

REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL00051803

Datum odločbe: 30.06.2021

Senat, sodnik posameznik: Magda Teppey

Področje: CIVILNO PROCESNO PRAVO - STANOVANJSKO PRAVO - STVARNO PRAVO

Institut: gospodarski spor majhne vrednosti - objektivna sprememba tožbe - sprememba tožbenega predloga - sprememba istovetnosti tožbenega zahtevka - upravnik - plačilo v rezervni sklad - izterjava sredstev za rezervni sklad - aktivna procesna legitimacija - aktivna legitimacija upravnika - redno vzdrževanje - izboljšave - načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe - potrebna večina etažnih lastnikov - posel rednega upravljanja - obid kogentnega predpisa

Zveza: ZPP člen 184, 184/2, 185, 185/1. URS člen 23. SPZ člen 119, 119/2. SZ-1 člen 25, 25/4, 26, 26/1, 26/3, 29, 29/4, 41, 41/1. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (2009) člen 13, 13/1

Jedro

Predmet vzdrževanja je energetska prenova stavb, ki vključuje toplotno izolacijo fasade, obnovo strehe pred potekom pričakovane dobe in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema. Pred tem večstanovanjska stavba ni imela toplotne izolacije fasade. Glede na navedeno je sodišče prve stopnje pravilno zaključilo, da predvideno vzdrževanje presega posle rednega vzdrževanja. Torej vzdrževanja s katerim se ohranjajo pogoji bivanja in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za izvedbo v tem primeru predvidene prenove je skladno z veljavnimi predpisi potrebno pridobiti kvalificirano 75 odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Odločanje o načrtu vzdrževanja šteje za posel rednega upravljanja (tretji odstavek 26. člena SZ-1) le, če gre dejansko za zadeve, ki se nanašajo na redno vzdrževanje. Torej za posle, ki se skladno z veljavnimi predpisi štejejo za redno vzdrževanje. Drugačno razlaganja določila tretjega odstavka 26. člena SZ-1 bi pomenilo obid zakona, saj bi omogočalo, da se z navadno solastniško večino sprejema tudi odločitve o povišanju vplačil v rezervni sklad zaradi izvedbe poslov, ki ne predstavljajo rednega vzdrževanja. To pa ni skladno z naravo in namenom sredstev rezervnega sklada.

Izrek

I. Pritožbi se delno ugotdi in se prvostopenjska sodba

- v III. točki izreka za znesek 456,60 EUR in v V. točki izreka razveljavi ter v tem delu vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.

II. Pritožba proti I. točki izreka in preostalemu delu III. točke izreka prvostopenjske sodbe se zavrne in se izpodbijana sodba v tem delu potrdi.

III. Odločitev o pritožbenih stroških se pridrži za končno odločbo.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je z izpodbijano sodbo odločilo, da mora tožena stranka plačati tožeči stranki 25,01 EUR (I. točka izreka). Preostali del primarnega tožbenega zahtevka je zavrnilo (II. točka izreka).¹ Ugodilo je podrednemu tožbenemu zahtevku za plačilo 913,20 EUR iz naslova sredstev rezervnega sklada za objekt na naslovu M. 14. na posebni transakcijski račun ... odprt pri ... d. d. (III. točka izreka). Prestali del podrednega tožbenega zahtevka za plačilo 440,10 EUR je zavrnilo (IV. točka izreka). Tožeči stranki je naložilo plačilo pravnih stroškov tožene stranke v višini 95,44 EUR (V. točka izreka).

2. Proti I., III. in V. točki izreka izpodbijane sodbe (ugodilnemu delu in odločitvi o stroških postopka) se je pravočasno pritožila tožena stranka. Uveljavljala je pritožbena razloga bistvene kršitve določb pravnega postopka in zmotne uporabe materialnega pravica iz 1. in 3. točke prvega odstavka 338. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju: ZPP).² Predlagala je, da pritožbeno sodišče izpodbijane točke izreka sodbe spremeni tako, da zavrne primarni in podredni tožbeni zahtevek v celoti. Podrejeno pa je predlagala, da pritožbeno sodišče sodbo v ugodilnem delu razveljavi in zadevo vrne sodišču prve stopnje v nov postopek. Priglasila je pritožbene stroške.

3. Tožeča stranka je na pritožbo pravočasno odgovorila. Predlagala je, da pritožbeno sodišče pritožbo zavrne in izpodbijani sklep potrdi. Pritožbenih stroškov ni priglasila.

4. Pritožba je delno utemeljena.

5. V tem gospodarskem sporu gre za spor majhne vrednosti, saj se tožbeni zahtevek nanaša na denarno terjatev, ki ne presega 4.000,00 EUR (prvi odstavek 495. člena ZPP). Iz določila prvega odstavka 458. člena ZPP izhaja, da se sme sodba, s katero je končan spor v postopku v sporu majhne vrednosti, izpodbijati samo zaradi bistvene kršitve določb pravnega postopka iz drugega odstavka 339. člena ZPP in zaradi zmotne uporabe materialnega prava.

6. Predmetni postopek se je začel s predlogom za izvršbo na podlagi verodostojne listine. Tožeča stranka je v tem postopku kot upravnica stavb na naslovih M. 13 in 14 od tožene stranke - etažnega lastnika primarno vtoževala plačilo treh računov, ki so se nanašali na stroške povezanih s pregledom kanalizacije s kamero ter plačilo sredstev v rezervni sklad objektov na naslovih M. 13 in 14 na njen račun.³ Podredno pa je zahtevala, da tožena stranka plača: na račun rezervnega sklada za objekt na naslovu M. 13 440,10 EUR, na račun rezervnega sklada za objekt na naslovu M. 14 913,20 EUR ter 25,01 EUR na njen transakcijski račun. Tožeča stranka je podredni zahtevek postavila po ugovoru tožene stranke o pomanjkanju aktivne procesne legitimacije glede zahtevkov za plačilo sredstev v rezervni sklada.

7. Tožeča stranka je v tem postopku v bistvu postavila tri primarne in tri podrejene zahtevke. Posamezni zahtevki se namreč nanašajo na različno dejansko stanje in pravno podlago. Primarni in podredni tožbeni zahtevek sta vsak zase samostojna zahtevka, pri čemer je odločanje o njiju podvrženo vrstnemu redu, kot ga izbere tožnik.

8. Tožena stranka v pritožbi odločitvi sodišča iz I. točke izreka sodbe (o plačilu 25,01 EUR za pregled kanalizacije s kamero) ni nasprotovala. Ker pritožbeno sodišče tudi ob uradnem preizkusu izpodbijane I. točke izreka prvostopenjske sodbe ni zaznalo nobenih kršitev iz drugega odstavka 350. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 366. člena ZPP, na katere pazi po uradni dolžnosti, je pritožbo tožene stranke v tem delu kot neutemeljeno zavrnilo in izpodbijano I. točko izreka prvostopenjske sodbe potrdilo (druga točka 365. člena ZPP).

9. Postavitev podrednega tožbenega predloga v katerem tožeča stranka glede na primarni tožbeni predlog

popravi številke TRR, kamor naj tožena stranka nakaže vloženi znesek vplačil v rezervni sklad, pomeni objektivno spremembo tožbenega predloga po drugem odstavku 184. člena ZPP.4 Tožeča stranka je namreč zahtevala drugačno izpolnitev. Torej je glede na primarni tožbeni zahtevek v tem delu spremenila istovetnost tožbenega predloga.

10. Sodišče prve stopnje je spremembo tožbe dovolilo, saj je podrejeni tožbeni zahtevek meritorno obravnavalo (prvi odstavek 185. člena ZPP). Odločitev sodišče prve stopnje je v tem delu pravilna. Takšno postopanje je v konkretnem primeru smotno za dokončno ureditev razmerij med pravnima strankama. Na takšen način se namreč omogoči hitra in ekonomična vsebinska ureditev razmerij med pravnima strankama ter izogne naknadnim vlaganjem novih tožb, ki bi temeljile na istem dejanskem stanju.

11. Pravica do sodnega varstva je omejena (23. člena Ustave RS), saj ne obstaja ustavna pravica od sodišča zahtevati varstvo tujih pravic. V ureditvi civilnega pravnega postopka se ta ustavna omejitev pravice do sodnega varstva izraža skozi procesno predpostavko procesne legitimacije. Namen te procesne predpostavke je opredeliti prave stranke postopka oziroma določiti, kdo v konkretnem postopku sme nastopati kot tožnik (aktivna procesna legitimacija) in kdo kot toženec (pasivna procesna legitimacija). Zaradi pomanjkanja procesne legitimacije je nedopustna tožba, ki jo vložijo oseba, ki s tožbo ne zahteva varstva svojih pravic, ampak varstvo pravic tretje osebe. Takšno tožbo sodišče zavrže, ne da bi meritorno odločalo o njeni utemeljenosti.⁵

12. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov (drugi odstavek 119. člena SPZ), zato so etažni lastniki kot materialnopravni upravičenci aktivno legitimirani od neplačnikov izterjati plačila v rezervni sklad. Navkljub navedenemu pa je v sodni praksi⁶ že sprejeto stališče, da ima upravnik že na podlagi zakona aktivno procesno legitimacijo za izterjavo vplačil v rezervni sklad, če zahteva plačilo na poseben račun, na katerem se ta sredstva vodijo.

13. Upoštevajoč pojasnjeno je pravno zmotno pritožbeno stališče, da sprememba tožbenega zahtevka tako, da je tožeča stranka kot upravnica stavbe v podrejenem predlogu zahtevala plačilo sredstev rezervnega sklada na poseben račun namesto na svoj račun, ne predstavlja procesne predpostavke. Posledično sodišče prve stopnje s tem, ko se je glede obstoja procesnih predpostavk po uradni dolžnosti prepričalo z vpogledom v javni register transakcijskih računov ni kršilo določil pravnega postopka⁷ in niti pravice tožene stranke do izjave. Nasprotno pritožbene trditve so neutemeljene.

14. Pritožbeni očitki o kršitvi pravil pravnega postopka zaradi upoštevanja prepozne spremembe računa predstavljajo očitke o kršitvi relativnih bistvenih določil pravnega postopka. Ta pritožbeni razlog pa, kot je že pojasnjeno v 5. točki te obrazložitve, v sporih majhne vrednosti ni dovoljen.

15. V 34. točki obrazložitve izpodbijane sodbe je sodišče prve stopnje zaključilo, da je tožena stranka za nepremičnino na naslovu M. 14 na podlagi 2. člena Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (v nadaljevanju: Pravilnik)⁸ dolžna mesečno plačati 152,20 EUR ter da je na podlagi sprejetega načrta vzdrževanje dolžna plačati še 152,20 EUR. Torej skupaj 304,40 EUR mesečno.

16. Tožena stranka je v pritožbi konkretno nasprotovala le plačilu povečanega prispevka v rezervni sklad, ne pa tudi plačilu minimalnega prispevka v rezervni sklad, ki je bil določena na podlagi meril iz Pravilnika. Pritožbeno sodišče ob uradnem preizkusu izpodbijane III. točke izreka prvostopenjske sodbe, ki se nanaša na plačilo minimalnega prispevka v rezervni sklad v višini 456,60 EUR (3 krat 152,20 EUR), ni zaznalo nobenih kršitev iz drugega odstavka 350. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 366. člena ZPP, na katere pazi po uradni dolžnosti, je pritožbo tožene stranke v tem delu kot neutemeljeno zavrnilo in izpodbijano III. točko izreka prvostopenjske sodbe potrdilo za znesek 456,60 EUR (druga točka 365. člena ZPP).

17. Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1) v prvem odstavku 41. člena določa, da lahko etažni lastniki v načrtu vzdrževanja iz 26. člena SZ-1 določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je

določen s podzakonskim predpisom iz 119. člena Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju: SPZ), glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja. Načrt vzdrževanja, ki ga pripravi upravnik, sprejmejo etažni lastniki za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe za časovno obdobje najmanj enega in največ pet let (prvi odstavek 26. člen SZ-1). Skladno z določilom četrtega odstavka 25. člena SZ-1 je vzdrževanje sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja (tretji odstavek 26. člena SZ-1).

18. Predmet vzdrževanja je v tem primeru energetska prenova stavb, ki vključuje toplotno izolacijo fasade, obnovo strehe pred potekom pričakovane dobe in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema. Pred tem večstanovanjska stavba ni imela toplotne izolacije fasade. Glede na navedeno je sodišče prve stopnje pravilno zaključilo, da predvideno vzdrževanje presega posle rednega vzdrževanja. Torej vzdrževanja s katerim se ohranjajo pogoji bivanja in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Takšen zaključek je skladen z veljavnimi predpisi in sodno prakso.⁹ Za izvedbo v tem primeru predvidene prenove je skladno z veljavnimi predpisi potrebno pridobiti kvalificirano 75 odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov (četrty odstavek 29. člena SZ-1 v zvezi s četrto alinejo prvega odstavka 13. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb).¹⁰

19. Pritožbeno sodišče se upoštevač pojasnjeno strinja s pritožnikom, da se odločanje o načrtu vzdrževanja šteje za posel rednega upravljanja (tretji odstavek 26. člena SZ-1) le, če gre dejansko za zadeve, ki se nanašajo na redno vzdrževanje. Torej za posle, ki se skladno z veljavnimi predpisi štejejo za redno vzdrževanje. Drugačno razlaganja določila tretjega odstavka 26. člena SZ-1 bi, kot pravilno opozarja pritožnik, pomenilo obid zakona, saj bi omogočalo, da se z navadno solastniško večino sprejema tudi odločitve o povišanju vplačil v rezervni sklad zaradi izvedbe poslov, ki ne predstavljajo rednega vzdrževanja. To pa ni skladno z naravo in namenom sredstev rezervnega sklada.¹¹

20. Ker je sodišče prve stopnje v tem delu zmotno presodilo, da tudi za sprejem načrta vzdrževanja in povišanja vplačil v rezervni sklad zaradi izvedbe poslov, ki presegajo redno vzdrževanje, velja tretji odstavek 26. člena SZ-1, ni presojalo trditev strank in listin v spisu glede pravno odločilnih dejstev v zvezi z obstojem kvalificiranega soglasja (75 %) za povišanje vplačil v rezervni sklad za stavbo na naslovu M. 14. Zato so ostala vsa pravno odločilna dejstva v zvezi z navedeno okoliščino, neugotovljena.

21. Pritožbeno sodišče ni moglo samo odpraviti pomanjkljivosti neugotovljenega dejanskega stanja, ki je bilo posledica zmotne uporabe materialnega prava. To pa zato, ker se sodišče prve stopnje ni v ničemer opredelilo do pravno odločilnih dejstev v zvezi z obstojem kvalificirane večine solastniških deležev etažnih lastnikov za sprejem odločitve o povišanju vplačil v rezervni sklad. Tako bi šele pritožbeno sodišče prvič ugotavljalo dejansko stanje v zvezi s prej navedenimi pravno odločilnimi dejstvi. Tega pa pritožbeno sodišče v sporih majhne vrednosti ne sme. Pritožbeno sodišče je namreč v sporih majhne vrednosti vezano na ugotovljeno dejansko stanje sodišča prve stopnje.

22. Zato je pritožbeno sodišče delno, za vloževana povečana vplačila v rezervni sklad za stavbo na naslovu M. 14 v višini 456,60 EUR razveljavilo izpodbijano III. točko izreka prvostopenjske sodbo in zadevo v tem delu vrnilo sodišču prve stopnje v novo sojenje (drugi odstavek 458. člena ZPP). Delna razveljavitev odločitve o glavni stvari je narekovala tudi razveljavitev stroškovne odločitve v V. točki izreka izpodbijane sodbe.

23. Napotki za novo sojenje so navedeni v prejšnjih točkah te obrazložitve (tretji odstavek 360. člena ZPP).

24. Odločitev o stroških je skladno s četrtyim odstavkom 165. člena ZPP pridržana za končno odločitev.

25. O pritožbi je odločila sodnica posameznica (prvi odstavek 366.a člena ZPP).

¹ Pravilno: zavrže.

² Ur. l. RS, št. 26/1999 in naslednji.

3 Zahtevala je, da sodišče obdrži sklep o izvršbi VL 90680/2018 z dne 15. 10. 2018 v prvem in tretjem odstavku v veljavi.

4 Primerjaj: II Cp 2670/2017 z dne 10. 4. 2018.

5 VSRS sodba in sklep II Ips 263/2015 z dne 4. 4. 2016 (točki 9 in 10 obrazložitve).

6 Primerjaj: VSRS sodba in sklep II Ips 263/2015 z dne 4. 4. 2016.

7 Primerjaj: A. Galič v Pravdni postopek zakon s komentarjem. 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2005, komentar k 7. členu, str. 83 ter VSL sodba I Cp 1382/2019 z dne 16.12.2019 in VSL sklep I Cp 3690/2011 z dne 30. 5. 2012.

8 Ur. l. RS, št.: 11/2004.

9 Primerjaj VSL sodba I Cp 2169/2015 z dne 12. 11. 2015.

10 Iz navedenega določila Pravilnika izhaja, da lastniki z več kot tremi četrtinami solastniških deležev (75 %) odločajo o: "- vseh izboljšavah, ki ne štejejo za vzdrževanje, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, pomenijo pa vgraditev novih naprav, opreme, instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, kamor sodijo na primer zgodnja obnova (prenova) kurilnice, toplotnih postaj ali podpostaj, kar ima za posledico prehod na drug energent (iz trdega goriva ali kurilnega olja na plin ipd.), namestitev klima naprav na skupne dele (fasado, streho stavbe), agregatov za proizvodnjo električne energije, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic ter vgradnja izolacije ali materialov, ki se vgrajujejo z namenom učinkovite rabe energije, ipd."

11 Primerjaj: VSL sodba II Cpg 522/2018 z dne 27. 11. 2018.

Datum zadnje spremembe: 02.02.2022