

Sodišče: Višje sodišče v Ljubljani

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSLJ:2022:I.CP.1464.2022

Evidenčna številka: VSL00059750

Datum odločbe: 05.10.2022

Senat, sodnik posameznik: Brigita Markovič

Področje: STANOVANJSKO PRAVO

Institut: povišanje prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad - stroški obnove fasade - toplotna izolacija fasade - tehnični napredek - stroški vzdrževanja in rednih izboljšav - izboljšave nepremičnine - načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe - sklep zbora lastnikov - posel, ki presega okvir rednega upravljanja - kvalificirana večina

Zveza: SZ-1 člen 25, 25/2, 25/4, 26, 26/3, 29, 29/1, 37, 37/4, 37/5. GZ člen 3, 3/1, 3/1-41. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (2009) člen 13, 13/1, 13/1-4

Jedro

Odločanje o načrtu vzdrževanja se na podlagi tretjega odstavka 26. člena SZ-1 res šteje za posel rednega upravljanja. To pomeni, da lahko etažni lastniki ob upoštevanju četrtega in petega odstavka 37. člena SZ-1 o njem odločajo (tudi) na ponovljenem zboru etažnih lastnikov in sicer z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih. Vendar pa to velja le, če načrt vzdrževanja dejansko obsega dela, ki se štejejo za vzdrževanje. Sodišče prve stopnje se je zato utemeljeno ukvarjalo z vprašanjem, ali sporna sanacija fasade predstavlja vzdrževanje in s tem posel rednega upravljanja (drugi in četrti odstavek 25. člena SZ-1) ali pa gre za posel, ki redno upravljanje presega (29. člen SZ-1).

Konkretno sanacijo fasade, pri kateri je po ugotovitvah sodišča prve stopnje šlo za energetske sanacije in ne zamenjavo zaradi iztrošenosti, bi lahko uvrstili kvečjemu med izboljšavo, ki upošteva napredek tehnike. SZ-1 tako v 29. členu in citiranem Pravilniku iz poslova rednega upravljanja izrecno izvzema nekaj izboljšav, ki bi jih sicer lahko uvrstili med izboljšave, ki sledijo tehničnemu napredku v smislu 41. točke 3. člena GZ. Ker tudi konkretna energetska sanacija fasade, ki je bila načrtovana v načrtu vzdrževanja, sodi med takšne (izvzete) izboljšave, gre posledično za posel, ki presega okvir rednega upravljanja. Za njegovo izvedbo je zato potrebno soglasje več kot $\frac{3}{4}$ etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Tako soglasje pa na ponovljenem zboru etažnih lastnikov dne 16. 5. 2019 ni bilo doseženo.

Izrek

Pritožba se zavrne in se sodba sodišča prve stopnje potrdi.

Obrazložitev

1. Tožnik je s tožbo zahteval plačilo zneska 468,43 EUR v rezervni sklad stavbe na naslovu K. Gre za razliko med najnižjo vrednostjo prispevka (ki jo je toženec plačal) in povišanim prispevkom (za katerega toženec trdi, da ga ni dolžan plačati) in sicer za obdobje od vključno julija 2018 do vključno junija 2021. Sodišče prve stopnje je zahtevek zavrnilo, saj je ugotovilo, da je sklep o povišanem prispevku ni bil veljavno sprejet.

2. V pritožbi, vloženi po pooblaščenju, tožnik izpodbija odločitev o zavrnitvi zahtevka za plačilo zneska 320,10 EUR s pripadki, to je odločitev o vplačilih v rezervni sklad za čas od vključno maja 2019 do vključno junija 2021. Priglaša pritožbene stroške.

Kot zmotno označuje stališče sodišča prve stopnje, da bi morali etažni lastniki odločitev o sanaciji fasade in o povečanju prispevka sprejeti s soglasjem več kot $\frac{3}{4}$ etažnih lastnikov, saj naj bi šlo za odločanje o poslu, ki presega redno upravljanje. Odločanje o načrtu vzdrževanja se namreč šteje za posel rednega upravljanja (3. odstavek 26. člena Stanovanjskega zakona, v nadaljevanju SZ-1). To pomeni, da so lahko etažni lastniki o načrtu vzdrževanja odločali tudi na ponovljenem zasedanju zbora etažnih lastnikov, in sicer z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih (5. odstavek 37. člena SZ-1). Pri tem so lahko v načrtu vzdrževanja določili tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad (1. odstavek 41. člena SZ-1).

V nadaljevanju opozarja, da je bila sanacija fasade le ena postavka v načrtu, zato ne more biti neveljaven celoten načrt vzdrževanja. Etažni lastniki bi lahko v načrtu vzdrževanja le v zvezi z nespornimi postavkami sprejeli sklep o povečanju prispevka. Odločitev je tudi iz tega razloga materialnopravno zmotna.

Sodišče se neutemeljeno sklicuje na 29. člen SZ-1. Sanacija fasade ne pomeni izboljšave, ki jo ureja ta določba, saj za izboljšave štejejo zlasti dela, ki niso potrebna za vzdrževanje, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Fasada ni ne naprava ne opreme in ne instalacija. Sodišče je spregledalo, da so bila v 25. členu SZ-1 urejena vprašanja rednega upravljanja, pri čemer je bilo izrecno določeno, da se za posle rednega upravljanja štejejo tudi posli vzdrževanja večstanovjske hiše (2. odstavek 25. člena SZ-1), za vzdrževanje pa se šteje izvedba del v skladu s predpisi o graditvi objektov (4. odstavek 25. člena SZ-1). V nadaljevanju povzema določbe Gradbenega zakona (v nadaljevanju GZ) glede vzdrževanja in zaključuje, da je šlo pri sanaciji fasade za odločanje o vzdrževanju objekta, torej za posel rednega upravljanja. Tako stališče izhaja tudi iz odločbe VSL I Cp 160/2011. Podrejeno opozarja še na neprerekano navedbo, da bi toženec lahko v nepravdnem postopku predlagal preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu.

3. Toženec je na pritožbo odgovoril. Meni, da je neutemeljena in predlaga njeno zavrnitev.

4. Pritožba ni utemeljena.

5. Pritožbeno sodišče uvodoma ugotavlja, da tožnik sodbo sodišča prve stopnje izpodbija le deloma. Odločitev o zavrnitvi zahtevka za plačilo zneska 148,33 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 9. 7. 2021 dalje je zato pravnomočna in ni predmet pritožbenega preizkusa.

6. Obravnavana zadeva predstavlja spor majhne vrednosti, saj se tožbeni zahtevek nanaša na denarno terjatev, ki ne presega 2.000 EUR (prvi odstavek 443. Zakona o pravdnem postopku, v nadaljevanju ZPP). Sodba sodišča prve stopnje se v takšnih sporih 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). To pomeni, da zmotna ali nepopolna ugotovitev dejanskega stanja ni dopusten pritožbeni razlog, posledično pa je pritožbeno sodišče pri odločanju vezano na dejanske ugotovitve sodišča prve stopnje. Sodbe tudi ni mogoče izpodbijati zaradi relativnih postopkovnih kršitev po prvem odstavku 339. člena ZPP. V skladu s petim odstavkom 458. člena ZPP je o pritožbi odločala sodnica posameznica.

7. Iz dejanskih ugotovitev sodišča prve stopnje izhaja, da so etažni lastniki na ponovljenem zboru etažnih lastnikov 16. 5. 2019 obravnavali načrt vzdrževanja za obdobje 2019 do 2021 in v tem okviru sprejeli sklep o sanaciji fasade proti šoli. Ocenjeni strošek investicije je znašal 214.721,59 EUR. Obravnavali in sprejeli so tudi sklep o povišanem prispevku v rezervni sklad za obdobje od vključno maja 2019 do izvedbe zbora v letu 2021. Odločitev o predlaganem načrtu vzdrževanja (ki je vključeval sanacijo fasade) in o povišanem prispevku je bila sprejeta s 100 % soglasjem prisotnih etažnih lastnikov. Prisotnih je bilo 17,3096 % etažnih lastnikov po lastniških deležih. Sodišče prve stopnje je nadalje ugotovilo, da se je sanacija fasade nanašala na njeno energetska sanacijo in ne na zamenjavo zaradi iztrošenosti. Fasada je betonska, obnovljena je bila 2005 in obnove (razen manjših popravil) ni bila potrebna, predvidena življenjska doba take fasade je 70 let in bi se iztekla šele leta 2048.

8. Pritožbeno sodišče ugotavlja, da je sodišče prve stopnje ob upoštevanju povzetih dejstev, na katera je vezano, materialno pravo pravilno uporabilo in pravilno zaključilo, da načrt vzdrževanja oziroma v njem vsebovan sklep o sanaciji fasade ni bil veljavno sprejet, posledično pa ni bil veljavno sprejet niti sklep o povečanju prispevka v rezervni sklad.

9. Preden bo podrobneje odgovorilo na očitke pritožnika, pritožbeno sodišče pojasnjuje, da vsebine posameznih relevantnih določb SZ-1 ter drugih predpisov ne bo ponavljalo, saj je to storilo že sodišče prve stopnje. Enako velja za razloge, s katerimi je sodišče prve stopnje utemeljilo svojo odločitev, saj so ti obema strankama znani. V nadaljevanju bo zato pritožbeno sodišče odgovorilo le na pritožbene navedbe.

10. Odločanje o načrtu vzdrževanja se na podlagi tretjega odstavka 26. člena SZ-1, veljavnega na dan 16. 5. 2019,¹ res šteje za posel rednega upravljanja. To pomeni, da lahko etažni lastniki ob upoštevanju četrtega in petega odstavka 37. člena SZ-1 o njem odločajo (tudi) na ponovljenem zboru etažnih lastnikov in sicer z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih. Vendar pa (kot je - ob sklicevanju na že v drugi zadevi zavzeto stališče pritožbenega sodišča² - v razlogih pod točko 48 pojasnilo sodišče prve stopnje) to velja le, če načrt vzdrževanja dejansko obsega dela, ki se štejejo za vzdrževanje. Drugačna razlaga tretjega odstavka 26. člena SZ-1 bi sicer pomenila možnost za obid zakona, saj bi omogočala, da se z navadno večino odloča o izvedbi poslov (in posledičnem povečanju vplačil v rezervni sklad), ki ne predstavljajo vzdrževanja in ne sodijo med posle rednega upravljanja. To pa ni skladno z naravo in namenom sredstev rezervnega sklada. Sodišče prve stopnje se je zato utemeljeno ukvarjalo z vprašanjem, ali sporna sanacija fasade predstavlja vzdrževanje in s tem posel rednega upravljanja (drugi in četrti odstavek 25. člena SZ-1) ali pa gre za posel, ki redno upravljanje presega (29. člen SZ-1).

11. Uvodoma je bilo že pojasnjeno, da zmotna ali nepopolna ugotovitev dejanskega stanja ni dopusten pritožbeni razlog. Pritožbena navedba, da je bila sanacija fasade le ena od postavk načrta vzdrževanja (zaradi česar ne more biti pravilen sklep, da je bil neveljavno sprejet celoten načrt ter posledično tudi

sklep o višjem prispevku v rezervni sklad), pa pomeni prav to. Iz dejanskih ugotovitev sodišča prve stopnje namreč ne izhaja, da je načrt vzdrževanja obsegal tudi druga dela. Pritožbeno sodišče se zato do te navedbe in njenega vpliva na odločitev ne opredeljuje.

12. Pritožnik neutemeljeno nasprotuje presoji, da sporna sanacija fasade sodi med posle, ki presegajo redno upravljanje. Sodišče prve stopnje se je pri tem utemeljeno oprlo (tudi) na 29. člen SZ-1 in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (v nadaljevanju Pravilnik), saj je le na ta način lahko pravilno razmejilo posle redne uprave, ki jih opredeljuje 25. člen SZ-1, od poslov, ki ta okvir presegajo.

13. Med posle rednega upravljanja, upoštevajoč drugi odstavek 25. člena SZ-1, tako spada tudi vzdrževanje večstanovanjske stavbe, ki je natančneje definirano v četrtem odstavku istega člena. Vzdrževanje je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se (med drugim) šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov. Ti predpisi (41. točka 3. člena Gradbenega zakona, v nadaljevanju GZ-1) pa vzdrževalna dela opredeljujejo kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter kot izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjavo posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijske preboje. Konkretno sanacijo fasade, pri kateri je po ugotovitvah sodišča prve stopnje šlo za energetske sanacije in ne zamenjavo zaradi iztrošenosti,³ bi lahko uvrstili kvečjemu med izboljšavo, ki upošteva napredek tehnike. Ali je taka uvrstitev pravilna, pa je, kot je bilo zgoraj pojasnjeno, treba preveriti tudi z upoštevanjem opredelitve poslov, ki redno upravljanje presegajo, torej z upoštevanjem tretjega odstavka 29. člena SZ-1 ter Pravilnika. Pri tem je mogoče energetske sanacije fasade opredeliti kot delo, ki ni potrebno za vzdrževanje (torej za to, da se ohranijo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote - četrty odstavek 25. člena SZ-1), ampak gre za delo, ki pomeni vgraditev nove opreme. Še bolj konkretizirano izboljšave, za katere se zahteva kvalificirano 75 % soglasje, ureja zgoraj navedeni Pravilnik. Ta v 13. členu med izboljšave, ki ne štejejo za vzdrževanje, pomenijo pa vgraditev novih naprav, opreme, instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, šteje tudi vgradnjo izolacije ali materialov z namenom učinkovite rabe energije.

14. SZ-1 tako v 29. členu in citiranem Pravilniku iz poslov rednega upravljanja izrecno izvzema nekaj izboljšav, ki bi jih sicer lahko uvrstili med izboljšave, ki sledijo tehničnemu napredku v smislu 41. točke 3. člena GZ. Ker tudi konkretna energetska sanacija fasade, ki je bila načrtovana v načrtu vzdrževanja, sodi med takšne (izvzete) izboljšave, gre posledično za posel, ki presega okvir rednega upravljanja. Za njegovo izvedbo je zato potrebno soglasje več kot $\frac{3}{4}$ etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Tako soglasje pa na ponovljenem zboru etažnih lastnikov dne 16. 5. 2019 ni bilo doseženo.

15. Na odločitev ne more vplivati sklicevanje na odločbo VSL I Cp 160/2011, saj iz njenih razlogov ne izhaja, da je bila predmet presoje obnova fasade pred potekom pričakovane dobe trajanja oziroma njena energetska sanacija. Je pa s konkretno primerljiva zadeva I Cp 2169/2015, ki se je nanašala na toplotno izolacijo fasade, posel pa je bil, enako kot v obravnavani zadevi, uvrščen med posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja.

16. Pritožba je glede na obrazloženo neutemeljena. Ker pritožbeno sodišče ni ugotovilo niti kršitev, na katere v obsegu 2. odstavka 350. člena ZPP pazi po uradni dolžnosti, jo je zavrnilo in na podlagi 353. člena ZPP potrdilo sodbo sodišča prve stopnje.

17. Ker pritožnik s pritožbo ni uspel, do povračila pritožbenih stroškov ni upravičen (154. v zvezi z 165.

členom ZPP). Odločitev o tem je že vsebovana v odločitvi o zavrnitvi pritožbe. Toženec stroškov za odgovor ni priglasil.

¹ Pritožbeno sodišče se tudi v nadaljevanju sklicuje na SZ-1 ter druge predpise, ki so veljali na dan 16. 5. 2019.

² Glej odločbo VSL II Cpg 281/2021.

³ Fasada je betonska, obnovljena je bila 2005 in obnove (razen manjših popravil) ni bila potrebna, predvidena življenjska doba take fasade je 70 let in bi se iztekla šele leta 2048.

Datum zadnje spremembe: 17.11.2022