

Sodišče: Višje sodišče v Ljubljani

Oddelek: Gospodarski oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSLJ:2022:II.CPG.265.2022

Evidenčna številka: VSL00057549

Datum odločbe: 29.06.2022

Senat, sodnik posameznik: Ladislava Polončič

Področje: CIVILNO PROCESNO PRAVO - STANOVANJSKO PRAVO

Institut: spor majhne vrednosti - upravljanje večstanovanjske zgradbe - načrt vzdrževanja - posel, ki presega okvir rednega upravljanja - nujna vzdrževalna dela - rezervni sklad - povišanje prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad

Zveza: SZ-1 člen 25, 25/1, 26, 26/3, 29, 29/1, 29/4, 44, 44/2

Jedro

Skladno z določilom prvega odstavka 29. člena SZ-1 etažni lastniki o poslih, ki presegajo redno upravljanje stanovanjske hiše, odločajo s 75 % solastniških deležev. Kot je zgoraj pojasnjeno, je predmet vzdrževanja v tej pravdi energetska prenova večstanovanjske stavbe, ki pred tem ni imela toplotne izolacije fasade. Pravilna je presoja sodišča prve stopnje, da so etažni lastniki skladno z zakonom z navadno večino izposlovali sklep o povečanju sredstev za posle rednega vzdrževanja, vendar so ti posli presegali okvir rednega vzdrževanja.

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 razlaganje tega določila bi pomenilo obid zakona, saj bi omogočalo, da se za navadno solastniško večino sprejme tudi odločitev o povišanju plačil v rezervni sklad zaradi izvedba poslov, ki ne predstavljajo rednega vzdrževanja. To pa ni skladno z naravo in namenom rezervnega sklada.

Izrek

I. Pritožbi se delno ugotovi in se prvostopenjska sodba v II. točki izreka spremeni tako, da mora tožnica v 8 dneh od prejema sodbe sodišča prve stopnje toženki povrniti njene pravdne stroške v znesku 411,80 EUR, po preteku tega roka pa tudi zakonske zamudne obresti, ki tečejo od izteka roka za izpolnitev obveznosti do plačila.

II. V preostalem delu se pritožba zavrne in se izpodbijana sodba v I. točki izreka potrdi.

III. Pravdni stranki sami nosita svoje stroške pritožbenega postopka.

Obrazložitev

Izpodbijana sodba

1. Sodišče prve stopnje je zavrnilo tožbeni zahtevek tožnice, da ji mora toženka plačati 456,60 EUR *iz naslova sredstev rezervnega sklada za objekt na naslovu A*. (I. točka izreka) in odločilo, da mora toženki povrniti njene pravdne stroške v znesku 246,84 EUR in stroške pritožbenega postopka v znesku 164,96 EUR s pripadki (II. točka izreka).

2. V obrazložitvi je pojasnilo, da je tožnica *upravnik* večstanovanjske stavbe, v kateri je toženka ena izmed etažnih lastnic. Tožnica je toženki izdala povišan račun za rezervni sklad za obnovo strehe, toplotne izolacije, fasade in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema. Toženka pa je plačilo tega računa zavrnila, češ da *upravnik* ni imel potrebnega soglasja za pobiranje višjih prispevkov za rezervni sklad. Ugotovilo je, (1) da so etažni lastniki omenjenega poslovno-stanovanjskega kompleksa aprila 2018 imeli zbor etažnih lastnikov, na katerem je bil sprejet načrt vzdrževanja objekta za leto 2018, (2) da je bila predmet tega načrta vzdrževanja *energetska prenova stavbe, ki vključuje celotno izolacijo fasade, obnovo strehe pred potekom pričakovane dobe in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema*, (3) da pred tem ta zgradba ni imela toplotne fasadne izolacije, (4), da je bila odločitev o 100 % povišanju zbiranja sredstev za rezervni sklad na zboru etažnih lastnikov sprejeta soglasno, takrat pa je bilo prisotnih več kot 50 % etažnih lastnikov, (5) da so soglasje za obsežno energetske prenovi podpisali le etažni lastniki s 73,02078 % solastniškim deležem ter med drugim (6) da lastnici z deležem 26,97922 %, od tega toženka s solastniškim deležem 17,11143 % (pod številko 36) in 2,5685 % (pod številko 37) ter občina B. s solastniškim deležem 2,61094 %, soglasja nista podpisali.

3. Na podlagi teh dejstev je ob sklicevanju na 26. člen SZ-1 pojasnilo, da se odločanje o načrtu vzdrževanja šteje za posel rednega upravljanja; za posel rednega upravljanja pa je skladno s prvim odstavkom 25. člena SZ-1 potrebno soglasje lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Taka večina pa zadostuje le takrat, kadar se odloča o zadevah, ki se dejansko nanašajo na vzdrževanje, torej na posel rednega upravljanja. Predmet vzdrževanja v tem primeru pa presega posle rednega vzdrževanja, torej vzdrževanja, s katerimi se ohranjajo pogoji bivanja in osnovni namen večstanovanjske zgradbe kot celote. Za izvedbo take prenove, o kakršni se je odločalo, je po tolmačenju sodišča prve stopnje skladno z določilom četrtega odstavka 29. člena SZ-1 v zvezi s 4. alinejo prvega odstavka 13. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb potrebna kvalificirana 75 % večina vseh etažnih lastnikov. Ker te ni bilo, je tožbeni zahtevek proti toženki, ki soglasja ni podpisala, zavrnilo.

Pritožba tožnice in odgovor toženke

4. Proti tej sodbi se je tožnica pravočasno pritožila. Uveljavljala je pritožbena razloga bistvene kršitve določb pravnega postopka in zmotne uporabe materialnega prava. Predlagala je spremembo izpodbijane sodbe sebi v prid, podrejeno pa razveljavitev te sodbe in vrnitev zadeve sodišču prve stopnje v novo sojenje ter povrnitev svojih stroškov postopka s pripadki.

5. V odgovoru na pritožbo pa je toženka predlagala zavrnitev pritožbe in potrditev izpodbijane sodbe. Tudi ona je zahtevala povrnitev svojih stroškov pritožbenega postopka.

K odločitvi o pritožbi

6. Pritožba ni utemeljena. Na odločilne pritožbene navedbe je odgovorjeno v nadaljevanju.

Posebnosti postopka v sporih majhne vrednosti

7. Tožbeni zahtevk se nanaša na denarno terjatev, ki ne presega 4.000,00 EUR. Zato je sodišče ta gospodarski spor na podlagi določila 495. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) vodilo po določbah za spore majhne vrednosti (v nadaljevanju: SMV). O pritožbi je na podlagi petega odstavka 458. člena ZPP odločila sodnica posameznica. V pritožbenem postopku je odločitev, ki jo sprejme sodišče prve stopnje, mogoče izpodbijati le iz razloga zmotne uporabe materialnega prava in absolutne bistvene kršitve določil pravnega postopka (prvi odstavek 458. člena ZPP). Iz tega sledi, da je pritožbeno sodišče na dejanske ugotovitve sodišča prve stopnje vezano, na relativne postopkovne kršitve pa se ne ozira.

K delni zavrnitvi pritožbe

8. Po določilu drugega odstavka 44. člena SZ-1 so nujna vzdrževalna dela tista dela, ki (1) niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo (2) nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila (2-a) znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa (2-b) bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi (3) vzdrževalna dela, ki so določena z odločbo iz 28.¹ in 125. člena² tega zakona. Kaj konkretno so nujna vzdrževalna dela je *questio facti*. S pritožbeno navedbo, da "vzdrževanje", ki obsega *toplotno izolacijo fasade, obnovo strehe pred potekom pričakovane dobe in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema predstavlja nujna dela v smislu preprečitve propadanja objekta*, pritožnica očita sodišču prve stopnje zmotno uporabo materialnega prava zaradi zmotne ugotovitve dejanskega stanja. Poteguje se za presojo, da so ta dela dejansko nujna dela. Ta pritožbena navedba je v izrecnem nasprotju z ugotovitvijo sodišča prve stopnje, da gre, kot je bilo ugotovljeno na zboru etažnih lastnikov dne 28. 3. 2018 (A17), za tako energetske sanacije stavbe, ki zahteva soglasje več kot 75 % lastništva, zaradi česar so takrat etažni lastniki *upravnika* pooblastili, da pripravi izjavo. Glede na navedeno ne more biti dvoma, da tudi tožnica ob pripravi na zgoraj omenjena dela teh del ni štela za nujna dela v smislu drugega odstavka 44. člena SZ-1. Sicer pa s to pritožbeno navedbo pritožnica uveljavlja pritožbeni razlog zmotne uporabe dejanskega stanja, ki pa, kot je zgoraj pojasnjeno, v SMV ni upošteven pritožbeni razlog.

9. Skladno z določilom prvega odstavka 29. člena SZ-1 etažni lastniki o poslih, ki presegajo redno upravljanje stanovanjske hiše, odločajo s 75 % solastniških deležev. Kot je zgoraj pojasnjeno, je *predmet vzdrževanja v tej pravdi* energetska prenova večstanovanjske stavbe, ki pred tem ni imela toplotne izolacije fasade. Pravilna je presoja sodišča prve stopnje, da so etažni lastniki skladno z zakonom z navadno večino izposlovali sklep o povečanju sredstev za posle rednega vzdrževanja, vendar so ti posli presegali okvir rednega vzdrževanja. Ker je bil na zboru etažnih lastnikov (A17), kot je zgoraj pojasnjeno, *upravnik* izrecno pooblaščen, da pripravi izjavo za energetske sanacije objekta, ki jo morajo lastniki potrditi z več kot 75 % lastništva, je pritožbeno izpostavljanje, da sodišče prve stopnje meša sprejemanje načrta vzdrževanja ter vprašanje investicije ne le poniževalno do sodišča prve stopnje, ampak tudi pravno zmotno.

10. Z golo pritožbeno navedbo, da je 75 % kvalificirana večina potrebna šele za primer odločanja o sami energetske sanaciji, pritožnica ne more uspeti že zato, ker je v direktnem nasprotju s stališčem

pritožbenega sodišča iz 19. točke odločbe Cpg 281/2021 z dne 30. 6. 2021. Tam je zapisano, 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 razlaganje tega določila bi pomenilo obid zakona, saj bi omogočalo, da se za navadno solastniško večino sprejme tudi odločitev o povišanju plačil v rezervni sklad zaradi izvedba poslov, ki ne predstavljajo rednega vzdrževanja. To pa ni skladno z naravo in namenom rezervnega sklada. To stališče je VSL podkrepilo tudi z odločbo VSL II Cpg 522/2018 z dne 27. 11. 2018, ki pojasnjuje, zakaj je treba ozko razlagati določbe o zvišanju prispevka v rezervni sklad.

11. Niti s pritožbenim sklicevanjem na stališče, ki je bilo zavzeto v sklepu II Cpg 70/2021, pritožnica ne more doseči drugačne odločitve. V tisti odločbi je VSL pojasnilo, da je bistvena volja stanovalcev o zbiranju povečanih sredstev za rezervni sklad (ta volja tam ni bila sporna), zbiranje sredstev pa je bilo povezano z rednim vzdrževanjem. To pomeni, da odločba II Cpg 70/2021 ni primerljiva s situacijo v predmetni zadevi, saj je povečanje prispevka v rezervni sklad v obravnavi zadevi povezano s posli, ki presegajo redno upravljanje.

12. Iz zgornje obrazložitve je razvidno, da pritožba proti I. točki izreka ni utemeljena. Zato jo je pritožbeno sodišče kot tako zavrnilo in izpodbijano sodbo v tej točki potrdilo, saj niti v okviru uradnega preizkusa te sodbe ni zaznalo nobenih kršitev iz drugega odstavka 350. člena ZPP, na katere mora paziti po uradni dolžnosti.

13. K temu pa pritožbeno sodišče dodaja še sledeče: če je bila stavba, v kateri ima toženka, upoštevajoč velikost njenih prostorov, skupno kar 24,36828 % solastniški delež, energetske sanirana, za to sanacijo pa ni plačala ničesar, so to sanacijo plačali drugi - morda tisti, bistveno manj bogati od toženke, torej tisti z odstotkovno najnižjimi deleži solastništva. Zato se samo po sebi odpira vprašanje, ali je bila toženka s to energetske sanacijo okoriščena in na čigav račun. Ker pa teh dejstev v trditveni podlagi tožnica ni izpostavila, pomisleki pritožbenega sodišča za odločitev o pritožbi v tej pravdi niso pomembni.

K delni spremembi izpodbijane sodbe

14. Pač pa pritožbeno sodišče v okviru uradnega preizkusa izpodbijane sodbe ugotavlja, da je sodišče prve stopnje pri stroškovni odločitvi zmotno uporabilo materialno pravo. Odločilo je, da mora tožnica toženki povrniti njene pravdne stroške v znesku 246,84 EUR in pritožbene stroške v znesku 164,69 EUR. Po določilu tretjega odstavka 165. člena ZPP pritožbeno sodišče takrat, kadar razveljavi prvostopenjsko sodbo, odločitev o stroških postopka v zvezi s pritožbo pridrži za končno odločitev. To pomeni, da pritožbeni stroški, nastali v razveljavitvenem postopku, v novem sojenju predstavljajo pravdne stroške. Sodišče prve stopnje je torej ravnalo v nasprotju z zakonom, ko je v novem sojenju posebej odločilo najprej o pravnih stroških, za tem pa še o stroških pritožbenega postopka. Glede na navedeno je pritožbeno sodišče stroškovno odločitev spremenilo tako, da je pravdne stroške in pritožbene stroške, nastale z razveljavitvijo prve prvostopenjske sodbe, seštel.

K odločitvi o stroških pritožbenega postopka

15. Odločitev o stroških pritožbenega postopka tožnice, ki s pritožbo ni uspela, je oprta na določilo prvega odstavka 165. člena v zvezi s prvim odstavkom 154. člena ZPP. Odločitev o stroških pritožbenega postopka toženke pa je pritožbeno sodišče oprlo na določilo prvega odstavka 165. člena v zvezi s prvim odstavkom 155. člena ZPP. Stroške, povezane z odgovorom na pritožbo, pritožbeno sodišče šteje kot

nepotrebne stroške iz naslednjega razloga. V tej zadevi je v drugem sojenju sodišče prve stopnje spremenilo svoje pravno stališče iz razveljavljene sodbe in tako v celoti sledilo stališču pritožbenega sodišča. Glede na navedeno odgovor na pritožbo, ki temu stališču pritrjuje ter opozarja, da pritožba ni utemeljena, pa četudi je vzorno sestavljena, pritožbeno sodišče ne more šteti kot vloge, potrebne za odločitev o pritožbi. Zato je odločilo, da tudi toženka sama nosi svoje stroške pritožbenega postopka.

¹ **28. člen SZ-1** nosi naslov: **Odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja**, njen prvi odstavek pa pravi: Če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa glede rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče v nepravdnem postopku.

² **125. člen SZ-1** nosi naslov: **Odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo**, prvi odstavek tega določila pa pravi: Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo, če skupni deli večstanovanjske stavbe niso vzdrževani v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, ki jih s pravilnikom predpiše minister, ter niso primerni za normalno rabo.

Datum zadnje spremembe: 26.08.2022