

Višje sodišče v Celju
Civilni oddelek



VSC Sodba Cp 438/2020
ECLI:SI:VSCE:2020:CP.438.2020

Evidenčna številka: VSC00042459
Datum odločbe: 16.12.2020
Senat, sodnik posameznik: Katarina Lenarčič (preds.), Tatjana Kamenšek Krajnc (poroč.), Darja Pahor
Področje: STANOVANJSKO PRAVO
Institut: ureditev razmerij med etažnimi lastniki - odločanje etažnih lastnikov - potrebna večina za sprejem sklepa - upravljanje skupnih delov stavbe

Jedro

Kot izhaja iz jasnega zapisa vsebine določbe prvega odstavka 34. člena SZ-1, pa tudi iz naslovov in vsebine 35. in 36. člena SZ-1, etažni lastniki o poslih upravljanja odločajo na dva načina, s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov ali na zboru lastnikov. Veljaven sprejem odločitve s podpisovanjem listine tako ni pogojevan z njenim sprejemom na zboru lastnikov. Če na sami listini (izjavi) ni zapisane večine, potrebne za "veljaven" sprejem takšnega sklepa, zaradi manjkajočega takšnega zapisa listina ni izgubila svojstva listine iz prvega odstavka 34. člena SZ-1 v zvezi s prvim odstavkom 35. členom SZ-1.

Izrek

I. Pritožba tožene stranke se zavrne in se sodba sodišča prve stopnje v izpodbijanem prisodilnem delu in odločitvi o stroških (točka I in III izreka) potrdi.

II. Tožena stranka sama trpi svoje pritožbene stroške.

III. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v 8 dneh povrniti 317,32 EUR pritožbenih stroškov, v primeru zamudnega plačila skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki pričnejo teči prvi dan po poteku tega roka, dalje do plačila.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je s sodbo z dne 25. 8. 2020, izdano v postopku v sporu majhne vrednosti, razsodilo:

- pod točko I izreka toženi stranki (v nadaljevanju: toženec) naložilo, da tožeči stranki (v nadaljevanju: tožnik) plača 1.342,04 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 19. 6. 2018 dalje do plačila;

- pod točko II izreka zavrnilo presežni tožbeni zahtevek tožnika za plačilo še nadaljnjih zahtevanih 134,43 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 19. 6. 2018 dalje;

- pod točko III izreka odločilo, da je toženec dolžan tožniku v 8 dneh povrniti 991,33 EUR pravnih stroškov, v primeru zamudnega plačila z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki pričnejo teči prvi dan po poteku paricijskega roka.

2. Toženec je s pritožbo izpodbijal sodbo sodišča prve stopnje v točkah I in III izreka. V pritožbi je zatrjeval, da uveljavlja pritožbena razloga zmotne uporabe materialnega prava in bistvenih kršitev določb pravnega postopka in predlagal, da se njegovi pritožbi ugodi in sodba sodišča prve stopnje spremeni.

V pritožbi je zatrjeval, da SZ-1 za zavezujoč način odločanja etažnih lastnikov v poslih upravljanja določa dva načina, zbor lastnikov in pisno glasovanje. Sodišče prve stopnje se kljub temu, da je toženec zatrjeval, da odločitev o izvedbi obnovitvenih del na skupnih prostorih na podlagi predračuna V. d.o.o. ni bila sprejeta na zboru lastnikov oziroma da tudi sklep ni bil sprejet na ustreznem zboru, o tem ni izjasnilo oziroma v sodbi sploh ni zavzelo stališča, katera od predvidenih možnosti je bila uporabljena. Zato je podana bistvena kršitev določb postopka, saj če listina ni bila veljavno sprejeta na zboru lastnikov, takšna odločitev toženca ne zavezuje. Sodišče prve stopnje je zmotno zaključilo, da je izjava z dne 27. 2. 2018 v skladu z določiloma 34. in 35. člena SZ-1 in je tako veljavno sprejeta odločitev o izvedbi obnovitvenih del, ki toženca zavezuje čeprav izjave ni podpisal. Izjava z dne 27. 2. 2018 ne vsebuje zakonsko določenih elementov, saj na njej ni

navedena večina, ki je potrebna za sprejem sklepa, predračun pa tudi ne predstavlja obrazložitve sklepa. Ker je vsebina listine z določbo 35. člena SZ-1 kogentno določena, manjkajoč obvezni element pomeni, da soglasje ni bilo pridobljeno na zakonit način. O tem se je sodna praksa (VSC v odločbi opr. št. Cp 248/2017 in VSL v odločbi I Cp 4460/2010, v kateri je izpostavljen pomen pravilnosti sestave vabila na zbor lastnikov) že izrekla. Ker listina z dne 27. 2. 2018 ne vsebuje določno opredeljenega sklepa in njegove obrazložitve, pa tudi ne večine, ki je potrebna za sprejem sklepa, na takšni listini temelječa obveznost toženca ne more bremeniti. Drugačna odločitev predstavlja odstop od obstoječe sodne prakse in s tem neenakopravno obravnavo toženca. Enako velja tudi za razliko med vrednostjo predračuna in računa izvajalca. Veljaven sklep o povišanju bi moral biti sprejet na enak način, kot se sicer sprejemajo odločitve za opravo in izvedbo del. Ker soglasje etažnih lastnikov ni bilo pridobljeno v skladu z določbami SZ-1, toženec ni dolžan plačati računa, ki je bil izdan za plačilo teh obnovitvenih del. Sicer je Vrhovno sodišče v zadevi II Ips 154/2018 zavzelo tudi stališče, da naknadna odobritev posla s strani etažnih lastnikov (s plačilom) lahko vpliva le na pravno razmerje med upravnikom in etažnim lastnikom, ki je naknadno plačal svoj delež. Tožnikov zahtevek bi zato bilo potrebno v celoti zavrniti.

3. Tožnik je na pritožbene očitke toženca odgovoril, da so ti delno neutemeljeni, delno pa nedopustni, ker pritožnik uveljavlja nedopusten pritožbeni razlog. Predlagal je zavrnitev pritožbe in priglasil stroške odgovora na pritožbo ter zahteval njihovo povrnitev od toženca.

4. Pritožba ni utemeljena.

5. Po določbi prvega odstavka 458. člena ZPP je dopustno sodbe, izdane v postopku v sporu majhne vrednosti, kakršna je predmetna, pritožbeno izpodbijati samo iz pritožbenih razlogov podanosti bistvenih kršitev določb pravnega postopka iz drugega odstavka 339. člena ZPP in zaradi zmotne uporabe materialnega prava. Na takšno omejitev pritožbenih razlogov so bile pravdne stranke tekom pravnega postopka in v pravnem pouku izpodbijane sodbe izrecno poučene. Navedena omejitev pritožbenih razlogov pomeni, da pravdne stranke v pritožbi zoper takšno sodbo ne morejo uveljavljati pritožbenega razloga zmotne in nepopolne ugotovitve dejanskega stanja, pritožbeno sodišče pa je ob presojanju pritožbenega razloga zmotne uporabe materialnega prava vezano na dejanske ugotovitve in zaključke, kot je te sprejelo sodišče prve stopnje.

6. Kot izhaja iz jasnega zapisa vsebine določbe prvega odstavka 34. člena SZ-1, pa tudi iz naslovov in vsebine 35. in 36. člena SZ-1 (takšna razlaga pa izhaja tudi iz sodne prakse¹), etažni lastniki o poslih upravljanja odločajo na dva načina, s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov ali na zboru lastnikov. Veljaven sprejem odločitve s podpisovanjem listine tako ni pogojevan z njenim sprejemom na zboru lastnikov, kot pravno zmotno pritožbeno zatrjuje toženec. Sodba v točki 19 obrazložitve vsebuje navedbo (in povzetek) določil 34. in 35. SZ-1, ki se nanašajo na odločanje etažnih lastnikov s podpisovanjem listine, v točki 20 obrazložitve pa dokazno oceno izjave z dne 27. 2. 2018 in jasen zapis zaključka, da je sodišče izjavo z dne 27. 2. 2018 štelo kot listino v skladu z določili 34. in 35. člena SZ-1, zato pa iz nje izhajajoča sprejeta odločitev zavezuje toženca. Tako je iz razlogov sodbe jasno razvidna ugotovitev in zaključek sodišča prve stopnje, da je bila pritožbeno izpostavljena odločitev etažnih lastnikov o izvedbi posla rednega upravljanja z izvedbo rednih vzdrževalnih del, sprejeta s podpisovanjem listine. Zato pa so neutemeljene, glede na določbo prvega odstavka 34. člena SZ-1, pa tudi pravno zmotne, pritožbene trditve o pomembnosti toženčevih trditve o okoliščinah v zvezi s podpisovanjem listine na zboru etažnih lastnikov in z njimi utemeljene smiselne pritožbene trditve o podanosti absolutne bistvene kršitve iz 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP, ker sodba ne vsebuje razlogov o takšnih trditvah toženca.

7. Sodišče prve stopnje je glede vsebine "izjave z dne 27. 2. 2018", kot listine po 35. členu SZ-1, s katero je bila sprejeta odločitev (sklep) etažnih lastnikov za izvedbo rednih vzdrževalnih (obnovitvenih) del na skupnih prostorih večstanovanjske stavbe, ugotovilo (in na takšne ugotovitve je pritožbeno sodišče vezano), da so na njej poimensko navedeni vsi etažni lastniki objekta B., izjavo pa so podpisali vsi etažni lastniki, razen toženca in toženčeve matere M. J.², solastniški deleži imensko navedenih in podpisanih stanovalcev pa znašajo 74,348 %. Vsi ti pa so podpisali izjavo, da se strinjajo z izbiro izvajalca V. d.o.o. in s predloženim predračunom obnovitvenih del na skupnih prostorih v objektu B., št. 10/2018 z dne 18. 2. 2018, v katerem so konkretno navedena vsa obnovitvena dela. Na podlagi takšnih ugotovitev je sodišče prve stopnje zaključilo, da listina vsebuje elemente iz 35. člena SZ-1, saj je iz takšnega zapisa vsebine listine in predloženega predračuna kot njenega sestavnega dela, jasno razvidno, za kakšna konkretna dela so podali konkretno poimensko navedeni in podpisani etažni lastniki, katerih solastniški deleži znašajo 74,348 %, soglasje oziroma tako sprejeli sklep za njihovo opravo. Na podlagi ugotovljene vsebine izjave z dne 27. 2. 2018 je tudi po presoji pritožbenega sodišča pravilen zaključek sodišča prve stopnje, da navedena listina predstavlja listino iz prvega odstavka 35. člena SZ-1 in ki glede na ugotovitev sodišča, da so jo etažni lastniki podpisali znotraj trimesečnega roka (drugi odstavek 35. člena SZ-1), predstavlja tudi za toženca zavezujočo odločitev (po prvem odstavku 34. člena SZ-1 in prvem in drugem odstavku 30. člena SZ-1). Zapis v listini, da se podpisani stanovalci strinjajo z izbiro konkretnega izvajalca in s predloženim konkretnim predračunom tega izvajalca, v katerem so konkretno opisana vsa dela, ki bi jih naj ta izvedel, predstavlja in izraža obrazložen predlog in soglasje podpisnikov izjave, da se takšna konkretna dela po konkretno določenem izvajalcu opravijo. Na sami listini (izjavi) sicer ni zapisane večine, potrebne za "veljaven" sprejem takšnega sklepa. Vendar samo zaradi manjkajočega takšnega zapisa listina ni izgubila svojstva listine iz prvega odstavka 34. člena SZ-1 v zvezi s prvim odstavkom 35. členom SZ-1. Niti SZ-1, niti SPZ, ki tudi ureja razmerja med etažnimi lastniki ter med etažnimi lastniki in upravnikom v zvezi z upravljanjem skupnih delov nepremičnin, ne določata ničnostne ali kakšne drugačne sankcije za listino, če ta ne bi vsebovala zapisa kakšnega od določenih podatkov. V SZ-1 opisan postopek odločanja je namenjen informiranju vseh etažnih lastnikov, ki morajo biti obveščeni o sprejemanju odločitev in imeti možnost v njem sodelovati ter s tem varovati svoje premoženjske interese.³ Takšen namen pa je v primeru sprejemanja odločitve o poslu rednega vzdrževanja, za katero je sicer predpisan zakonsko

najnižji potreben kvorum za sprejem odločitev, dosežen tudi, če listina zapisa o njem ne vsebuje. Zato pa je zaključek sodišča prve stopnje pravilen, pritožbene nasprotne trditve pa neutemeljene. Pri tem pa tudi niso utemeljene pritožbene trditve o odstopu od sodne prakse oziroma o neenakem obravnavanju toženca, utemeljevale s sklicevanjem na odločbi VSC Cp 248/2017 in VSL I Cp 4460/2010, saj ti nista bili izdani v s to zadevo primerljivih dejanskih okoliščinah. Iz pritožbeno izpostavljenih okoliščinah odločbe VSL izhaja, da se ta nanaša na sprejemanje odločitev na zboru stanovalcev in ne s podpisovanjem listine po 35. členu SZ-1. Odločitev v prvi navedeni odločbi pa temelji na ugotovitvi, da dva od etažnih lastnikov o odločanju in sprejetju odločitve ostalih etažnih lastnikov sploh nista bila seznanjena, zapisnik o listini pa ne vsebuje obrazložitve sklepov, iz njega ni razvidnih imen solastnikov, ki so listino pisali, iz listine pa tudi ni razvidno, ali so podpisniki glasovali za ali proti sklepom.

8. Sodišče prve stopnje je ugotovilo, da je že z izjavo z dne 27. 2. 2018, katere sestavni del je bil tudi predračun, torej z listino po 35. členu SZ-1 bilo dogovorjeno in sklenjeno tudi, da se bo končni obračun v zvezi z dogovorjenimi obnovitvenimi deli izvršil po končanju teh del po fiksnih cenah, določenih v predračunu in dejanskih količinah, zaradi ugotovljenih povečanih količin porabljenega materiala ob končnem obračunu, pa je bil račun za znesek 597,59 EUR višji od zneska v predračunu, znesek iz računa, ki ga je sicer poravnal tožnik, pa so ostali etažni lastniki, razen toženca, tožniku v sorazmernem delu s svojimi solastniškimi deleži, že poplačali. Iz takšnih dejanskih zaključkov sodišča prve stopnje izhaja pravilnost zaključkov sodišča prve stopnje, da je glede na pogodbo o upravljanju, prvi in drugi odstavek 30. člena SZ-1 in 197. člena OZ toženec dolžan tožniku plačati tudi njegovemu solastniškemu deležu sorazmeren del zneska 597,59 EUR. Kot neutemeljeni se tako izkažejo pritožbeni očitki o zmotnosti takšnih zaključkov sodišča prve stopnje, ker bi naj bilo za navedeni znesek potrebno izvesti postopek odločanja po pravilih, kot jih za odločanje o poslih upravljanja določa SZ-1, saj je bila odločitev v zvezi s tem vsebovana že v sklepu z dne 27. 2. 2018. Ker ne gre za isto dejansko stanje kot v zadevi II Ips 154/2018 (že iz pritožbeno izpostavljenega namreč izhaja, da odločitev v tej zadevi ni temeljila na 35. členu SZ-1), takšna odločitev sodišča prve stopnje ni v nasprotju s to odločitvijo.

9. Zaradi neutemeljenosti pritožbenih razlogov in dejstva, da se sodišču prve stopnje niso pripetile nobene od kršitev, na katere mora pritožbeno sodišče paziti po uradni dolžnosti (drugi odstavek 350. člena ZPP), je pritožbeno sodišče pritožbo toženca zavrnilo in sodbo sodišča prve stopnje v izpodbijanem delu potrdilo (353. člen ZPP).

10. Toženec s pritožbo ni uspel, zato sam trpi svoje pritožbene stroške, tožniku pa je dolžan povrniti njegove pritožbene stroške (prvi odstavek 154. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 165. člena ZPP). Pritožbeni stroški tožnika predstavljajo stroške vloženega odgovora na pritožbo in znašajo 317,32 EUR. Te predstavlja sestava odgovora na pritožbo po tar. št. 21/1 OT – 375 točk, poročilo stranki o prejemu drugostopenjske odločitve 50 točk, materialni izdatki 8,5 točk, skupaj torej 433,5 točk OT oziroma (glede na vrednost 1 točke 0,60 EUR) 260,10 EUR in 22 % DDV v znesku 57,22 EUR.

¹ Primerjaj sodbo VS RS II Ips 154/2018 – točka 9.

² pri imenu katere je zapisano, "da ne podpiše".

³ Tako tudi Vrhovno sodišče RS v II Ips 154/2018 – točka 11.

Zveza:

RS - Ustava, Zakoni, Sporazumi, Pogodbe

Stanovanjski zakon (2003) - SZ-1 - člen 34, 34/1, 35, 36

Datum zadnje spremembe:07.04.2021