

REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL00044969

Datum odločbe: 12.04.2021

Senat, sodnik posameznik: Mateja Levstek

Področje: STANOVANJSKO PRAVO

Institut: rezervni sklad - povišanje prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad - sklep etažnih lastnikov - načrt vzdrževanja - nujna vzdrževalna dela - zbor etažnih lastnikov - sklic - pravilno vabilo - poziv - upravnik - stroški opominjanja

Zveza: SZ-1 člen 25, 25/4, 26, 26/3, 36, 36/1, 36/3, 37, 37/3, 37/4, 41, 41/1, 41/2, 44, 44/3. SPZ člen 119, 119/4

Jedro

Zgolj zahteva po predpisani obliki načrta vzdrževanja ne more biti razlog, da se volja etažnih lastnikov, če je bilo zahtevano soglasje doseženo, ne upošteva.

Odločitev, da se zbor ponovi čez 30 minut, je bila sprejeta na podlagi predhodno sprejetega sklepa in torej na podlagi odločitve etažnih lastnikov o tem, kako se bo v primeru nesklepčnosti sklical ponovljeni zbor. Obe odločitvi sta skladni s tretjim odstavkom 37. člena SZ-1 - znotraj zakonskega časovnega okvira in tudi praktični z vidika porabe časa.

Namen zakonskih določb o sklicevanju zbora etažnih lastnikov je zagotoviti potrebne informacije in možnost udeležbe na zboru lastnikov.

Izrek

I. Pritožbi se delno ugoti in se odločba sodišča prve stopnje spremeni:

- v izpodbijani III. točki izreka tako, da se ugoti tožbenemu zahtevku, ki se glasi:

»Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v roku 8 dni plačati na račun rezervnega sklada št. SI 001, ki ga vodi tožeča stranka, znesek 189,25 EUR, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dne 7. 2. 2019 dalje do plačila, in na transakcijski račun tožeče stranke SI56 002 znesek 30,50 EUR, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dne 7. 2. 2019 dalje do plačila ter 130,00 EUR stroškov izvršilnega postopka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po poteku roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti dalje do plačila.«

- v izpodbijani IV. točki pa tako, da je tožeča stranka dolžna toženi stranki v roku 8 dni povrniti 447,89 EUR pravnih stroškov v roku 8 dni, če zamudi, pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi od naslednjega dne dalje do

plačila.

V preostalem izpodbijanem, a nespremenjenem delu, se izpodbijana odločba potrdi.

II. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki povrniti 288,66 EUR stroškov pritožbenega postopka v roku 15 dni, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi do plačila.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je z izpodbijano odločbo odločilo:

I. Delni umik tožbe z dne 20. 2. 2020 za 427,19 EUR se vzame na znanje in se postopek v tem delu ustavi.

II. Sprememba tožbe z dne 18. 6. 2019 se dopusti.

III. Zavrne se tožbeni zahtevek, ki se glasi:

»1. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v roku 8 dni plačati: na račun rezervnega sklada št. SI56 001, ki ga vodi tožeča stranka, znesek 297,52 EUR (202,78 EUR + 94,74 EUR), skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dne 7. 2. 2019 dalje do plačila in na transakcijski račun tožeče stranke SI56 002 znesek 60,68 EUR (41,67 EUR + 19,01 EUR), skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dne 7. 2. 2019 dalje do plačila ter 130,00 EUR stroškov izvršilnega postopka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po poteku roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti dalje do plačila.

2. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v roku 8 dni povrniti stroške tega postopka, kot jih bo odmerilo naslovno sodišče, v primeru zamude skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne zamude dalje do plačila.«

IV. Tožeča stranka je dolžna toženi stranki povrniti 85,40 EUR stroškov v roku 8 dni, če zamudi, pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi od naslednjega dne dalje do plačila.

2. Zoper odločbo v celoti se je iz vseh pritožbenih razlogov po prvem odstavku 338. člena Zakona o pravdnem postopku – ZPP pravočasno pritožila tožeča stranka. Višjemu sodišču predlaga, da izpodbijano sodbo spremeni in tožbenemu zahtevku v celoti ugodi, podrejeno pa izpodbijano sodbo razveljavi ter zadevo pošlje sodišču prve stopnje v novo odločanje. Priglasila je stroške pritožbenega postopka.

3. Tožena stranka na pritožbo ni odgovorila.

4. Pritožba je delno utemeljena.

5. O pritožbi zoper odločbo je na podlagi petega odstavka 458. člena ZPP odločala sodnica posameznica, saj gre za spor majhne vrednosti, zadeva pa ni zapletena glede pravnih ali dejanskih vprašanj in od odločitve o pritožbi ni mogoče pričakovati rešitve pomembnega pravnega vprašanja, kar bi opravičevalo odločitev, da se zadeva odstopi v reševanje senatu.

6. Sodba v gospodarskem sporu majhne vrednosti¹ se lahko izpodbija samo zaradi bistvene kršitve določb pravnega postopka iz drugega odstavka 339. člena ZPP in zaradi zmotne uporabe materialnega prava (prvi odstavek 458. člena ZPP), zmotna in nepopolna ugotovitev dejanskega stanja pa ni pravno upošteven pritožbeni razlog in je višje sodišče vezano na dejanske ugotovitve sodišča prve stopnje.

7. Tožeča stranka zoper I. in II. točko izreka izpodbijane odločbe (odločitev o delnem umiku tožbe in o spremembi tožbe) pritožbenih razlogov ni navedla, višje sodišče pa ugotavlja, da razlogi, na katere samo pazi po uradni dolžnosti (drugi odstavek 350. člena ZPP v zvezi s 366. členom ZPP), niso podani.

8. Tožeča stranka je upravnik večstanovanjske stavbe na M. ulici 15 v L. in od tožene stranke, ki je lastnica stanovanja v tej stavbi, vtožuje povišani del prispevka v rezervni sklad za avgust 2017, obdobje od oktobra 2017 do februarja 2018, april 2018 in od julija 2018 do januarja 2019 ter obveznosti za storitve upravnika za februar, maj, julij, avgust in od oktobra do decembra 2018. Podlaga za vtoževano povišano vplačilo v rezervni sklad je po trditvah tožeče stranke sklep 2/2017 z dne 21. 6. 2017, ki so ga sprejeli etažni lastniki stavbe na ponovljenem izrednem letnem zboru, v katerem so odločili, da se vplačilo v rezervni sklad poviša z zakonske osnove 0,25 EUR/m² na 0,50 EUR/m² za dobo 5 let, od vključno julija 2017 do julija 2022. Tožena stranka je ugovarjala, da je sklep neveljaven zato, ker ni bil sprejet v načrtu vzdrževanja in ker je bil sprejet na ponovljenem zboru etažnih lastnikov, ki ni bil veljavno sklican.

9. Sodišče prve stopnje je v izpodbijani sodbi ocenilo, da le sklep o povišanju vplačil v rezervni sklad ne zadostuje za veljavno povišanje vplačil v rezervni sklad. Sklicevalo se je na prvi odstavek 41. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1, po katerem lahko etažni lastniki v načrtu vzdrževanja (iz 26. člena tega zakona) določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim predpisom iz 119. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja. Po stališču sodišča prve stopnje mora biti namen sredstev, ki se vplačujejo, predviden in ocenjen, kar se stori z načrtom vzdrževanja iz 26. člena SZ-1.2 Iz izvedenih dokazov je ugotovilo, da povišanje vplačil ni bilo določeno v veljavno sprejetem načrtu vzdrževanja, tožeča stranka pa načrta vzdrževanja tudi ni predložila. Sprejeti sklepi, ki izhajajo iz predloženega zapisnika izrednega ponovljenega letnega zbora etažnih lastnikov z dne 21. 6. 2017 in ponovljenega rednega zbora z dne 12. 1. 2017 pa po stališču sodišča prve stopnje ne zadoščajo, da bi jih opredelilo kot načrt vzdrževanja. Iz tega je sodišče prve stopnje zaključilo, da tožene stranke sklep o povišanju prispevka vplačila v rezervni sklad ne zavezuje, posledično pa ni dolžna plačati niti stroškov pozivanja za vplačilo v rezervni sklad. Zato je še vtoževani del zahtevka tožeče stranke zavrnilo.

10. Višje sodišče uvodoma ugotavlja, da je pritožbeno sklicevanje tožeče stranke na Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb,³ po katerem sta oba posla rednega upravljanja – tako načrt vzdrževanja kot odločanje o morebitnem povišanju prispevkov v rezervni sklad, ločeni entiteti, kar naj bi kazalo na njuno neodvisnost, neutemeljeno. Podzakonski predpis namreč ne sme samostojno urejati pravic in obveznosti, niti ne more biti sredstvo razlage zakonske norme, ampak je mogoče le obratno.

11. Pritožnica trdi, da je povišanje prispevka v rezervni sklad mogoče iz vseh razlogov, iz katerih zakon omogoča, da se ta sredstva uporabljajo, imeti pa mora podlago v ustrezno sprejetem sklepu etažnih lastnikov. Po stališču pritožnice je drugačna razlaga v nasprotju z ustavno pravico do zasebne lastnine, saj so etažni lastniki upravičeni razpolagati s svojo stvarjo (tudi tako, da povišajo prispevek v rezervni sklad), kar naredijo tako, da na zakonsko predpisan način oblikujejo svojo voljo.

12. Skupni interes etažnih lastnikov vzdrževati stvar v stanju, potrebnem za njeno običajno gospodarsko rabo, je pravno varovan in poudarjen. Institut rezervnega sklada služi zagotavljanju vzdrževanja in omogoča varčevanje za večje stroške v majhnih zneskih ter s tem prispeva k boljšemu vzdrževanju stanovanjskih hiš. Bistvo zbiranja sredstev v rezervnem skladu je zato njihova namenskost (vzdrževanje, potrebne izboljšave in odplačevanje v te namene prejetih posojil, prim. tudi četrti odstavek 119. člena Stvarnopravnega zakonika – SPZ). Povišanje vplačil v rezervni sklad pa je začasen ukrep in se vplačana sredstva vrnejo etažnim lastnikom z vložkom v skupne dele; torej se prav tako varuje premoženje, ki pripada skupnosti vsakokratnih lastnikov in s tem interese skupnosti v zvezi s stanovanjem, ki je pogoj za uresničevanje pravice do svojega doma, varovane z Evropsko konvencijo o človekovih pravicah.⁴

13. Stališče sodišča prve stopnje, da je vsako povišanje vplačil v rezervni sklad nujno del sprejetega načrta vzdrževanja, je materialnopravno zmotno upošteva namen, s katerim se sredstva v skladu zbirajo. Ta je pri tem bistven, zato je takó omejevalno stališče neutemeljeno. Vztrajanje na nujni povezanosti z načrtom vzdrževanja – in torej na tem, da je mogoče povišati sredstva rezervnega sklada le za predvidena vzdrževalna dela, katerih načrtovanje poleg tega izpolnjuje še obličnostne zahteve, je po stališču višjega sodišča prestrogo. Povedano drugače, zgolj zahteva po predpisani obliki načrta vzdrževanja po stališču višjega sodišča ne more

biti razlog, da se volja etažnih lastnikov, če je bilo zahtevano soglasje doseženo, ne upošteva.

14. Višje sodišče v tej zadevi ugotavlja, da med pravnima strankama dejstvo, da je bil sklep št. 2/2017 o povišanju prispevka v rezervni sklad dne 21. 6. 2017 sprejet tudi zaradi nujnih vzdrževalnih del, ni sporno in torej predstavlja del ugotovljenega dejanskega stanja zadeve. Obe pravdni stranki se namreč v svojih vlogah sklicujeta tudi na to,⁵ da je upravnik na samem zboru povedal, da je nujno popravilo dvigal, za kar stanje sredstev rezervnega sklada zadošča in je za to že imel ponudbe. Tožeča stranka (tudi v pritožbi) trdi, da gre v obravnavanem primeru za povišanje rezervnega sklada iz razloga nujnih vzdrževalnih del. Na zboru etažnih lastnikov 21. 6. 2017 je bilo tik pred glasovanjem pojasnjeno, da je sanacija dvigal nujno vzdrževalno delo, ki mora biti v skladu s Pravilnikom o varnosti dvigal⁶ izvedeno do 29. 9. 2017, razprava na zboru pa predstavlja načrt vzdrževanja.

15. Temeljna lastnost nujnih vzdrževalnih del je njihova (dolgoročna) nepredvidljivost, zato so ta s (prestrogi) formalnimi zahtevami, ki naj bi po stališču sodišča prve stopnje izhajale iz 26. člena SZ-1, nezdržljiva. Po drugem odstavku 41. člena SZ-1 so nujna vzdrževalna dela tista dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Višje sodišče ugotavlja, da se sodišče prve stopnje pri tem sklicuje na sodno prakso⁷ o tem, kaj vse mora načrt vzdrževanja vsebovati in s tem pogojuje veljavnost izražene volje etažnih lastnikov na zboru. Stališče, da čeprav se lahko sredstva rezervnega sklada uporabijo tudi za nujna vzdrževalna dela, pa mora biti povišanje prispevka v rezervni sklad nujno določeno v načrtu vzdrževanja, je izrazito formalistično. Tako stališče je neživljenjsko in v nasprotju z namenom, za katerega je rezervni sklad ustanovljen. Ta izhaja iz prvega odstavka 41. člena SZ-1 in je sredstva rezervnega sklada mogoče uporabiti tako za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

16. Ker je sodišče prve stopnje izhajalo iz zmotnega materialnopravnega stališča o načrtu vzdrževanja kot samostojni materialnopravni predpostavki za veljavnost sklepa etažnih lastnikov, se do vsebine zapisnika zbora lastnikov z dne 21. 6. 2017 v izpodbijani sodbi ni izreklo v celoti. S tem je zmotno uporabilo prvi odstavek 41. člena SZ-1, zaradi česar je bilo dejansko stanje v tej zadevi nepopolno ugotovljeno, kar je upošteven pritožbeni razlog tudi v postopku v sporu majhne vrednosti. Višje sodišče je odločilo, da izpodbijane sodbe ne bo razveljavilo in zadeve vrnilo v novo sojenje, temveč bo na podlagi prvega odstavka 355. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 347. člena ZPP samo dopolnilo postopek. Sodišče prve stopnje je namreč v dokaznem postopku izvedlo vse predlagane listinske dokaze, drugih relevantnih dokaznih predlogov pa ni bilo.

17. Sodišče prve stopnje je v 15. točki obrazložitve zavzelo stališče, da sprejeti sklepi, ki izhajajo iz predloženih zapisnikov ponovljenega letnega zbora etažnih lastnikov z dne 12. 1. 2017 (priloga A36) in ponovljenega izrednega zbora z dne 21. 6. 2017 (priloga A34), ne zadoščajo, da bi jih sodišče opredelilo kot načrt vzdrževanja. Višje sodišče poudarja, da sklep o povišanju vplačil v rezervni sklad ni isto kot načrt vzdrževanja. Nesmiselno bi tudi bilo, da morajo etažni lastniki najprej na predpisan način sprejeti načrt vzdrževanja, da bi lahko primeru, ko se o tem strinjajo, sploh lahko veljavno odločili o povišanju vplačil v rezervni sklad. Iz obeh zapisnikov zbora etažnih lastnikov namreč izhaja celotna finančna situacija vzdrževanja stavbe – tako stroškov sanacije toplotne postaje kot strinjanje prisotnih stanovalcev, da je za to treba začeti namensko zbirati finančna sredstva in torej povečati vplačilo v rezervni sklad. Tudi iz zapisnika zbora z dne 21. 6. 2017 izhaja (česar sodišče prve stopnje v izpodbijano sodbo ni povzemalo), da zgradba potrebuje zamenjavo toplotne postaje (ki je stara več kot 35 let), ki tudi varnostno kmalu ne bo ustrezala novim standardom. Hkrati je to podpostaja tiste na M. 7, 9 in 11, za katero je v kratkoročnem planu predvidena menjava (sredstva so že zbrana in naročen projekt). Stanovalce bremeni še morebiten strošek sanacije vročevoda zaradi razdružitve toplotnih postaj, ki je skoraj enkrat tolikšen kot investicija v toplotno

postajo (54.300,00 EUR in 9,5% DDV), kar glede na stanje sredstev rezervnega sklada kaže na edino možnost financiranja z leasingom, a so etažni lastniki temu nasprotovali. Glede na stanje objekta bo nadalje potrebna tudi energetska sanacija fasade, beljenje stopnišč in ureditev vhodov ter teras, zato je nujno treba začeti zbirati sredstva. Najbolj nujna pa je sanacija dvigala (urediti dvosmerno lovilno napravo in omejilec hitrosti), ki jo je treba v skladu s Pravilnikom o varnosti dvigal opraviti do 29. 9. 2017, torej v roku treh mesecev. Upravnik je predstavil ponudbo izvajalca S., ki za M. 15 znaša 4.467,00 EUR, ter poudaril, da bodo za ta dela porabljena skoraj vsa do tedaj zbrana sredstva rezervnega sklada. Na dan sestanka stanje sredstev na rezervnem skladu namreč znaša 5.339,00 EUR. Gre torej za uvodoma ugotovljeno nesporno dejansko stanje med strankama glede nujnih vzdrževalnih del, za katera se bodo prav tako porabila sredstva rezervnega sklada.

18. Iz zapisnika nadalje izhaja, da je bil na podlagi vseh teh ugotovitev zbora etažnih lastnikov za namen prihodnjih investicijsko vzdrževalnih del (sanacija fasade, strehe) sprejet sklep o povišanju vplačila v rezervni sklad z zakonske osnove 0,25 EUR/m² na 0,50 EUR/m² za dobo 5 let, od vključno julija 2017 do julija 2022. Iz tako dopolnjenega dejanskega stanja zadeve pa je mogoče zaključiti, kar uveljavlja pritožnica, da namreč razprava k 3. točki dnevnega reda, katere zaključek predstavlja sprejet sklep o povišanju rezervnega sklada, dejansko predstavlja načrt vzdrževanja, čeprav ni bil sprejet v formalni obliki, ki jo je pogojevalo sodišče prve stopnje. Etažni lastniki so se namreč s tem odločili, da bodo glede na nujna vzdrževalna dela in načrtovane investicije povečali vplačila v rezervni sklad in pričeli z zbiranjem teh sredstev že v prihodnjem mesecu. Res vsebina zapisnika ne predstavlja natančnega načrta vzdrževanja stavbe, vendar gre za začetni sklep, da je denar treba zbrati, in sicer na način povišanja vplačil v rezervni sklad in s tem izraz volje etažnih lastnikov, da se bodo stroški izvedbe teh poslov pokrivali iz sredstev rezervnega sklada (v skladu s 44. členom SZ-1). Po stališču višjega sodišča zgoraj povzeto predstavlja zadosten okvir za veljavno odločanje etažnih lastnikov o povišanju vplačil v rezervni sklad. Natančen načrt vzdrževanja kot posel rednega upravljanja (tretji odstavek 26. člena SZ-1) pa je kadarkoli še vedno lahko sprejet in bo za vsak konkreten posel vzdrževanja (četrti odstavek 25. člena SZ-1) predstavljal okvir njegove oprave in način njegovega financiranja (iz sredstev rezervnega sklada). Tako, kot je to mogoče zaključiti za nujna vzdrževalna dela: iz zapisnika izhaja točen predvideni znesek za njihovo realizacijo in s tem ohranitev ustreznega bivalnega standarda, kar vse ustreza namenu rezervnega sklada.

19. Sodišče prve stopnje je zato, ker povišanje prispevka v rezervni sklad ni bilo določeno v veljavno sprejetem načrtu vzdrževanja, zavzelo stališče, da sklep o povišanju prispevka v rezervni sklad št. 2/2017 z dne 21. 6. 2017 tožene stranke ne zavezuje, da torej sklep že zato ni veljaven. Posledično se sodišče prve stopnje ni opredelilo do ugovornih trditev tožene stranke v zvezi z neveljavno sklicanim ponovljenim zborom etažnih lastnikov (37. člen SZ-1). Ker se je glede na zgoraj ugotovljeno to izkazalo za pravno pomembno, je tudi v tem delu višje sodišče dopolnilo postopek.

20. Tožeča stranka je v dopolnitvi tožbe navedla, da so bili etažni lastniki že v vabilu na izredni sestanek etažnih lastnikov 21. 6. 2017 (priloga A33 spisa) opozorjeni, da se bo v primeru nesklepčnosti postopalo v skladu s sklepom št. 2/2016, sprejetim na zboru 12. 1. 2017. Ta določa, da se zbor v primeru nesklepčnosti v roku 30 minut ponovi, na ponovljenem glasovanju pa se o predlogih sklepov veljavno glasuje z večino prisotnih etažnih lastnikov. Predlogi sklepov so bili navedeni že v vabilu, tudi predlog sklepa št. 2/2017 o povišanju prispevka v rezervni sklad (ki predstavlja posel rednega upravljanja). Ker so na ponovljenem zboru za sprejetje sklepa št. 2/2017 glasovali vsi prisotni etažni lastniki, je bil sklep veljavno sprejet in po stališču tožeče stranke zavezuje tudi toženo stranko.

21. Tožena stranka trdi, da je sklep neveljaven, ker naj tožeča stranka ne bi sklicala ponovljenega zbora, temveč na zboru etažnih lastnikov, ki ni sklepčen, naredila 30 minut premora in nesklepčen zbor etažnih lastnikov proglasila za ponovljeni zbor. Vabila na ponovljeni zbor ni objavila na oglasni deski in ga pustila etažnim lastnikom v predalčniku (sklicuje se na 36. člen SZ-1) ter na ta način odločala po pravilih za ponovljeni zbor.

22. Višje sodišče ugotavlja, da tožena stranka veljavnosti sklepa št. 2/2016 z dne 12. 1. 2017, s katerim je bil sprejet tak način izvedbe ponovljenega zbora etažnih lastnikov, ni oporekala. Po stališču višjega sodišča taka

odločitev etažnih lastnikov (in ne upravnika, torej tožeče stranke), ni v nasprotju s 36. in 37. členom SZ-1. Tretji odstavek 37. člena SZ-1 določa, da če na zboru lastnikov predlagana odločitev ni sprejeta, ker ni bila prisotna potrebna večina, lahko zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih sklene, da naj upravnik v roku največ 14 dni skliče ponovljeno zasedanje zbora. V tej zadevi je bila odločitev, da se zbor ponovi čez 30 minut, sprejeta na podlagi predhodno sprejetega sklepa št. 2/2016 in torej na podlagi odločitve etažnih lastnikov o tem, kako se bo v primeru nesklepčnosti sklical ponovljeni zbor. Obe odločitvi sta skladni s tretjim odstavkom 37. člena SZ-1 - znotraj zakonskega časovnega okvira in tudi praktični z vidika porabe časa. Ker so bili po neprerekanih trditvah tožeče stranke etažni lastniki že z vabilom na izredni zbor tako seznanjeni z vsebino predlaganih sklepov kot tudi opozorjeni na to, da bo zbor v primeru nesklepčnosti ponovljen v roku 30 minut, na njem pa se bo odločalo z navadno večino prisotnih, so s tem izpolnjeni vsi zakonski pogoji za veljavno zasedanje ponovljenega zbora etažnih lastnikov. Četrty odstavek 37. člena SZ-1 namreč določa, da mora vabilo za sklic ponovljenega zbora poleg sestavin iz prejšnjega člena vsebovati tudi opozorilo, da bo zbor lastnikov o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, na ponovljenem zasedanju sklepal z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih. Vabilo na sklic je vsebovalo tudi predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal (prim. tretji odstavek 36. člena SZ-1). Tožena stranka niti ni trdila, da vabilo na izredni zbor (in torej ne ponovljeni, kot zmotno meni) ne bi bilo puščeno v hišnem predalčniku in objavljeno na oglasni deski. Torej je bila seznanjena z vsemi potrebnimi informacijami tako o sklicanju zbora kot o (morebiti) ponovljenem zboru, sama pa niti ne trdi, da bi ji bila zaradi takega postopanja udeležba na zboru etažnih lastnikov onemogočena oziroma bi bila prikrajšana za katerokoli od informacij, potrebnih za njeno odločitev za sodelovanje na zboru. To pa je namen zakonskih določb o sklicevanju zbora etažnih lastnikov – zagotoviti potrebne informacije in možnost udeležbe na zboru lastnikov. Ker je bilo to zagotovljeno, je sklicevanje na prvi odstavek 36. člena SZ-1 o tem, da se zbor lastnikov skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom, vabilo pa pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom, neutemeljeno. Določbe o obveščanju etažnih lastnikov namreč, kot je bilo pojasnjeno, niso same sebi namen.

23. Višje sodišče tako ugotavlja, da je bil sklep ponovljenega izrednega zbora etažnih lastnikov št. 2/2017 z dne 21. 6. 2017 o povišanju prispevka v rezervni sklad veljavno sprejet, saj je bil zbor etažnih lastnikov veljavno sklican.

24. Ker je sodišče prve stopnje ugotovilo, da je tožena stranka nesporni del vplačil v rezervni sklad vplačevala, višjega zneska pa ni bila dolžna, je posledično zavrnilo tudi del zahtevka na plačilo zneskov (vsakega v višini 6,10 EUR), ki se nanašajo na upravnikove storitve pozivanja k vplačilu v rezervni sklad. Ocenilo je tudi, da upravnik na podlagi Pogodbe o določitvi upravnika in o opravljanju upravniških storitev (priloga A2, v nadaljevanju: Pogodba), niti ni upravičen do plačila za stroške pozivanja, saj na podlagi 11. člena Pogodbe lahko vsake tri mesece obračuna le zakonite zamudne obresti za nepravočasno plačane račune oziroma položnice.

25. Višje sodišče ugotavlja, da je sodišče prve stopnje spregledalo tretji odstavek 44. člena SZ-1, po katerem mora upravnik pisno pozvati k plačilu etažnega lastnika, če ta ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad. Poziv upravnika se celo šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje. Tožeča stranka je znesek pozivov za vplačilo v rezervni sklad utemeljevala s sklicevanjem na cenik storitev z dne 1. 7. 2013, ki določa cene drugih storitev tožeče stranke. Ne višini zneska ne ceniku pa tožena stranka ni ugovarjala, zato je ta strošek priznala (prvi odstavek 214. člena ZPP).

26. Po obrazloženem višje sodišče ugotavlja, da je zahtevk tožeče stranke utemeljen. Po specifikaciji tožeče stranke je tako tožena stranka dolžna plačati na račun rezervnega sklada po 13,55 EUR za mesece: avgust, oktober, november, december 2017 in januar 2018, 13,34 EUR za februar 2018, po 13,52 EUR za april, julij, avgust, september, oktober, november in december 2018 in 13,52 EUR za januar 2019. Skupaj to znaša 189,25 EUR, ki jih je tožena stranka dolžna plačati na račun rezervnega sklada, ki je naveden v I. točki izreka te sodbe.

27. Znesek storitev upravnika pa znaša 6,16 EUR za mesec februar 2018 in po 6,10 EUR za avgust, oktober,

november in december 2018, skupaj torej 30,56 EUR, ki jih je tožena stranka dolžna plačati upravniku.⁹ Tožeča stranka zahteva tudi zakonske zamudne obresti od 7. 2. 2019 dalje, tožena stranka pa ji je dolžna povrniti tudi stroške izvršilnega postopka v višini 130,00 EUR.

28. Znesek v višini 113,75 EUR, v zvezi s katerim je tožeča stranka podala delni umik tožbe, tožena stranka pa nanj ni pristala, je bil pravilno zavrnjen že v prvostopenjski sodbi. Tožeča stranka zoper ta del odločitve pritožbenih razlogov ni konkretizirala. Višje sodišče je v tem delu pritožbo tožeče stranke zavrnilo v okviru uradnega preizkusa pritožbe (kot izhaja iz drugega odstavka I. točke te odločitve). Odločitev o zavrnitvi dela pritožbe se nanaša tudi na dne 11. 7. 2019 plačana zneska 13,52 EUR in 11,11. EUR.

29. V preostalem pa je višje sodišče ob pravilni uporabi materialnega prava pritožbi tožeče stranke delno ugodilo in izpodbijano sodbo spremenilo tako, kot izhaja iz prvega odstavka I. točke izreka te sodbe (prvi odstavek 351. člena v zvezi s prvim odstavkom 355. člena ZPP).

30. Če sodišče spremeni odločbo, odloči tudi o stroških vsega postopka (drugi odstavek 165. člena ZPP). Tožeča stranka je v postopku uspela, zato ji je tožena stranka dolžna povrniti stroške pravnega postopka, svoje stroške pravnega postopka pa tožena stranka krije sama (prvi odstavek 154. člena ZPP). Na podlagi prvega odstavka 155. člena ZPP, Odvetniške tarife (v nadaljevanju: OT) in stroškovnika tožeče stranke v vlogah 21. 5. 2019 in 18. 6. 2019 (list. št. 39 in 57 spisa) je višje sodišče tožeči stranki priznalo: za dopolnitev tožbe 200 točk (tar. št. 18/1 OT), prvo pripravljeno vlogo 200 točk (tar. št. 19/1 OT), za narok dne 21. 9. 2020 200 točk, skupaj 600 točk. Ob upoštevanju materialnih stroškov po tretjem odstavku 11. člena OT v višini 2% od nagrade nagrada skupaj znaša 612 točk, kar je 367,20 EUR. Skupaj z 22% DDV tako stroški pooblaščenca znašajo 447,89 EUR.

31. Za pritožbo je višje sodišče tožeči stranki priznalo priglašanih 250 točk po 1. točki po tar. št. 21 OT in 5 točk kot pavšalni znesek po tretjem odstavku 11. člena OT, kar z 22% DDV znaša 186,66 EUR, skupaj s sodno takso za pritožbo v znesku 102,00 EUR pa 288,66 EUR, ki jih mora tožena stranka povrniti tožeči stranki v roku 15 dni od prejema te sodbe, v primeru zamude skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi od poteka roka do plačila.

1 Spori, v katerih se tožbeni zahtevki nanašajo na denarno terjatev, ki ne presega 4.000,00 EUR (prvi odstavek 495. člena ZPP).

2 Sklicevalo se je na sodbi VSL II Cpg 757/2019 z dne 24. 4. 2020 in II Cp 1721/2014 .

3 Uradni list RS 60/2009 z dne 31. 7. 2009 s spremembami in dopolnitvami.

4 Tako je (obiter dicta) stališče v sodbi VSL I Cp 612/2015 z dne 4. 3. 2015, s katerim se višje sodišče strinja.

5 Tožena stranka v odgovoru na dopolnitev tožbe (red. št. 14, list. št. 49 spisa), tožeča pa v drugi pripravljali vlogi (red. št. 16, list. št. 56 spisa).

6 Uradni list RS 25/2016 z dne 6. 4. 2016.

7 Prim. II Cpg 757/2019 z dne 24. 4. 2020: trajanje načrta, vzdrževalna dela, ki se bodo opravila, način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad ter vrednost vzdrževalnih del.

8 Višje sodišče je upoštevalo ugovor tožene stranke v drugi pripravljali vlogi, da je 13,52 EUR z obrestmi plačala 11. 7. 2019 (priloga B33).

9 Višje sodišče je upoštevalo ugovor tožene stranke v drugi pripravljali vlogi, da je 11,11 EUR stroškov upravljanja za julij 2018 z obrestmi plačala 11. 7. 2019 (priloga B31).

Datum zadnje spremembe: 18.11.2021