.⁴ V nemški pravni ureditvi se uporablja daljša besedna zveza, in sicer *Wohnungseigentümergeinschaft*. Skupnost lastnikov stanovanj je trajna združba lastnikov stanovanj, ki je ni mogoče razvezati. Skupnost lastnikov stanovanj je nosilec subjektivnih pravic in obveznosti, vendar (drugače kot v avstrijskem pravu) ni pravna oseba, ampak je osebna družba s priznano pravno subjektiviteto.⁵ V obeh primerljivih sodnih redih je ta skupnost lahko udeležena v sodnih postopkih – lahko toži in lahko je tožena. Ta institut se je tudi v tujini razvijal počasi, s pomočjo sodne prakse in pravne znanosti, ki sta izoblikovali argumente za priznanje (delne) pravne in tudi pravdne sposobnosti te skupnosti.

2. Skupnost etažnih lastnikov kot dejanska skupnost

Skupnost etažnih lastnikov ima, kljub temu da ni vpisana v poslovni register, da ni pravna oseba niti društvo niti katerakoli korporacijska združba, določene značilnosti, ki jo delajo podobno združbam, ki imajo svojo lastno subjektiviteto. Slovenska pravna teorija⁶ je sicer zavzela stališče, da če se solastniki (tj. etažni lastniki) ne odločijo za ustanovitev pravne osebe, njihova skupnost nima pravne sposobnosti, ki bi omogočala samostojno nastopanje v pravnem prometu. Zato v vsa pravna razmerja glede skupnih delov vstopajo etažni lastniki kot solastniki. Tudi slovenska sodna praksa ni naklonjena priznavanju posebne subjektivitete skupnosti etažnih lastnikov (o tem podrobneje v nadaljevanju). Ne glede na navedeno ne moremo zanikati dejstva, da skupnost etažnih lastnikov kot dejanska skupnost vendarle obstaja. Značilnosti, opisane v nadaljevanju, kažejo na to, da ne gre le za skupnost fizičnih in/ali pravnih oseb, ki so dejansko povezane, pri tem pa je vsaka zase nosilka pravic in obveznosti.

2.1. Stvarnopravni temelj

Dejanska skupnost etažnih lastnikov temelji na stvarnopravnih temeljih, to je na posebni stvarni pravici – etažni lastnini. Etažno lastnino tvorita dve ločeni razmerji – lastninska pravica na posameznem delu in solastnina na skupnih delih in napravah – 105. člen Stvarnopravnega zakonika (SPZ).⁷ Odvisnost lastnine in solastnine skupnih delov je obojestranska. Samostojno ni mogoče razpolagati niti z lastninsko pravico na posameznem delu niti s solastniškim deležem. Lastnik posamezne etažne enote ima popolno oblast nad stvarjo. Govorimo o **pravi lastninski pravici**, čeprav je zaradi dejstva etažne lastnine bolj omejena. Solastnina na skupnih delih sicer temelji na pogodbeni ureditvi etažnih lastnikov, vendar

⁴ WEG 2002.

⁵ Harz et al., str. 1171, Rn 130.

⁶ Rijavec, V., Komentar OZ, 4. knjiga, str. 554.

⁷ Uradni list RS, št. 87-4360/2002.

zakon zanj predpisuje določene obvezne lastnosti. Gre za **posebno obliko solastnine**, saj ni mogoča delitev te nepremičnine (izjema velja za tiste dele, kjer je mogoča sprememba namembnosti in lahko skupen del postane poseben del). Čeprav je SPZ temeljni stvarnopravni predpis, najdemo tudi v SZ-1, ki se glede lastninskopravnih razmerij v večstanovanjskih stavbah uporablja kot primarni predpis, določila stvarnopravne narave. SZ-1 povzema princip lastninske pravice na posameznem delu stavbe in solastnino na skupnih delih, kot je zasnovana v SPZ. Vpeljuje pa tudi **skupno lastnino** (23. člen SZ-1). Če skupni del služi več nepremičninam ali večstanovanjskim stavbam, se takšen del določi kot poseben skupni del in se kot tak vpiše v zemljiško knjigo, pri čemer se šteje, da je takšen del skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjske stavbe, ki jim tak skupni del služi. Prav tako je skupna lastnina zemljiška parcela, na kateri je takšen skupni del. Vse navedene oblike lastnine se vpisujejo v zemljiško knjigo. Etažni lastniki (ne glede na to, ali so lastniki stanovanja ali poslovnega prostora) s tem, ko pridobijo lastninsko pravico na posameznem etažnem delu, postanejo člani posebne skupnosti – **solastninske skupnosti** in obenem skupnolastninske skupnosti. Glede na to, da so etažni lastniki že po zakonu tudi solastniki skupnih delov in naprav, postanejo s pridobitvijo lastninske pravice na posameznem delu stavbe nujno in neodvisno od svoje volje tudi člani solastninske skupnosti z drugimi etažnimi lastniki. Prav tako postanejo, nujno in neodvisno od svoje volje, člani posebne **skupnolastninske skupnosti** glede premoženja, ki predstavlja sredstva rezervnega sklada. Čeprav gre v obeh primerih za članstvo v skupnosti mimo volje članov te skupnosti, ne moremo govoriti o naključni skupnosti. Ti dve skupnosti temeljita in izhajata iz stvarnopravnih temeljev. Kot ugotavlja Sajovic,⁸ je stvarnostna komponenta temelj iz skupnosti izhajajočim razmerjem medsebojnih pravic in obveznosti.

Pri (**klasičnih**) **solastninskih skupnostih** gre za dokaj močno notranje oblikovanje medsebojnih pravic in dolžnosti članov te skupnosti. Medsebojne pravice in obveznosti se nanašajo predvsem na sodelovanje solastnikov pri upravljanju s solastno stvarjo. Tako so npr. v 67. členu SPZ določbe glede upravljanja s solastno stvarjo, pravic in dolžnosti solastnikov. Vendar solastninska skupnost, ki jo tvorijo etažni lastniki (stanovanj), ni klasična solastninska skupnost, saj natančnejše določbe glede upravljanja s solastno stvarjo določa drug predpis – SZ-1. Lahko pa se o načinu izvrševanja te pravice dogovorijo etažni lastniki tudi v pogodbi o medsebojnih razmerjih. Klasična solastninska skupnost ni prisilna, govorimo o solastninski prostosti.⁹ Vsak solastnik ima namreč, skladno s 69. členom SPZ, vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času. Pravici do delitve stvari se niti ni mogoče odpovedati. Pravni posel, ki bi to določal, je ničen (drugi odstavek 67. člena SPZ). Član klasične solastninske skupnosti lahko torej iz takšne skupnosti kadarkoli izstopi. Takšno upravičenje

⁸ Sajovic, B., 1994, str. 32.

⁹ Sajovic, B., 1994, str. 33.

je posledica lastninske pravice, ki upravičuje določene razpolagalne oblike. Bistvo lastninske pravice je tudi pravica s stvarjo prosto razpolagati (glej 37. člen SPZ).

Vendar je v primeru solastnine etažnih lastnikov na skupnih delih in napravah drugače, gre za **posebno obliko solastninske skupnosti**. Drugi odstavek 105. člena SPZ namreč določa, da je **solastnina** vseh etažnih lastnikov na skupnih delih **neločljivo povezana z lastnino** na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati. Prav tako nihče od solastnikov ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih in napravah (peti odstavek 105. člena SPZ). Ta skupnost je zaradi koncepta etažne lastnine neizbrisljiva in trajna, drugače kot klasična solastninska skupnost, ki lahko po volji solastnikov tudi preneha. Skupnost, ki izhaja iz etažne lastnine in je nanjo vezana, ne more prenehati, dokler etažna lastnina obstaja, in je tudi neodvisna od volje njenih članov. Etažni lastniki vstopijo v to skupnost neodvisno od svoje volje (s tem ko postanejo lastniki posamezne etažne enote) in te skupnosti tudi ne morejo zapustiti. To dejstvo odpira zanimivo vprašanje omejevanja lastninske pravice. Če je bistvo lastninske pravice razpolagalna sposobnost, je ta v primeru imetništva (so)lastninske pravice na skupnih delih omejena. Omejevanje lastninske pravice tako posledično, glede na to, da stvarnopravne in obligacijske komponente v vsakdanjem življenju vendarle ne moremo povsem ločiti, posredno vpliva tudi na omejevanje pravic in dolžnosti etažnih lastnikov v oblikovanju njihovih medsebojnih pravic in obveznosti (združevalnih razmerij).

2.2. Skupnostna narava združevalnih razmerij

Za dejansko skupnost etažnih lastnikov so pomembna tudi združevalna razmerja. Drugače kot pri drugih vrstah združevalnih razmerij (npr. društev, gospodarskih družb) je temelj nastanka skupnosti etažnih lastnikov stvarnopravno dejstvo. Za skupnost je običajno značilno, da v osnovi vežeta njene člane gola pripadnost pravice in temeljni *status quo* substance predmeta skupnosti.¹⁰ Pri skupnosti kot posebni obliki združevanja ni skupnega namena kot kavze pravnega razmerja, tudi ni določenih pravic in obveznosti, ki naj zagotovijo doseganje tega namena, kar vse je značilno za razmerja, nastala na podlagi družbene pogodbe. Družba civilnega prava temelji na pogodbeni povezavi dveh ali več družbenikov za doseg skupnega namena, ki ga bodo družbeniki dosegli s skupnimi prispevki oziroma podporo. Bistveni elementi družbe civilnega prava so torej obstoj več družbenikov, pogodba, skupni namen in skupni prispevek. Drugače kot korporacije je družba civilnega prava vezana na osebe – družbenike. Velja načelo, da sprememba družbenika pomeni tudi prenehanje družbe oziroma je sprememba mogoča le, če tako določa družbena pogodba. Takšna družba ima premoženje, glede poslovanja in odločanja velja, da so družbeniki enakopravni.¹¹ Etažna lastnina se običajno ustanovi s pravnim

¹⁰ Radujko, B., str. 354.

¹¹ Trstenjak, V., str. 199–206.

poslom (pogodbo), vendar takšni pogodbi ne moremo pripisati narave družbene pogodbe. Skupni namen, cilj lastnikov, ki so s pravnim poslom ustanovili etažno lastnino, je bil stvarnopravne narave, vendar je poleg ustanovitve nove stvarne pravice povzročil tudi spremembo v razmerjih med do tedaj člani (klasične) solastninske skupnosti. Etažni lastniki v skupnost/združbo ne vstopajo z namenom zadovoljiti kakšen interes, niti pridobitni, kar je značilno za gospodarske družbe, niti nepridobitni, kar je značilno za društva. V skupnosti so ne glede na svojo voljo, njihovo članstvo je posledica lastništva posamezne etažne enote. Nova združba, ki je nastala, zahteva novo ureditev notranjih razmerij med družbeniki. Ta notranja razmerja naj bi uredila pogodba o medsebojnih razmerjih.

Pogodbe o medsebojnih razmerjih **po svoji vsebini spominjajo** (v nekaterih elementih) tudi na **ureditev skupnosti**. Etažni lastniki se namreč s pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij (podobno kot člani skupnosti) dogovorijo o uporabi in uživanju solastne nepremičnine – to je skupnih delov in naprav – ter o oblikovanju skupne lastnine (rezervnega sklada). Ne gre za dvostransko pogodbo, kjer bi bile določene dogovorjene pravice in obveznosti ene in druge pogodbene stranke, pač pa gre za večstransko pogodbo. Pogodbo sklepa več strank, z njo se uredijo njihove medsebojne pravice in obveznosti, ki se nanašajo na njihovo solastno stvar. S pogodbo o medsebojnih razmerjih se ureja razmerje med osebami, ki so v medsebojnem, združevalnem odnosu. Po določbah 1003. člena Obligacijskega zakonika (OZ)¹² se uporabljajo določbe o skupnosti v primeru, da kakšna pravica pripada več osebam skupaj. V danem primeru pripada več osebam (etažnim lastnikom) skupaj pravica na skupnih delih in napravah in na rezervnem skladu. Pri skupnosti gre za združbo, v kateri je vsak udeleženec v razmerju z drugimi. Pri teh razmerjih stopa v ospredje element osebne vezanosti, ki ima svoj pravni temelj v prizadevanju za »skupni namen«.¹³ Opisano združevanje je posledica (so)lastniških razmerij na tistih delih etažne lastnine, ki so skupni vsem etažnim lastnikom. Solastništvo stvari nujno zahteva tudi upravljanje te stvari. Torej **se združevalna razmerja nanašajo (predvsem) na upravljanje** stvari, na kateri imajo etažni lastniki skupaj lastninska upravičenja. Postavlja se vprašanje, ali lastninska upravičenja na stvari, ki je v solastnini ali skupni lastnini, pripadajo skupnosti etažnih lastnikov ali posameznim etažnim lastnikom.

2.3. Premoženje

Skupnost etažnih lastnikov ima tudi svoje premoženje. Najbolj tipična, ne pa edina, oblika premoženja so sredstva rezervnega sklada, kot strogo namenska sredstva. Tudi stvari spadajo med premoženje (dejanske) skupnosti. Skupni deli in naprave, skupni prostori so sicer v solastnini etažnih lastnikov, a ta solastni delež ni prosto prenosljiv, lastnik z njim ne more

¹² Uradni list RS, št. 83-4287/2001.

¹³ Sajovic, B., 1994, str. 300.

prosto razpolagati. Stvar dejansko pripada skupnosti, posamezni lastniki jo lahko koristijo in uživajo ter nosijo s tem v zvezi tudi bremena, skladno z višino solastnega deleža. Po moderni civilnopravni teoriji v premoženje uvrščamo pravice, ki imajo premoženjsko vrednost oziroma jih je mogoče ocenjevati z njihovo denarno vrednostjo.¹⁴ Med premoženje lahko štejemo npr. tudi druga denarna sredstva, če jih upravnik zbira v imenu in na račun etažnih lastnikov in jih vodi na posebnem računu (npr. posebej namensko zbrana sredstva ali denarna sredstva, ki jih etažni lastniki dobijo z oddajanjem skupnih delov v najem, obresti na vezane vloge). Premoženje so lahko tudi terjatve, ki jih imajo etažni lastniki kot skupnost do tretjih oseb – npr. terjatve do zavarovalnic iz naslova izplačila za nastalo škodo na skupnih delih in napravah, terjatve do dobaviteljev ipd. Etažni lastniki to premoženje upravljajo – odločajo se o vzdrževanju skupnih delov in naprav, o povečanju premoženja (novih investicijah), odločajo se o morebitnem razpolaganju s tem premoženjem.

2.4. Organi in zastopanje

Ne glede na to, da skupnost etažnih lastnikov sama po sebi ni pravna oseba, ima, podobno kot korporacije ali druge formalizirane združbe, tudi svoje **organe**. Ima zbor lastnikov (členi 34 do 38 SZ-1), ki je najvišji organ skupnosti. Skliče in vodi ga upravnik, najmanj enkrat letno, lahko pa ga skliče tudi določeno število etažnih lastnikov. Zbor etažnih lastnikov veljavno odloča, če je na seji zbora prisotna takšna večina, ki se v skladu s SZ-1 zahteva za odločanje. Zapisnik zbora sestavlja upravnik. Na **zboru lastnikov** etažni lastniki odločajo o poslih upravljanja večstanovanjske hiše. Ugotovimo lahko, da obstaja podobnost med npr. skupščino kot predstaviški organom in zborom etažnih lastnikov. Člen 39 SZ-1 nadalje določa, da lahko etažni lastniki imenujejo **nadzorni odbor**. Nadzorni odbor je po svoji funkciji podoben npr. nadzornemu svetu v gospodarski družbi. Nadzorni odbor nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, daje pobude upravniku.

Skupnost etažnih lastnikov,¹⁵ čeprav ni pravna oseba, ima svojega **zakonitega zastopnika**. Drugi odstavek 48. člena SZ-1 izrecno določa, da je upravnik pooblaščenec etažnih lastnikov v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Upravnik zastopa in predstavlja etažne lastnike (skupnost etažnih lastnikov). Ima podobno vlogo predstavljanja in zastopanja, kot jo ima npr. poslovodja/direktor. Je pa res, da njegova pooblastila niso vsesplošna in neomejena. SZ-1 v 50. členu določa, kakšna so njegova pooblastila (poleg pooblastil, kot izhajajo iz SPZ, ima še

¹⁴ Žnidaršič Skubic, V., 2011, str. 142.

¹⁵ Navedeno se nanaša na skupnosti etažnih lastnikov stanovanj, saj naštetje organe določa le SZ-1, ki ne velja za izključno poslovne stavbe. V praksi je način upravljanja enak.

pooblastila, kot so naštetja v SZ-1), odprto pa pušča možnost, da se upravnik pooblasti še za kaj drugega, kar pa mora biti določeno v zakonu ali v pogodbi o upravljanju.

3. Skupnost etažnih lastnikov v praksi (slovenskih) sodišč

Problemi, vezani na pravno in procesno sposobnost skupnosti etažnih lastnikov, so relativno novi. Z ureditvijo etažne lastnine kot stvarnopravne pravice se pojavljajo tudi vprašanja njenega varovanja. Splošna ugotovitev je, da praksa slovenskih sodišč glede priznavanja tako pravne kot pravnice sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov ni enotna. Vse več je primerov, ko sodišča takšni skupnosti odrekajo pravno in pravnice sposobnost. Npr.: *Lastniki stanovanj določene večstanovanjske stavbe sami po sebi nimajo sposobnosti biti stranka v postopku*.¹⁶ Ali: *Oznaka upnika le kot »etažni lastniki« ne zadostuje, ker ni dovolj opredeljena, saj kot stranke postopka lahko nastopajo samo konkretne fizične osebe z imeni in priimki ali konkretne pravne osebe s firmami oziroma ustreznimi oznakami. Lastniki stanovanj določene večstanovanjske stavbe (t. i. etažni lastniki stanovanjske stavbe) sami po sebi nimajo sposobnosti biti stranka v postopku*.¹⁷ Da praksa slovenskih sodišč ni enotna, potrjuje tudi odločba Vrhovnega sodišča,¹⁸ s katero je dopustilo revizijo glede vprašanja, ali je skupnost etažnih lastnikov v obravnavani zadevi aktivno legitimirana za izterjavo stroškov obratovanja, plačila v rezervni sklad in investicijskih stroškov.

3.1. Vplačila v rezervni sklad

Vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad so obvezna. Sredstva so namensko zbrana, za ohranjanje in vzdrževanje skupnih delov in naprav (ki so v solastnini etažnih lastnikov). Ta institut je na materialni normativni ravni dobro zastavljen. Zakon določa namen in način zbiranja in porabe ter način upravljanja teh sredstev. Problem se pojavi v popolnem udejanjanju tega instituta v praksi, kar se pokaže v primeru neuspešnega terjanja plačil v ta sklad. Ravno v povezavi z rezervnim skladom se najbolj kažejo (slabe) posledice nepriznavanja pravne in pravnice sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov.

Sodišča pogosto zaradi pomanjkanja **aktivne procesne legitimacije** zavračajo tožbene zahtevke, ki jih vlagajo etažni lastniki prek svojih upravnikov kot zakonitih zastopnikov. Nepriznavanje aktivne procesne legitimacije je posledica nepriznavanja pravne in pravnice sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov. Sredstva rezervnega sklada so, kot določa drugi odstavek 119. člena SPZ, skupno premoženje etažnih lastnikov, vodi jih upravnik in z njimi gospodari, prav tako ima dolžnost, da izterja neplačana sredstva rezervnega sklada. Problem se pojavi, če

¹⁶ VSL, sklep I Cp 1716/2010.

¹⁷ VSL, sklep I Ip 3340/2010.

¹⁸ Sklep II DoR 154/2013.

je treba neplačane prispevke sodno izterjati. Enotno stališče sodne prakse je, da *so upniki za izterjavo sredstev rezervnega sklada etažni lastniki, in ne upravnik, zato tudi ne more kot upnik (stranka v postopku) nastopati upravnik. Upravnik ni aktivno legitimiran za vtoževanje sredstev rezervnega sklada.*¹⁹ Ne more vložiti tožbe v svojem lastnem imenu, ker ni nosilec terjatev, ki jih uveljavlja.

Čeprav je nesporno, da je upravnik zastopnik etažnih lastnikov, se zatakne že pri navedbi stranke, ki jo upravnik zastopa. Stranka so etažni lastniki. So to etažni lastniki kot posamične osebe? Ali so etažni lastniki kot skupnost? Kako to aktivno legitimirano stranko označiti? Zakon za takšne primere ne daje rešitve.

Na začetku uveljavljanja zahtevkov za plačilo v rezervni sklad je praksa zavzela stališče, da se zaradi praktičnosti kot upnik in stranka navede subjekt z označbo: »Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu xxxxx, ki jih zastopa upravnik yyy«. Pri vlaganju izvršilnih predlogov je praksa izhajala iz stališča,²⁰ da je že SZ-1 nakazal možnost označbe, da se skupnost etažnih lastnikov navede kot »etažni lastniki«. ²¹ Vendar sodišča takšnemu razmišljanju niso sledila. Trenutno večinska sodna praksa zavzema stališče, da so lahko stranke postopka le fizične in/ali pravne osebe, ki jih pooblašča upravnik. Sodišča v obrazložitvah sodb npr. navajajo:²² *Kot stranke v postopku lahko nastopajo samo konkretne fizične osebe z imeni in priimki ali konkretne pravne oseb s firmami in oznakami. Skupnost etažnih lastnikov bi pravzaprav lahko bila pravna oseba, seveda, v kolikor bi se kot taka ustanovila in vpisala v sodni register. Neregistrirana skupnost ni pravna oseba. Prav tako ji takšne lastnosti ne podeljuje noben zakon.*

Sodišča so začela pozivati upnike oziroma upravnike, ki v imenu etažnih lastnikov vlagajo izvršilne predloge, da te popravijo tako, da poimensko in z naslovi navedejo etažne lastnike. Za dokaz o aktivni legitimaciji tudi to ni dovolj. *Tožeče stranke (etažni lastniki), na katerih je dokazno in trditveno breme pri vtoževanju plačil v rezervni sklad, morajo še posebej dokazati tudi lastninsko pravico (bodisi z zemljiškoknjižnim izpiskom ali s predložitvijo pravnega naslova, na osnovi katerega so jo pridobili, če etažna lastnina še ni vzpostavljena). Če tožeče stranke tega ne dokažejo, njihova aktivna legitimacija ni dokazana, njihov tožbeni zahtevek ni utemeljen.*²³ Po mnenju sodišča se lahko *predlog, da se etažnim lastnikom na naslovu xx, kot posebni obliki subjektivitete, prizna lastnost stranke, zavrne, če se ne izkažejo z zemljiškoknjižnim izpiskom. Zgolj navedba imen, priimkov ter stalnih oziroma začasnih prebivališč etažnih lastnikov in predložitev*

¹⁹ VSL, sodba II Cp 357/2010, VSL, sodba I Cpg 1127/2007.

²⁰ Volk, D., str. 20 in nasl.

²¹ Drugi odstavek 68. člena SZ-1.

²² VSL, I Ip 3508/2010.

²³ OSL, VIII P 653/2007.

*pogodbe o upravljanju za priznanje aktivne legitimacije in pravne subjektivitete nista dovolj.*²⁴ Prav tako je npr. neprepričljiv argument sodišča,²⁵ zakaj naj se ne bi uporabljala posplošena označba »Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu xxx«. Ker gre v primeru izterjave sredstev rezervnega sklada za izterjavo skupnega premoženja vseh etažnih lastnikov, to dejstvo narekuje vsem ali nekaterim ali samo enemu od etažnih lastnikov, da zahteva vplačilo v rezervni sklad od neplačnika. To po mnenju sodišča dodatno kaže, da je zahtevana opredelitev posameznega etažnega lastnika (fizične ali pravne osebe) z obveznimi podatki nujna. Ob takšnem stališču se postavlja vprašanje pravilne označbe stranke na aktivni strani. Naj bodo navedeni vsi etažni lastniki? Je dovolj, da predlog v imenu in na račun etažnih lastnikov vložijo le en etažni lastnik kot član solastninske skupnosti? Sam ali prek upravnika? Kako je potem s pooblastili upravniku? Pri iskanju odgovorov na to vprašanje ne gre prezreti dejstev, da etažna lastnina še vedno ni urejena (ni vzpostavljena ali pa niso vpisani solastniški deleži), aktualni lastniki pogosto niso vpisani v zemljiški knjigi itd. Sprememba lastništva posameznega dela lahko sproži vprašanje spremembe tožbe tako na aktivni kot na pasivni strani.

Opisano pravno praznino bi bilo mogoče (vsaj do takrat, ko se bo ta odpravila na sistemski ravni) zapolniti z uporabo tretjega odstavka 76. člena ZPP. Vendar sodna praksa temu ni naklonjena oziroma je neenotna. Tako je npr. sodišče v sklepu,²⁶ s katerim ni priznalo lastnosti stranke etažnim lastnikom po 76. členu ZPP, v obrazložitev svoje odločitve zapisalo, da *»etažni lastniki ne predstavljajo oblike societete ali skupnosti lastnikov po čl. 72 SPZ«*. Poleg societet oziroma družb civilnega prava za podelitev sposobnosti biti stranka pridejo v poštev npr. skupnosti stanovalcev, vaška skupnost in podobne oblike združevanja.²⁷ Organiziranje skupnosti etažnih lastnikov v pravno osebo po 72. členu SZ-1 je le možnost, ne zapoved. Tudi nadaljnji argument sodišča iz citirane odločbe, *da etažni lastniki nimajo premoženja, sredstva rezervnega sklada pa to premoženje niso, ker nanje, skladno s čl. 45 SZ-1, ni mogoče poseči z izvršbo, razen če gre za plačilo obveznosti iz poslov, sklenjenih v zvezi z vzdrževanjem in potrebnimi izboljšavami*, ni sprejemljiv. Čeprav je res, da je pomembna, ne pa nujno potrebna okoliščina lahko tudi ta, da ima tvorba premoženje, na katero se da poseči z izvršbo, tega dejstva v primeru tožbe na plačilo sredstev v rezervni sklad ne bi bilo treba posebej dokazovati. Kajti ravno obstoj rezervnega sklada (in neplačilo stroškov dolžnika) je glavni razlog in temelj vložitve teh zahtevkov. Nadaljnje vprašanje, ki se postavlja, je, kako ravnati v primeru, da so med etažnimi lastniki tudi država, občine, javni stanovanjski skladi, neprofitne organizacije. Za navedene namreč zakon (drugi odstavek 41. člena SZ-1) določa, da niso dolžni vplačevati v rezervni

²⁴ VSL, sodba in sklep I Cp 1613/2009.

²⁵ VSL, I Cp 1716/2010.

²⁶ OSL, VII P 117/2010.

²⁷ Glej Galič, A., str. 320.

sklad, če oblikujejo svoje rezervne sklade. V tem primeru zbrana sredstva rezervnega sklada (preostalih etažnih lastnikov) tudi niso skupna lastnina prej omenjenih etažnih lastnikov s posebnim statusom. Ti etažni lastniki najbrž ne bodo zainteresirani za sodne postopke. Ali je med etažnimi lastniki sploh treba navesti tudi takšne lastnike? Kaj se zgodi, če se jih ne navede? Je vloga zaradi tega nepopolna? V takšnih objektih, kjer so lastniki posameznih delov stavb tudi subjekti s posebnim statusom po 41. členu SZ-1, izterjava neplačanih sredstev v rezervni sklad torej sploh ni mogoča.

V zvezi z izterjavo sredstev v rezervni sklad je treba izpostaviti tudi vlogo upravnika kot zakonitega pooblaščenca etažnih lastnikov. Strogo formalistični pristop sodišča, da so stranka postopka lahko le vsi etažni lastniki z imeni in priimki, ki jih zastopa upravnik, ki mora imeti veljavno pooblastilo etažnih lastnikov, pripelje do še bolj absurdnih situacij. Tako je npr. sodišče odločilo,²⁸ *da dejstvo, da so lastniki stanovanj s 3. čl. Pogodbe o upravljanju upravnika pooblastili za zastopanje v sodnih zadevah, še ne pomeni, da posameznih lastnikov ni potrebno poimensko navesti. Posebno pooblastilo upravniku s strani lastnikov, ki so pogodbo o upravljanju podpisali, ni potrebno. Za tiste, ki pogodbe o upravljanju niso podpisali, pa takšno pooblastilo ne velja. Tožba mora tako vsebovati poimensko navedenega vsakega posameznega tožnika – etažnega lastnika, tako kot je predpisano v čl. 105 ZPP, za tiste tožnike, ki pogodbe o upravljanju niso podpisali, pa je potrebno priložiti še pooblastilo za zastopanje, s katerim pooblaščajo upravnika. Če tožbo vlaga upravnik po odvetniku, je treba predložiti še pooblastilo njemu.*

V nadaljevanju je še nekaj primerov sodne prakse slovenskih sodišč v zvezi z izterjavo sredstev v rezervni sklad, ki kažejo, da **sodna praksa** glede priznavanja statusa stranke skupnosti etažnih lastnikov **ni enotna**. Tako so sodišča že odločila, da se kot stranka lahko označijo »Etažni lastniki«. Tako je npr. sodišče v obrazložitvi sodbe²⁹ zapisalo, da *je upravnik – tožeča stranka predlog za izvršbo res vložil v lastnem imenu in za lasten račun, a bi to napako lahko brez posebnih težav odpravil s popravo tožbe, tj. z dostavkom, da nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, za kar ima pooblastilo že po samem zakonu. Pravih strank, etažnih lastnikov, po mnenju pritožbenega sodišča ni potrebno poimensko navesti, saj po specialni določbi 68. čl. SZ-1 etažni lastniki v pravnih poslih s tretjimi nastopajo le z navedbo »etažni lastniki«, zato ni ovire, da sodišče takšni obliki združevanja (ki jo v zadostni meri identificira upravnik) ne bi priznali tudi lastnosti stranke v pravnem postopku (76. čl. ZPP). Ali pa se sodišče v označbo tožeče stranke, ki se glasi »Etažni lastniki stavbe na naslovu xxx, ki jo zastopa upravnik yy«, sploh ni spuščalo in ji je priznalo aktivno legitimacijo ter je razsojalo o tožbenem zahtevku.³⁰*

²⁸ VSL, sklep I Cpg 557/2010.

²⁹ VSL, sodba I Cpg 1127/2007.

³⁰ VSL, sodba II Cp 3590/2011.

Navajam še en primer, kjer je sodišče odločilo drugače³¹ in sklenilo, da se lastnikom večstanovanjske hiše, po tretjem odstavku 76. čl. ZPP, podeli sposobnost biti stranka za konkretno pravdo, ki teče zaradi izterjave sredstev rezervnega sklada. Iz obrazložitve izhaja, da sodišče šteje etažne lastnike kot skupnost civilnega prava (societeto), ki ima svoje premoženje. Ker so sredstva rezervnega sklada zbrana na posebnem računu, gre za skupno premoženje vseh etažnih lastnikov, kar pomeni, da vplačilo v rezervni sklad lahko zahtevajo vsi ali pa samo eden od etažnih lastnikov. Etažni lastniki pa ne morejo zahtevati plačila sredstev njim samim glede na lastni solastninski delež, pač pa plačilo celotnega dolga na račun rezervnega sklada. Posamezni etažni lastnik, ki ni plačal sredstev v rezervni sklad, ničesar ne dolguje drugemu etažnemu lastniku, pač pa dolguje rezervnemu skladu. Obveznost je izpolnjena, kadar je plačilo opravljeno na račun rezervnega sklada. Po oceni sodišča je izpolnjenih dovolj pogojev glede trajnosti, zastopanja in upravljanja skupnega premoženja skupnosti, ki ji sicer ni priznana pravna subjektiviteta.

3.2. Drugi sodni postopki

Problem aktivne (pa tudi pasivne) legitimacije se lahko pojavi v pravadah iz razmerij med dobavitelji in etažnimi lastniki. Po določilu 68. člena SZ-1 sklepa posle s tretjimi, v imenu in na račun etažnih lastnikov upravnik. Šteje se, da je pravni posel sklenjen v imenu etažnih lastnikov, če pravni posel vsebuje navedbo »Etažni lastniki«, skupaj z natančno označbo večstanovanjske stavbe. Zahteve po navedbi imen in drugih identifikacijskih znakov vsakega posameznega etažnega lastnika ni. Glede na to, da pogodbo z dobavitelji oziroma tretjimi osebami sklenejo »etažni lastniki«, se postavi vprašanje, **kdo je aktivno legitimiran**, če pride do kršitve pogodbe s strani dobaviteljev,³² oziroma **kdo je pasivno legitimiran** v primeru, da dobavitelj meni, da je nasprotna pogodbeni stranka kršila pogodbo. Ali je to upravnik ali posamezni etažni lastniki ali morda skupnost etažnih lastnikov? Sodna praksa se je že ukvarjala s takšnim primerom in zavzela stališče,³³ da ni pravno odločilno, kdo je naročal storitve in na koga se glasi račun (v danem sodnem primeru je storitve naročal upravnik), temveč v čigavem imenu in za čigav račun jih je naročal (upravnik je storitve naročal v imenu in na račun etažnih lastnikov). Ker je sodišče v tej zadevi zahtevke zavrnilo iz drugih razlogov, se ni ukvarjalo z vprašanjem, kdo je stranka – etažni lastniki kot sosporniki ali etažni lastniki kot skupnost lastnikov.

Poslovna praksa je bolj prožna. Dobavitelji kot pogodbeno stranko navedejo »Etažni lastniki, ulica xxx, pošta« in jih v svojih poslovnih knjigah vodijo kot stranko, čeprav račune pošiljajo vsakokratnim upravnikom. Enako stališče, kot ga zastopa poslovna praksa, je razvidno tudi iz

³¹ OSL, VI P 1786/2011.

³² Navedeno se nanaša na dobave, ki se tičejo skupnih delov in naprav, ne na dobave, ki so individualni obratovalni stroški (vezani na posamezni del).

³³ VSL, sodba I Cpg 95/2011.

obrazložitev sodbe,³⁴ kjer sodišče v konkretni zadevi ugotavlja, da med strankama ni sporno, da je bila storitev opravljena po naročilu predhodnega upravnika G., d. o. o., na račun etažnih lastnikov, zato bi tožeča stranka plačilo lahko terjala od etažnih lastnikov, aktualnega upravnika pa bi navedla kot zakonitega zastopnika etažnih lastnikov. Po določilu 68. člena SZ-1 etažnih lastnikov ni treba poimensko navesti, ampak zadošča navedba »Etažni lastniki« skupaj z natančno označbo stanovanjske stavbe. Sodna praksa je že zavzela stališče, da ni ovire, da sodišče takšni obliki združevanja (ki jo v zadostni meri identificira njen upravitelj) ne bi moglo priznati tudi lastnosti stranke v pravnem postopku v smislu 76. člena ZPP.

S podobnim problemom se je ukvarjalo avstrijsko sodišče. Tako npr. iz obrazložitve sodbe³⁵ izhaja, da je z uveljavitvijo § 13c WAG³⁶ priznana pravna subjektiviteta skupnosti stanovalcev glede upravljanja nepremičnine. Med upravljanje nepremičnine spada tudi sklepanje poslov v zvezi z zavarovanjem te nepremičnine. Zato ni nobenega dvoma, da – če ima pravni subjekt, imenovan skupnost stanovalcev, pravice in obveznosti iz zavarovalne pogodbe glede nepremičnine in če je skupnost stanovalcev pogodben partnerica zavarovalnice pri sklepanju zavarovalne pogodbe – je ta skupnost tudi upravičena svoje pravice iz te pogodbe uveljaviti preko sodišča, in sicer kot stranka postopka. Če status stranke priznamo **pogodbeni stranki**, je treba tej **istim formaciji priznati tudi status pravnice**, da lahko pred sodiščem uveljavlja pravice, ki iz teh razmerij izhajajo, oziroma da jih lahko zoper njo uveljavljajo tretji. Tudi nemško sodišče je v sodbi ZB 32/05 svojo odločitev, da je pasivno legitimirana skupnost etažnih lastnikov, oprlo (med drugim) na dejstvo, da je bila pogodba z izvajalcem sklenjena v imenu in v korist skupnosti etažnih lastnikov, čeprav so pogodbo sklenili takratni etažni lastniki kot solastniki. Tudi terjatve tesarjev, kleparjev in krovcev, ki so popravljali streho večstanovanjske stavbe, je dolžna poravnati skupnost etažnih lastnikov (in je le ona lahko pasivno legitimirana), in ne posamezni lastniki stanovanj.³⁷ Omeniti velja tudi odločbo slovenskega sodišča,³⁸ ki v obrazložitvi pravi, da je treba etažnim lastnikom, zastopanim po upravitelju, priznati lastnost pravne stranke, saj gre za takšno obliko združevanja, ki izpolnjuje glavne pogoje za pridobitev sposobnosti biti stranka, kar pomeni v civilni pravdi sposobnost biti nosilec pravic in dolžnosti, ki izvirajo iz procesnopravnega razmerja. Pritožbeno sodišče je zavrnilo stališče prvostopenjskega sodišča, ki je menilo, da etažni lastniki ne tvorijo skupnosti oziroma oblike združevanja, temveč gre le za neko število posameznikov, ki jim je skupno to, da so etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ne tvorijo pa skupnosti.

³⁴ VSL, sodba I Cpg 406/2010.

³⁵ OGH, 7Ob318/04x z dne 12. 1. 2005.

³⁶ V zdaj veljavnem WEG to ureja § 18.

³⁷ BGH, Urteil vom 10. 3. 2011 – VII ZR 54/10.

³⁸ VSL, sklep I Cpg 852/2010.

V odnosu do skupnih delov in naprav imajo etažni lastniki položaj (so)lastnika in s tem pravico do (sodnega varstva) tega svojega položaja – vložijo lahko **petitorno ali negatorno tožbo**. O tem se je že izrekla tudi sodna praksa.³⁹ Če toženec uporablja solastno stvar v nasprotju z določbo 19. člena SZ-1 in določbo tretjega odstavka 105. člena SPZ, ima tožnik pravno varstvo po 99. členu SPZ. Pri tem se postavi vprašanje, ali je posamezni etažni lastnik dolžan sprožiti takšne postopke in prevzeti nase vsa opravila in stroške, povezane s takimi postopki. Če bi te postopke v imenu skupnosti etažnih lastnikov lahko sprožil upravnik, bi zaščitil vse etažne lastnike, saj so vsi etažni lastniki prizadeti v svoji solastninski pravici. Zahtevke, kot so bili opisani prej, lahko po nemškem pravu, skladno s šestim odstavkom § 10 WEG, uveljavljajo lastniki kot »gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer«, ali v prevodu: kot pravice, ki se nanašajo na solastnino. Dejansko so to zahtevki iz upravljanja solastnine.⁴⁰ Te iz upravljanja solastnine izvirajoče zahtevke lahko uveljavljajo le vsi lastniki, na podlagi predhodno oblikovanega sklepa. Sem spadajo npr. zahtevki za povračilo škode zaradi poškodovanja skupne stvari,⁴¹ zahtevki v zvezi z nujno potjo,⁴² uveljavljanje jamčevalnih zahtevkov na skupni lastnini,⁴³ tudi zahtevki proti posameznemu lastniku za opustitev motenja solastnine zaradi nedovoljene gradnje in uporabe solastnine.⁴⁴ Seveda lahko zahtevke, ki so po svoji naravi tudi zahtevki iz naslova varstva (so)lastninske pravice, uveljavlja tudi vsak lastnik zase. V primeru, da pride do konkurence zahtevkov, velja, da posamezni lastnik, če je zahtevek pred tem vložila že skupnost etažnih lastnikov, nima pravnega interesa in se njegov tožbeni zahtevek zavrne. Če posamezni lastnik že razpolaga s pravnomočno odločbo, preostali lastniki pa so bili pozvani k soudeležbi v postopku, se šteje, da je skupnost prekludirana.⁴⁵

Znan je primer prakse slovenskega sodišča, ko je to ugodilo tožbenemu zahtevku, ki so ga podali⁴⁶ etažni lastniki, ki so od enega izmed etažnih lastnikov zahtevali, da odstrani klimatsko napravo, ki jo je namestil na fasado večstanovanjske hiše in s tem onemogočil sanacijo fasade. Posegel je na skupne dele in naprave in s tem oviral preostale etažne lastnike (kot solastnike skupnih delov in naprav) pri izvrševanju njihove lastninske pravice, ki obsega tudi pravico do vzdrževanja stvari. Sodišče je tožbenemu zahtevku ugodilo. Sodišče je npr. ugodilo tudi tožbenemu zahtevku,⁴⁷ ki so ga podali etažni lastniki zoper tretjo osebo, ki je nedovoljeno

³⁹ VSL, sodba I Cp 668/2009.

⁴⁰ Kümmel, str. 112.

⁴¹ BGH V ZR 118/91.

⁴² BGH V ZR 195/05.

⁴³ BGH V ZR 372/89.

⁴⁴ BGH, Urteil vom 13. 11. 2009 – V ZR 10/09.

⁴⁵ Kümmel, E., str. 113, 114.

⁴⁶ P 246/2010 OS V in P 300/2009 OS V.

⁴⁷ OS V P 293/2013.

uporabljala parkirišče, ki spada med splošne skupne dele etažnih lastnikov, in je odločilo, da je tožena stranka dolžna opustiti vsakršno vznemirjanje lastninske pravice tožeče stranke na parc. št. xx k. o. 964 Velenje in se vzdržati parkiranja osebnih in drugih vozil na teh nepremičninah, da ne bo izvršbe. Primera sta zanimiva tudi zato, ker je sodišče tožbo vzelo v obravnavo in priznalo tožeči stranki, ki je bila navedena kot »Etažni lastniki, naslov, ki jih zastopa upravnik xy, d. o. o.«, procesno sposobnost na aktivni strani, ne da bi po 76. členu ZPP izdalo poseben sklep o priznanju procesne sposobnosti.

Po mnenju nemške sodne prakse⁴⁸ *priznanje delne pravne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov krepi možnost ukrepanja in s tem varovanja lastnikov v pravnem prometu*. Še več, skupnosti etažnih lastnikov celo priznava, da ji gre posebno pooblastilo (*Prozessstandschaft*),⁴⁹ da, sicer v svojem imenu, varuje interese tretjih. Tako lahko skupnost etažnih lastnikov prevzame postopek za odpravo napak na stavbi (ne le na skupnih delih in napravah, tudi na posebnih delih, ki so last posameznega etažnega lastnika) in ga v svojem imenu, a na račun posameznega etažnega lastnika, tudi nadaljuje. S strani posameznega lastnika stanovanja je lahko pooblaščen, da uveljavlja **zahtevek za odpravo napak** tako na posameznih delih kot na skupnih delih večstanovajske hiše. Takšna možnost je tudi bolj ekonomična, saj je zaradi dejanskega stanja odprava napak na skupnih delih povezana z odpravo napak na posameznih delih, ker vendarle vse tvori celoto. V slovenski pravni ureditvi le 29. člen Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)⁵⁰ izrecno priznava aktivno legitimacijo upravnika, ki lahko za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov izvajalca obvesti o napakah na skupnih delih stavbe in tudi proti njemu uveljavlja posamezne zahteve.⁵¹ Tudi v tem primeru se niti zakon niti citirana sodna odločba ne opredelita do tega, ali je upravnik pooblaščen kot zakoniti zastopnik etažnih lastnikov kot skupnosti ali kot zastopnik vsakega etažnega lastnika posebej.

Za stroške obratovanja, če se nanašajo na stroške vsake posamezne enote, odgovarja vsak posamezni etažni lastnik. Pravice in dolžnosti upravnika s tem v zvezi so določene v SZ-1, bogata je tudi že sodna praksa, ki se je opredelila do tega, na kateri podlagi lahko upravnik tudi terjati plačilo etažnih lastnikov, npr. na podlagi pravil o poslovodstvu brez naročila, pravil o izdatku za drugega iz 197. člena OZ ali na podlagi zakonite subrogacije iz 275. člena OZ. Glede tega, kako je s **stroški obratovanja, ki se nanašajo na skupne dele** (npr. čiščenje in vzdrževanje pripadajočega zemljišča), pa sodne prakse ni. Nisem še naletela na primer, da bi izvajalci/dobavitelji v takšnih primerih terjali enega od etažnih lastnikov (da kot solidarni

⁴⁸ BGH, Urteil vom 12. 4. 2007, VII ZR 236/05 OLG Jena.

⁴⁹ Poseben institut, znan v nemškem pravu, ki pomeni posebno pooblastilo voditi postopek v svojem imenu glede pravic tretjih.

⁵⁰ Uradni list RS, št. 18-776/2004.

⁵¹ VSL, sodba in sklep I Cpg 521/2010.

dolžnik poravna dolgove, ki se nanašajo na skupne dele). Je pa zanimiva najnovejša sodna odločba nemškega sodišča,⁵² v kateri je zavzelo stališče, *da je v razmerju do komunalnega podjetja, ki je uveljavljalo plačilo za stroške, povezane s čiščenjem ceste in odvozom smeti, pasivno legitimirana skupnost etažnih lastnikov, in ne le ena od etažnih lastnic.*

Etažni lastnik kot lastnik posameznega dela in solastnik skupnih delov in naprav večstanovanjske stavbe nosi tudi bremena, povezana z lastništvom stvari. Eno od teh bremen je tudi **odgovornost za škodo**, ki izvira iz te stvari. Pri presojanju odškodninske odgovornosti posameznega etažnega lastnika pridejo v poštev splošna določila o odškodninski odgovornosti, pa tudi specialna določila, vsebovana v SZ-1 in OZ.

SZ-1 kot specialni predpis ima v 16. členu določbe le glede odgovornosti za škodo v primeru, da škoda izvira iz posameznega dela. Posebne (specialne) določbe o odgovornosti za škodo, ki bi izvirala iz skupnih delov in naprav večstanovanjske hiše, v slovenski zakonodaji ni. Do zaključka, da za škodo, ki izvira iz skupnih delov in naprav, etažni lastniki odgovarjajo sorazmerno glede na višino svojega solastniškega deleža, lahko pridemo z uporabo 68. člena SPZ, ki določa, da stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celotno stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnega deleža. Med bremena skupne stvari sodi tudi odškodnina za škodo na podlagi neposlovne objektivne odgovornosti. Člen 159 OZ namreč določa, da za škodo, ki nastane, če s stavbe pade nevarno postavljena ali vržena stvar, odgovarja imetnik stavbe oziroma prostora, iz katerega je stvar padla. Imetnik stavbe je lastnik stavbe oziroma etažni lastniki (kot solastniki skupnih delov, če pade stvar s strehe, ki je skupni del in s tem solastni del etažnih lastnikov). Tako tudi sodna praksa:⁵³ *Odgovornost imetnika stavbe za zdrs snega se presoja po pravilih o objektivni odškodninski odgovornosti. Ali:*⁵⁴ *Tožena stranka je kot imetnik stavbe objektivno odgovorna za škodo, ki jo je utrpel tožnik, ko mu je na roko s fasade stavbe padla plošča, in to ne glede na dejstvo, da se je tožnik v trenutku nesreče nahajal ob avtu, ki je bil parkiran na nedovoljenem mestu. Takšno ravnanje bi namreč tožena stranka morala pričakovati, saj so tudi drugi kurirji parkirali na istem mestu, nesreči pa bi se lahko izognila, če bi bolje pritrdila plošče na fasado ali če bi preprečila parkiranje ob stavbi – na primer s postavitvijo zabojev ali palic. Le v tem primeru bi ravnala dovolj skrbno. Parkiranje na mestu, ki za to ni predvideno, namreč nikakor ni primerljivo z dolžnostjo imetnika stavbe, da zavaruje mimoidoče pred padajočimi predmeti.*

Posebnih določb glede uveljavljanja odškodnine za škodo, ki izhaja iz zemljišča, ki je v solasti etažnih lastnikov, ni. V poštev pridejo splošna določila odškodninskega prava. Tako je npr. sodišče odločilo:⁵⁵ *Ker se je torej na prostoru okrog bencinske črpalke nahajala nezavarovana jama*

⁵² BGH, Urteil vom 22. 3. 2012 – VII ZR 102/11.

⁵³ VSC, sodba Cp 1624/2006.

⁵⁴ VDS, sodba Pdp 156/2009.

⁵⁵ Sodba II Ips 634/2009.

(dimenzij 130 cm dolžine, 50 cm širine in 40 cm globine), sta toženki (op.: to je lastnica zemljišča in najemnica zemljišča) za takšno opustitev solidarno krivdno odgovorni. Oškodovanec lahko v primeru škode, ki izvira iz posamezne etažne enote ali skupnega dela stavbe, ki je v etažni lastnini, odškodninski zahtevek naperi le zoper imetnika stavbe. Pasivno legitimiran je po zdaj veljavni zakonodaji lahko le imetnik/lastnik nepremičnine, ne pa npr. skupnost etažnih lastnikov (kot solastnikov skupnih delov in naprav). Etažni lastniki so kot solastniki sicer dolžni nositi bremena, povezana s solastnino, skladno z višino solastnih deležev. V obeh primerljivih pravnih redih (nemškem in avstrijskem) je znana odškodninska odgovornost skupnosti etažnih lastnikov, kadar škoda izvira iz upravljanja skupne lastnine (gre za t. i. na skupnost nanašajoče se obveznosti).

4. Priznanje delne pravne sposobnosti

4.1. Ureditev v nemškem pravu (primerjalni prikaz)

V nemškem pravu je bila skupnosti etažnih lastnikov pravna subjektiviteta izrecno priznana šele z novelo WEG v letu 2007. Pred tem sta se pravna praksa in teorija intenzivno ukvarjali s tem institutom. Oblikovali sta se dve smeri. Zagovornik prve smeri je Bärmann, ki zagovarja stališče, da se skupnosti etažnih lastnikov podeli status delne pravne sposobnosti, najvidnejši predstavnik druge pa je Weitnauer, ki to zavrača in zavzema stališče, da skupnosti etažnih lastnikov ne pripada posebna pravna sposobnost.⁵⁶

Bärmann izhaja iz stališča, da pomeni lastnina stanovanja (*Wohnungseigentum*) posebno obliko lastnine. Njegova teorija temelji na »tridelnosti«⁵⁷ etažne lastnine (*Dreigliedrigkeit des Wohnungseigentums*). Izpeljava tridelnega, a enotnega pravnega instituta temelji na elementih solastnine (*Miteigentum*), posebne lastnine (*Sondereigentum*) in članstva v skupnosti (*Mitgliedschaft*). Članstva v skupnosti etažnih lastnikov ne razume zgolj kot skupnost solastnikov, ampak je zanj to tudi temelj medsebojnih pravic in obveznosti etažnih lastnikov. Vsi trije elementi so med sabo povezani, drug brez drugega ne morejo obstajati. Vendar so teoretiki (zlasti Barmänn) poudarjali, da pri skupnosti stanovalcev ne gre le za skupnost solastnikov, katere člani so enakopravno udeleženi na isti stvari, ampak gre tudi za preplet pravic in obveznosti lastnikov stanovanj. Nastaja posebna »socialna združba«, v kateri so pravice posameznikov omejene s pravicami drugih. Upoštevati je treba tudi predpise organizacijske narave, ki skupnost oddaljujejo od klasične solastninske skupnosti in jo približujejo društvom oziroma gospodarskim družbam.

⁵⁶ Blackert, R. S., str. 56.

⁵⁷ Bärmann, J., str. 44.

Nasprotno pa Weitnauer⁵⁸ v ospredje postavlja solastnino (*Bruchteileigentum*), ki je za potrebe etažne lastnine in skupnosti etažnih lastnikov posebej izoblikovana. Razmerja med solastniki pa ne pomenijo novih stvarnih pravic, ampak ostajajo obligacijske pravice. Weitnauerjevi teoriji so sledili tudi nekateri drugi nemški teoretiki (Pick, Bramberger, Erman). Ta dolgo časa v praksi prevladujoča teorija poudarja, da je skupnost etažnih lastnikov skupnost solastnikov po deležih. Solastnina ustanavlja obligacijsko razmerje med etažnimi lastniki, katerega vsebina je določena z zakonom in pravili delovanja skupnosti etažnih lastnikov. Po mnenju Weitnauerja skupnost etažnih lastnikov ni pravna oseba, zato nima lastne pravne sposobnosti, ni ne pravno ne pravdno sposobna. V sporih glede skupnosti etažnih lastnikov so lahko tožeča ali tožena stranka le vsi solastniki. Skupnost etažnih lastnikov ni ne društvo ne posebna skupnost ne družba.

Ob tako nasprotujočih si stališčih si je sodna praksa prizadevala za priznanje pravne in pravdne sposobnosti skupnosti stanovalcev. Pri tem se je opirala na skupnost civilnega prava, in sicer zato, ker je nemška sodna praksa že pred tem skupnosti civilnega prava, ob določenih pogojih, priznavala pravno sposobnost. Vprašanje, na katero je praksa morala odgovoriti, in sicer ali je skupnost stanovalcev institut *sui generis*, je dolgo ostalo odprto.⁵⁹ Kot prednosti, ki bi jih priznanje pravne in pravdne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov prineslo, se je v literaturi navajalo:⁶⁰

- ločitev skupnega in zasebnega premoženja; lastnik stanovanja, drugače kot v klasični solastninski skupnosti, s svojim solastnim deležem ne more razpolagati; v praksi se dejansko oblikuje posebna premoženjska masa – skupni denar, ki ga upravlja upravnik in ga vodi na ločenih kontih; to je posebno premoženje, vezano na skupnost;
- neodvisnost pravnih razmerij v primeru spremembe članstva, kar je razvidno zlasti v dolgoročnih pogodbah, sklenjenih s tretjimi;
- procesna ekonomija – enako kot pri skupnosti so etažni lastniki kot člani skupnosti etažnih lastnikov sosporniki, v primeru spremembe lastništva je novega lastnika stanovanja treba pritegniti v pravdo.

Pomemben premik v sodni praksi je odločba nemškega zveznega sodišča iz leta 2005,⁶¹ kjer se je sodišče postavilo na stran teoretikov (na čelu z Bärmannom), ki zagovarjajo stališče, da je skupnost etažnih lastnikov pravno sposobna, če gre za upravljanje solastnine v pravnem prometu, to je, ko gre za upravljanje skupnega premoženja (nemško sodišče takšno pravno sposobnost imenuje *Teilrechtsfähigkeit* ali delna pravna sposobnost). V obširni obrazložitvi

⁵⁸ Bärmann, J., str. 27.

⁵⁹ Schwörer, F., str. 422.

⁶⁰ Schwörer, F., str. 422–424.

⁶¹ BGH, Beschluss vom 2. 6. 2005 – V ZB32/05; LG München.

sodbe sodišče pojasnjuje, zakaj se je, kljub do tedaj drugačni pravni praksi in pravni praznini, odločilo drugače in izrecno priznalo pravno in pravdno sposobnost skupnosti etažnih lastnikov. Argumenti nemškega sodišča so, ravno zaradi podobne stvarnopravne ureditve etažne lastnine, uporabni tudi v našem pravu. Najpomembnejše argumente povzemam: Po mnenju sodišča kombinacija izključne lastnine in solastnine še ne pomeni, da je zakonodajalec želel oblikovati skupnost etažnih lastnikov le kot solastninsko skupnost. Res je, da je etažna lastnina oblikovana kot prava lastnina. Vendar je to le stvarnopravni vidik skupnosti. Upoštevati je treba tudi korporacijski vidik, ki se pokaže pri vstopanju skupnosti etažnih lastnikov v pravni promet. Ravno organizacijska struktura skupnosti stanovalcev, po mnenju sodišča, približuje skupnost etažnih lastnikov združbi. Ta skupnost ima pravila, ki določajo pravice in obveznosti stanovalcev, odločitve sprejema na zboru, s predpisano večino, sprejeti sklepi vežejo tudi tiste, ki so odločitvi nasprotovali ali jih pri odločanju ni bilo. In ravno to je tipičen znak pravno sposobne združbe. Skupnost ima tudi svojega zastopnika – to je upravnika, ki je upravičen izvrševati v zakonu našeta ravnanja v imenu vseh lastnikov stanovanj, z učinkom za vse oziroma proti vsem lastnikom stanovanj. Za priznanje delne pravne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov govori po mnenju sodišča tudi okoliščina, da se le tako lahko rešijo nekatera bistvena in za prakso pomembna vprašanja. Izognili bi se problemom, ki jih povzročajo spremembe lastništva stanovanj, zlasti kadar gre za poravnavo ali izterjavo terjatev, ki se nanašajo na skupnost. Koncept solastninske skupnosti tukaj odpove, s priznanjem delne pravne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov pa bi skupnost kot subjekt postala lastnica takšnih terjatev (ne glede na aktualno lastninsko stanje). Odpadel bi problem označbe strank v sodnih postopkih – skupnost bi lahko tožila in bila tožena, ne glede na aktualno članstvo v skupnosti. Olajšala bi se izterjava neporavnanih terjatev – skupnost bi se lahko vpisala kot hipotekarni upnik. Podelitev delne pravne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov ne pomeni posebne oblike družbe civilnega prava – od nje se razlikuje v več pogledih (ni skupnega cilja, namena, ni ustanovljena z izpogajano pogodbo, člani nimajo nobenega vpliva na vstop novih članov, praviloma jo zastopa nekdo, ki ni član skupnosti (tj. upravnik)). S pravili delovanja se približuje društvu, od katerega pa se spet razlikuje zaradi nemožnosti izstopa iz skupnosti in podredljivosti položaja članstva. Tudi od zadrug, kjer se osebnostna nota kaže v možnosti izključitve zadruženika, se razlikuje. Način oblikovanja volje to skupnost približuje kapitalskim združbam. Skupnost etažnih lastnikov združuje elemente različnih tipov združb, nobeni od njih pa je ni mogoče podrediti. Je združba *sui generis*, ki je drugačna od vseh do tedaj znanih pravnih subjektov. Nastane na podlagi zakona, njenega namena se ne da spremeniti. Omejena je na posle upravljanja, v pravnem prometu nastopa prek upravnika. Pravno sposobna je le, če gre za upravljanje skupnega oziroma solastnega premoženja v pravnem prometu (nemško sodišče takšno pravno sposobnost imenuje *Teilrechtsfähigkeit* ali delna pravna sposobnost).

Sprememba sodne prakse je povzročila tudi spremembo zakonodaje. Zdaj veljavni šesti odstavek § 10 WEG izrecno določa, da lahko skupnost etažnih lastnikov pred sodiščem toži in

je tožena. Tem spremembam je sledila tudi teorija (npr. Wenzel), ki ugotavlja, da priznana pravna sposobnost krepi opravilno sposobnost skupnosti pri njenem upravljanju solastne nepremičnine v pravnem prometu.

Nemška sodna praksa ta institut razlaga široko. Tako je npr. skupnosti priznan status pooblaščenca,⁶² pravna sposobnost se priznava celo bodoči skupnosti etažnih lastnikov (*werdende Wohnungseigentumsgemeinschaft*),⁶³ skupnost etažnih lastnikov kot združba lahko pridobi nepremičnine in se tudi vpiše v zemljiško knjigo (priznana ji je t. i. *Grundfähigkeit*). Prav tako lahko podaja jamčevalne zahteve zaradi napak na skupnem premoženju.⁶⁴

Novejša sodna praksa⁶⁵ kot značilnost skupnosti etažnih lastnikov izpostavlja njeno stalnost in neizbrisljivost (*unauflöslichkeit*). Priznanje aktivne in pasivne sposobnosti skupnosti etažnih lastnikov je povzročilo tudi posledice na področju odgovornosti.⁶⁶ Po prej veljavni ureditvi je upnik za izterjavo terjatev, ki so se nanašale na skupnost, terjal vse etažne lastnike kot pogodbeno stranke in s tem kot solidarne dolžnike. Zdaj je pogodbeno stranka skupnost etažnih lastnikov in kot takšna odgovarja za dolgove. Posamezni etažni lastnik odgovarja za obveznosti le, če se je k temu izrecno zavezal.

4.2. Spremembe v slovenskem pravnem redu

Predstavljeni primeri (iz slovenske in primerljive sodne prakse) kažejo, da bi bilo treba tudi v slovenskem pravnem redu skupnosti etažnih lastnikov priznati pravno sposobnost in ji dovoliti, da nastopa v pravnem prometu ter tudi pred sodišči – tako na aktivni kot na pasivni strani. Poti do priznanja sta dve: sprememba normativne ureditve ali (še prej) sprememba sodne prakse. Sprememba normativne ureditve bi bila primerna v okviru novele SPZ, ki je sistemski predpis in ureja etažno lastnino tudi za posamezne enote, ki niso stanovanja. Ob tem bi bilo smiselno, da se izrecno določi, da lastniki posameznih delov stavb tvorijo skupnost etažnih lastnikov; da je ta skupnost delno pravno sposobna in ji pripada aktivna in pasivna legitimacija (le) v sporih, ki se nanašajo na pravna razmerja, povezana z upravljanjem solastnine ali skupne lastnine etažnih lastnikov; da jo zastopa (upravnik) in da nastopa v pravnem prometu z oznako »skupnost etažnih lastnikov«, z označbo naslova stavbe in z zemljiškoknjiznimi podatki stavbe; da ji pripada premoženje, ki ga sestavljajo stvari, pravice in obveznosti, ki se nanašajo na upravljanje skupnih delov, naprav in prostorov (upravljanje premoženje).

⁶² BGH, Urteil vom 12. 4. 2007, VII ZR 236/05.

⁶³ Hügel, S., str. 122.

⁶⁴ Jennißen, G., Bartholome, F., str. 2175.

⁶⁵ BGH, Beschluss vom 17. 6. 2009 – V ZB 26/10.

⁶⁶ BGH, Mitteilung vom 21. 1. 2010, 15/10.

Prikazani primeri slovenske sodne prakse kažejo, da gre za pravno praznino, ki jo je treba zapolniti. Že Triva⁶⁷ je ugotavljal, da zakonodajna tehnika demokratičnih pravnih redov že po svoji naravi ni nagnjena k temu, da bi hitro in elastično odreagirala na dinamične spremembe v družbi. Takšno zaostajanje relativno statičnega zakonodajalca za dinamičnim življenjem lahko pripelje do situacije, da se v družbi pojavi skupina ljudi, ki bi sicer izpolnjevala pogoje za pridobitev pravne sposobnosti, pa ji zakon te pravne sposobnosti ne daje. Za takšne primere naj bi se uporabljal institut podeljene pravdne sposobnosti. S priznanjem sposobnosti biti stranka se takšnim posebnim oblikam združevanja posredno priznava tudi omejena pravna sposobnost. Daje se jim možnost, da ustanovijo oziroma pravno zaščitijo določene premoženjske in druge pravice ter tako dejansko postanejo nosilci civilnopравnih pravic in obveznosti.⁶⁸ Uporaba procesnih določb (to je podeljene sposobnosti biti stranka po tretjem odstavku 76. člena ZPP) bi lahko bila začasna pot do priznanja instituta skupnosti etažnih lastnikov. Sodišče lahko podeli pravdno sposobnost, če ugotovi, da glede na sporno zadevo združba izpolnjujejo **glavne pogoje** za pridobitev sposobnosti biti stranka. Okoliščine, ki jih kot takšne »glavne pogoje« priznava sodna praksa, so npr. relativna trajnost takšnih združb, ločenost premoženja, ločenost subjektivitete, možnost identificirati stranko, urejeno zastopanje. Takšna podeljena pravdna sposobnost naj bi po stališču naše sodne prakse prišla v poštev predvsem pri družbah civilnega prava, npr. pri skupnosti lastnikov garaž, skupnosti stanovalcev, glasbenih skupinah ipd.⁶⁹ Menim, da bi lahko na podlagi uvodoma opisanih značilnosti dejanske skupnosti etažnih lastnikov utemeljili obstoj glavnih pogojev, potrebnih, da se tej združbi podeli sposobnost biti stranka v konkretnem sodnem sporu, ki se nanaša na varstvo pravic, skupnih etažnim lastnikom.

5. Sklep

Nastopanje skupnosti etažnih lastnikov pred slovenskimi sodišči ni urejeno, saj pravni red tej združbi ne priznava pravne in pravdne sposobnosti. Sodišča se z vprašanjem pravdne sposobnosti ali sploh niso ukvarjala in so meritorno odločila o zadevi ali pa so ji, na podlagi tretjega odstavka 76. člena ZPP, podelila procesno sposobnost. V večini primerov pa sodišča priznavanju pravne subjektivitete tej skupnosti niso naklonjena. Z upoštevanjem argumentov, ki jih je uporabilo že nemško sodišče, bi bilo mogoče tudi v našem pravnem redu tej skupnosti priznati delno pravno in pravdno sposobnost ter tako omogočiti celovito izvrševanje etažne lastnine kot posebne oblike stvarne pravice.

⁶⁷ Triva, S., str. 225–227.

⁶⁸ Dika, M., str. 35, 36.

⁶⁹ Galič, A., str. 320.

Literatura

- Bärmann, Johannes; Seuß, Hanns: *Praxis des Wohnungseigentums: systematisches Erleuterungswerk mit Formularen und Mustern*, 4. völlig neubearbeitete Aufl. Von Johannes Bäermann begründeten Werken. Verlag C. H. Beck, München 1997.
- Galič, Aleš: *Pravdni postopek: zakon s komentarjem*, 1. knjiga (1. do 150. člen), GV Založba in Založba Uradni list, Ljubljana, 2005.
- Harz, Annegret; Kääh, Ottheinz; Riecke, Olaf; Schmid J., Michael: *Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht*, 3. aktualisierte und erweiterte Auflage, Luchterhand, Köln, 2011.
- Hügel, Stefan: *Die Rechtsfähigkeit der werdenden Wohnungseigentumsgemeinschaft*, ZWE 2010.
- Jennißen, Georg; Bartholome, Fridolin: *Die Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts im Jahre 2010*, NJW 2011.
- Juhart, Miha; Možina, Damjan; Novak, Barbara; Polajnar Pavčnik, Ada; Žnidaršič Skubic, Viktorija: *Uvod v civilno pravo*, Uradni list RS, Ljubljana 2011.
- Niendenführ, Werner; Kümmel, Egbert; Vandenhouten, Nicole: *WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht*, 9. völlig neubearbeitete Auflage, C. F. Müller, Heidelberg, Kommentar, Hamburg 2010.
- Plavšak, Nina: *Obligacijski zakonik s komentarjem*, 1. knjiga (1. do 189. člen), GV Založba, Ljubljana 2003.
- Radujko, Blaž: *Posebne stvarne in obligacijskopravne skupnosti ter odnos med skupnostjo in družbo civilnega prava*, Pravniki, št. 4-6/2005.
- Rijavec, Vesna: *Obligacijski zakonik s komentarjem*, 4. knjiga (704. do 1062. člen), GV Založba, Ljubljana 2004.
- Sajovic, Bogomir: *Skupnosti civilnega prava*, Uradni list RS, Ljubljana 1997.
- Sajovic, Bogomir: *Osnove civilnega prava, Stvarno pravo I*, Uradni list RS, Ljubljana 1994.
- Schwörer, Frank: *Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft*, NZM 2002.
- Triva, Siniša: *Građansko parnično procesno pravo, peto izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb 1985.
- Trstenjak, Verica: *Pravne osebe*, GV Založba, Ljubljana 2003.
- Ude, Lojze: *Razvoj lastninske zakonodaje, Podjetje in delo*, št. 5/1994, str. 739.
- Volk, Dida: *Izterjava sredstev rezervnega sklada*, Pravna praksa, št. 14/2006, str. 20.

*UDK 347.238.3**Pravni letopis 2014, str. 53–73*

DR. ANITA DOLINŠEK

Nastopanje skupnosti etažnih lastnikov v sodnih postopkih

Z razvojem etažne lastnine kot posebne pravice stvarnega prava je nastala tudi posebna skupnost, ki temelji na tej pravici, to je skupnost etažnih lastnikov. Tej skupnosti kot novemu subjektu civilnega prava, je potrebno zagotoviti ustrezno pravno varstvo. Slovenski pravni red skupnosti etažnih lastnikov ne priznava ne pravne ne pravnice sposobnosti. Zato tudi nastopanje skupnosti etažnih lastnikov pred slovenskimi sodišči ni urejeno. To pravno praznino sodišča različno zapolnjujejo – na splošno velja, da priznavanju pravnice sposobnosti tej skupnosti niso naklonjena. Kadar pa sodišča dovolijo takšni skupnosti nastopati v sodnih postopkih, se največkrat oprejo na določilo tretjega odstavka 76. člena ZPP in tej skupnosti podelijo sposobnost nastopati kot stranka (samo) v konkretnem postopku (podeljena sposobnost biti stranka). Za poenotenje sodne prakse bi bilo potrebno tej posebni skupnosti priznati delno pravno in pravnice sposobnost. S tem bi omogočili, da samostojno nastopa v sodnih postopkih, je aktivno ali pasivno legitimirana.

Ključne besede: etažna lastnina, skupnost etažnih lastnikov, delna pravna in pravnice sposobnost, aktivna in pasivna legitimacija

UDC 347.238.3

Pravni letopis 2014, pp. 53–73

DR. ANITA DOLINŠEK

The Appearance of Floor Owners Community in Court Proceedings

The establishment of floor ownership as a special right in rem has also caused the development of a special community named the community of floor owners which is based on this special right. This community, as a new legal entity in civil law, needs appropriate legal protection. The Slovenian legal order does not allocate to the community of floor owners either the legal capacity or the capacity to sue. There are no rules which would define the appearance of the community of floor owners in civil procedures. These legal lacunas are filled by court decisions which are not harmonized. In general in their decisions the courts are not keen on providing legal capacity for the community of floor owners to enter the procedures. Party to the proceeding, if it is allowed, is based on §76/3 of the Civil Procedure Act (grant capacity to be a party). It would be reasonable for the community of floor owner to be recognized their partial legal capacity and capacity to sue and to be sued. This would enable the community to be identified as a party in civil litigations.

Keywords: floor ownership, community of floor owners, partial legal capacity and capacity to sue and to be sued