

Vzpostavitev etažne lastnine na podlagi sodne odločbe

MATJAŽ TRATNIK

Povzetek

Avtor obravnava dva postopka za vzpostavitev etažne lastnine na podlagi sodne odločbe v nepravdnem postopku. Redna pot je določena v Stvarnopravnem zakoniku in Zakonu o nepravdnem postopku in je namenjena posameznim solastnikom nepremičnine, če ne morejo doseči soglasja glede preoblikovanja solastnine v etažno lastnino. Druga, ki jo določa Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL), pa posameznim pridobiteljem (zlasti kupcem) omogoča, da prek poenostavljenega postopka dosežejo vzpostavitev etažne lastnine na celotni stavbi in se posledično lahko vpišejo v zemljiško knjigo kot lastniki posameznega dela. Ta pot se uporablja takrat, ko zaradi neaktivnosti zemljiškoknjžnih (so)lastnikov ni mogoče vzpostaviti etažne lastnine po redni poti. Ureditev v ZVEtL pa poraja tudi določena vprašanja. Zlasti sta problematična aktivna legitimacija in dejstvo, da mora predlagatelj ob pričetku postopka plačati predujem stroškov, ki je v stanovanjskih blokkih lahko zelo visok, kar ga pogosto odvrne od vložitve predloga.

Ključne besede: • etažna lastnina • vzpostavitev etažne lastnine • posamezni del • nepravdni postopek • vpis v zemljiško knjigo

KONTAKTNI NASLOV: Dr. Matjaž Tratnik, redni profesor, Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, Mladinska ulica 9, SI-2000 Maribor, Slovenija, e-pošta: matjaz.tratnik@uni-mb.si

ISSN 1855-7147 Tiskana izdaja / 1855-7155 Spletna izdaja © 2010 LeXonomica (Maribor)

UDK: 347.919.1:347.238.3

JEL: K11, K40

Na svetovnem spletu dostopno na <http://www.lexonomica.com>

Establishment of Apartment Ownership on the Basis of a Judicial Decision

MATJAŽ TRATNIK

Abstract

The author deals with two ways for establishing of apartment ownership on the basis of a judicial decision in non-contentious civil proceedings. The first is regulated in the Property Code and the Non-Contentious Civil Procedure Act. It is open for individual co-owners of immovable property in cases, where no consent about the transformation of co-ownership to apartment ownership between the (registered) co-owners can be reached. The second procedure has been introduced by the Act on the establishment of apartment ownership upon request of an acquirer of an individual part of a building and on determination of the lot that pertains to a building (ZVEtL). It may be used by individual acquirers (mainly buyers) in order to attain the establishment of apartment ownership on the whole building and as a consequence, to be registered as the owner of the individual part in the Land Register. This possibility is to be used when the inactivity of the registered co-owners makes the establishment of apartment ownership in conformity with the regular procedure impossible. The ZVEtL regulation raises certain doubts, however. Two important drawbacks are the limited active legitimation and the fact that the applicant has to pay deposit for the cost of the procedure, which in a large apartment building may be relatively high.

Keywords: • apartment ownership • establishment of apartment ownership • individual part • non-contentious civil procedure • registration in the land register

CORRESPONDENCE ADDRESS: Dr. Matjaž Tratnik, Full Professor, University of Maribor, Faculty of Law, Mladinska ulica 9, SI-2000 Maribor, Slovenia, e-mail: matjaz.tratnik@uni-mb.si

ISSN 1855-7147 Print / 1855-7155 On-line © 2010 LeXonomica (Maribor)

UDC: 347.919.1:347.238.3

JEL: K11, K40

Available on-line at <http://www.lexonomica.com>

1. Uvod

Etažna lastnina je v naši praksi zelo pomemben pravni institut, saj delež lastniških stanovanj v naši državi močno presega delež najemniških. Etažna lastnina je v našem prostoru nastala in se razvijala že v času družbene lastnine. Nastanek posebne ureditve etažne lastnine je bil povezan z nacionalizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš. Vendar se v tistem času zakonodaja, ki je sicer urejala etažno lastnino,¹ v praksi ni izvajala. Tako je v praksi začela nastajati nekakšna »*de facto*« etažna lastnina, ki ni temeljila na ustreznih pravnih podlagah in tudi ni bila vpisana v zemljiško knjigo. Temu je sledilo obdobje intenzivne stanovanjske gradnje in samoupravnega gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, kar je pravno neurejenost »etažnolastninskih« razmerij še povečevalo. Situacija se je še bolj zapletla s tem, da se je del stanovanj prodajal tudi fizičnim osebam, kar je povzročilo prepletanje zasebne in družbene lastnine (Juhart, 2007: 332).

Bistvena pomanjkljivost je bila, da se v praksi ni sprejel akt, ki bi jasno odražal voljo za oblikovanje etažne lastnine in urejal lastninske odnose tako glede posameznih stanovanj, kot tudi glede skupnih delov, vključno z zemljiščem. Prav tako niso bile ustrezno opredeljene medsebojne pravice in obveznosti etažnih lastnikov. Zaradi neobstoja pravnega temelja nastanka etažne lastnine tudi njen vpis v zemljiško knjigo ni bil izvedljiv. Celó če so obstajali pogoji za to, se je vpis etažne lastnine zelo redko opravil (Juhart, 2007: 332).

Leta 1991 je bil sprejet celo poseben začasen interventni zakon, ki je omilil nekatere pogoje za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo,² vendar ni dosegel zelenega rezultata. S 1. januarjem 2003 pa je začel veljati Stvarnopravni zakonik (SPZ),³ ki je sistematično uredil etažno lastnino. Ta ureditev je etažno lastnino postavila na jasne stvarnopravne temelje in jo umestila v sistem stvarnega prava. Osnovno izhodišče te ureditve je, da etažna lastnina predstavlja posebno vrsto delitve lastninske pravice na nepremičnini, ki temelji na enakih osnovah kot prenos lastninske pravice, ustanovitev ter prenos omejenih stvarnih pravic. Za nastanek je torej potreben veljaven pravni posel ali sodna odločba, ki nadomešča pravni posel in vpis v zemljiško knjigo. Sledil je novi Stanovanjski zakon (SZ-1),⁴ ki je na podlagi SPZ še podrobneje uredil stanovanjsko področje, medtem ko je zemljiškoknjžni vpis

¹ Zakon o pravicah na delih stavb, Uradni list FLRJ, št. 16/1959.

² Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS), Uradni list RS, št. 89/1999.

³ Uradni list RS, št. 87/2002.

⁴ Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 (ZVKSES), 47/2006 (ZEN), 9/2007 (Odl. US: P-31/06-4), 18/2007 (Sk. US: U-I-70/04-18), 45/2008 (ZVEtL), 57/2008 in 90/2009 (Odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18).

etažne lastnine uredil novi Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1).⁵ Vendar je treba poudariti, da nova ureditev odpravlja probleme le glede objektov, ki so bili zgrajeni po njeni uveljavitvi. Glede pred letom 2003 obstoječe in pravno neurejene ali nepopolno urejene *de facto* etažne lastnine pa prave rešitve ni prinesla. Obstoječim razmerjem je bila namenjena prehodna določba 270. člena SPZ, ki je v prvem odstavku obstoječim etažnim lastnikom nalagala obveznost skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih (kot jo opredeljuje 116. člen SPZ) v roku enega leta. Po izteku tega roka pa lahko vsak od etažnih lastnikov predlaga, da vsebino pogodbe določi sodišče v nepravdnem postopku.

Za obstoječa (de facto) etažnolastninska razmerja sta značilna predvsem dva problema. Prvi je nedoločenost solastniških deležev etažnih lastnikov na skupnih delih, ki je praviloma osnova za določanje njihovih (zlasti finančnih) obveznosti v zvezi s skupnimi deli. Tu gre za (potencialne) spore med etažnimi lastniki v posamezni stavbi. Drugi problem pa je, da se obstoječa razmerja ne navezujejo na jasno določeno zemljišče, ki je v sistemu SPZ nujen skupni del in osnovno stvarnopravno izhodišče za vzpostavitev etažne lastnine. Medtem ko se v sistemu SPZ nujno najprej določi zemljiška parcela, na kateri se bo oblikovala etažna lastnina, visijo stara etažnolastninska razmerja »v zraku«, ker parcela, na katero naj bi bila »pritrjena«, ni določena. Edina rešitev je, da se ta parcela določi naknadno kot »pripadajoče zemljišče« (gl. obširneje Fajs, 2010: 120–139). Ta določitev pa je pogosto predmet spora, tako med etažnimi lastniki v različnih večstanovanjskih stavbah, ki mejijo ena na drugo, kot tudi med etažnimi lastniki in lokalnimi skupnostmi ki si poskušajo pridobiti oz. obdržati čim več zemljišč (gl. tudi Juhart, 2008: II; Fajs, 2009: 20–21; Šlamberger, 2009: 19–20). Leta 2008 je bil sprejet Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL),⁶ ki podobno kot ZPPLPS pred njim z olajšanjem pogojev poskuša vzpodbuditi »etažne lastnike« k sprožitvi posebnih nepravdnih postopkov za vzpostavitev etažne lastnine in določitev pripadajočih zemljišč (gl. tudi Sodja, 2009: 15–16).

V tem prispevku bomo najprej na splošno spregovorili o institutu etažne lastnine. Sledi obravnava postopka vzpostavitve etažne lastnine po splošnih pravilih SPZ in Zakona o nepravdnem postopku (ZNP).⁷ Zatem bo obravnavana vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL, s posebnim poudarkom na postopku.

⁵ Uradni list RS, št. 58/2003, 37/2008 (ZST-1), 45/2008 in 28/2009.

⁶ Uradni list RS, št. 45/2008.

⁷ Uradni list SRS, št. 30/1986 (20/1988 popr.), Uradni list RS, št. 87/2002 (SPZ), 131/2003 (Odl. US: U-I-60/03-20) in 77/2008 (ZDZdr).

2. Splošno o etažni lastnini

Etažna lastnina je lastninska pravica na posameznem delu zgradbe v povezavi s solastninsko pravico na skupnih delih (105. člen SPZ). Glede na to, da etažna lastnina omogoča lastninsko pravico na delu nepremičnine, predstavlja ta institut poleg stavbne pravice poglavitno izjemo od načela specialnosti iz 7. člena SPZ in od načela povezanosti zemljišča z objektom (*superficies solo cedit*) iz 8. člena SPZ. Etažno lastnino urejata tako SPZ kot SZ-1. Slednjega je mogoče glede etažne lastnine na stanovanjskih prostorih šteti za posebni predpis (Juhart, 2007: 333–334). Glede lastninskih razmerij v večstanovanjskih stavbah se uporablja SPZ, če SZ-1 ne določa drugače (drugi odstavek 1. člena SZ-1).

Posebni del zgradbe je lahko stanovanje ali samostojen poslovni prostor, kakor tudi vsak drug prostor, ki predstavlja samostojno funkcionalno celoto, ki je primerna za samostojno uporabo. Npr.: kletni ali podstrešni prostor, garaža, del parkirne hiše, prostor namenjenim rekreativnim ali športnim aktivnostim ipd. Pomembno je, da je samostojno dostopen in razločno razmejen od ostale nepremičnine.

Skupni deli zgradbe so v tretjem odstavku 105. člena SPZ opredeljeni kot drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Skupni deli so v skladu z določbo prvega odstavka 105. člena SPZ v solastnini vseh etažnih lastnikov. V tretjem odstavku 3. člena SZ-1 je nekoliko bolj kazuistično določeno, da so skupni deli skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema. Glede večstanovanjskih stavb pa prvi odstavek 5. člena SZ-1 kot skupne prostore izrecno navaja stopnišča, vhodne vetrolove, hodnike, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostore za odlaganje odpadkov in druge prostore, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine ipd.) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

Naše pravo pozna tudi posebne skupne dele, ki niso v solastnini vseh, temveč le nekaterih etažnih lastnikov, praviloma tistih, ki takšne skupne dele izključno uporabljajo. Namen pravne konstrukcije posebnih skupnih delov je, da etažni lastniki, ki nekega skupnega dela ne uporabljajo, tudi ne nosijo s tem skupnim delom povezanih stroškov in drugih obveznosti. Posebni skupni deli se določijo v pogodbi o medsebojnih razmerjih (20. člen SZ-1). Pri tem je treba upoštevati omejitev iz drugega in tretjega odstavka, v skladu s katero se za posebne skupne dele lahko določijo le skupni prostori in skupne naprave, ne pa tudi zemljišče ali del zemljišča. Z zemljiškoknjižnega vidika je

pomembno, da se solastninski režim na posebnih skupnih delih razlikuje od solastninskega režima na navadnih skupnih delih.

3. Nastanek etažne lastnine po SPZ

3.1. Splošno

Etažna lastnina predstavlja posebno obliko delitve lastninske pravice na nepremičnini in nastane na podlagi volje edinega lastnika ali solastnikov nepremičnine (Juhart, 2007: 334–335). Lastnik oz. solastniki svoje pravice niso dolžni deliti, temveč je odločitev o nastanku etažne lastnine prepuščena njihovi volji. Zmotno je mišljenje, da večstanovanjska zgradba ali zgradba z več samostojnimi poslovnimi prostori mora biti v etažni lastnini. Takšna zgradba je lahko tudi predmet enovite lastninske pravice enega lastnika ali solastninske pravice več solastnikov. Oblikovanje etažne lastnine je posledica odločitve lastnika (ali solastnikov) zemljišča z zgradbo, ki želi(jo) (so)lastninski odnos spremeniti v posebno lastninsko obliko. Tudi sodna odločba kot podlaga za oblikovanje etažne lastnine le nadomešča voljo solastnikov, ki jim ni uspelo doseči soglasja. Etažna lastnina nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo, ki je mogoč šele potem, ko je zgradba končana. V praksi se posamezni deli zelo pogosto prodajajo, še preden so zgrajeni, kar pomeni precejšnje tveganje za kupca. V takšnih primerih ga varuje poseben Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)⁸ (gl. podrobneje Plavšak, 2004).

Etažna lastnina nastane na podlagi eno- ali večstranskega pravnega posla. Izjemoma lahko ta pravni posel nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku, in sicer če se v etažno lastnino preoblikuje obstoječa solastnina na nepremičnini in o tem ni mogoče doseči soglasja med solastniki. Eno- ali večstranski pravni posel oz. sodna odločba predstavlja pravni naslov za nastanek etažne lastnine kot tudi podlaga za ureditev medsebojnih obveznosti ter za določitev solastniških deležev na skupnih delih.

Za nastanek etažne lastnine je potreben še vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi eno- ali večstranskega pravnega posla (sporazuma o delitvi) ali sodne odločbe, ki je podlaga za nastanek etažne lastnine.

⁸ Uradni list RS, št. 18/2004.

3.2. Nastanek etažne lastnine v nepravdnem postopku po SPZ in ZNP

3.2.1. Splošno

Kot je bilo povedano že zgoraj, lahko etažna lastnina nastane na podlagi sodne odločbe samo v primerih, ko je zgradba v solastnini najmanj dveh solastnikov in med solastniki ni mogoče doseči soglasja o preoblikovanju solastnine v etažno lastnino. Poleg tega je nujno, da je predmet solastnine zemljišče z zgradbo, ki je tehnično primerna za vzpostavitev etažne lastnine. To predvsem pomeni, da mora imeti zgradba najmanj dva dela, ki po svoji tehničnih lastnostih izpolnjujeta kriterije za pridobitev statusa posameznega dela v etažni lastnini. Pomembno je, da sta samostojno dostopna in razločno razmejena od ostale nepremičnine. Tu gre torej za nadomestno odločanje sodišča v nepravdnem postopku, če se solastniki ne morejo sami sporazumeti za delitev. S preoblikovanjem solastnine v etažno lastnino sodišče pravzaprav lahko izvede fizično delitev solastne nepremičnine (Juhart, 2007: 341–342).

3.2.2. Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine

Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine je ravno tako kot enostranski ali večstranski pravni posel iz 108. oz. 109. člena SPZ pravna podlaga oz. temeljni akt za vzpostavitev etažne lastnine. Vsebovati mora enake sestavine kot eno- ali večstranski pravni posel (Juhart, 2007: 342). Vsebina pravnega akta, potrebnega za nastanek etažne lastnine, je določena s 108. členom SPZ. Akt mora vsebovati način fizične (tehnične) in pravne delitve (Juhart, 2007: 343). SPZ predpisuje naslednje vsebine: imena etažnih lastnikov, zemljiškoknjižno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do drugih delov, opis skupnih delov, določitev solastniških deležev na skupnih delih in pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki v obsegu, določenem s prvim odstavkom 116. člena SPZ.

Sodna odločba se mora glasiti proti solastnikom zemljišča, ki so vpisani v zemljiško knjigo. Ta pogoj izhaja iz načela zemljiškoknjižnega prednika. Nepremičnina (lahko jih je več), ki je predmet oblikovanja etažne lastnine, pa mora biti označena z zemljiškoknjižno (identifikacijsko) oznako. To je v vsakem primeru zemljiška parcela ali parcele, na katerih stoji zgradba, na kateri se vzpostavlja etažna lastnina, in druge parcele, ki spadajo med skupne

dele.⁹ Prav tako pa je treba v aktu uporabiti zemljiškoknjižne oznake posameznih delov in skupnih delov, kot izhajajo iz katastra stavb.

Prej smo že ugotovili, da se zahteve 108. člena SPZ nanašajo na tehnično in na pravno delitev. Prva je zajeta v zahtevi, da mora pravni akt vsebovati natančen opis posameznih delov v razmerju do drugih delov in opis skupnih delov. Po vzpostavitvi katastra stavb se lahko tehnično delitev enostavno povzame iz etažnega načrta, na podlagi katerega se opravi vpis v kataster stavb in vpis identifikacijskih znakov posameznih ter skupnih delov (Juhart, 2007: 343).

V sklop pravne delitve pa sodita določitev imetnikov lastninske pravice na posameznih delih stavbe in določitev solastninskih deležev na skupnih delih. Sodna odločba mora določiti lastnika vsakemu posameznemu delu. Praviloma bo vsak od prvotnih solastnikov postal lastnik »ustreznega« posebnega dela. Odvisno od velikosti prvotnih solastniških deležev lahko ena oseba pridobi lastninsko pravico na več posameznih delih ali pa kateremu od prvotnih solastnikov zaradi zelo majhnega solastniškega deleža ne pripade noben posamezni del.¹⁰

Sodna odločba mora vsakemu posameznemu delu določiti ustrezen solastniški delež. Ker je lahko le ista oseba lastnik posameznega dela in temu pripadajočega solastniškega deleža, se solastniški delež določa v korist vsakokratnega lastnika posameznega dela. Način določanja solastniških deležev je predmet avtonomnega odločanja strank pravnega posla o oblikovanju etažne lastnine. Tu pride do razlike med vzpostavitvijo etažne lastnine na podlagi večstranskega pravnega posla med solastniki in vzpostavitvijo etažne lastnine na podlagi sodne odločbe. Medtem ko se v primeru pravnega posla solastniki sami odločajo o kriterijih za določitev svojih solastniških deležev (površina, prostornina, uporabna vrednost, tržna vrednost itd.), je sodišče vezano na 106. člen SPZ, po katerem se solastniški deleži na skupnih delih določajo ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače (Juhart, 2007: 344).

Sodna odločba mora določiti tudi vsaj nekatera temeljna pravila skupnosti etažnih lastnikov, zlasti glede načina uporabe in upravljanja, ki so sicer predmet pogodbe o medsebojnih razmerjih. Glede tega si sodišče pomaga z

⁹ Npr. zemljišča, na katerih se nahajajo vrt, parkirišče in otroško igrišče (Juhart, 2007: 343).

¹⁰ V takšnem primeru bo sodba določala, da morajo tisti, ki pridobijo posamezne dele, tej osebi izplačati vrednost njenega solastniškega deleža.

zaslišanjem udeležencev in poskuša doseči rešitev, ki se najbolj približa njihovim predlogom. Sodišče lahko odloči o vseh vprašanjih, ki so navedena v prvem odstavku 116. člena SPZ kot vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih. Od konkretnega primera in okoliščin, kot je stopnja soglasja med udeleženci, je odvisno, v kakšnem obsegu bo sodišče uredilo medsebojna razmerja etažnih lastnikov (Rijavec, 2004: 544). Vendar pa je praviloma tako, da etažni lastniki po sodni vzpostavitvi etažne lastnine sklenejo natančneje razdelano pogodbo o medsebojnih razmerjih.

3.3. Nastanek etažne lastnine po ZVEtL

3.3.1. Splošno o ZVEtL

Neurejena pravna razmerja v večstanovanjskih stavbah poskuša reševati ZVEtL. Ta ureditev kot *lex specialis* dopolnjuje ureditev v SPZ tako, da za vzpostavitev etažne lastnine poleg obstoječih možnosti zadostuje tudi odločba sodišča, izdana v nepravdnem postopku na predlog posameznega pridobitelja posameznega dela (Tratnik, 2009: 8).

Namen ZVEtL je omogočiti pridobiteljem posameznih delov stavb, da dosežejo vpis etažne lastnine v primerih, ko so zemljiškoknjižni lastniki glede vzpostavitve in zemljiškoknjižnega vpisa etažne lastnine na stavbi pasivni oz. jih ni. ZVEtL tako omogoča vzpostavitev in zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine (zgolj) na predlog (posameznega) pridobitelja posameznega dela stavbe. Tako ni potreben akt o oblikovanju etažne lastnike v smislu SPZ (tj. eno- ali večstranski pravni posel lastnika oz. solastnikov ali sodna odločba), ki predpostavlja aktivnost zemljiškoknjižnega lastnika oz. lastnikov. Poleg predlagatelja so udeleženci postopka po ZVEtL:

- a) zemljiškoknjižni lastnik(i) nepremičnine,
- b) drugi pridobitelji posameznih delov stavbe in
- c) druge osebe, ki izkažejo pravni interes, zlasti imetniki drugih stvarnih in obligacijskih pravic na posameznih delih ali na stavbi kot celoti.

Osebe pod b) in c) so udeleženci postopka, pod pogojem, da do izdaje sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine prijavijo udeležbo v postopku (16. člen ZVEtL). Za prijavo udeležbe morajo izkazati svoj pravni interes na enak način kot predlagatelj.

Načelo *superficies solo cedit* iz 8. člena SPZ zahteva ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi kot predpostavko za zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine na stavbi, zato mora sodišče v postopku vzpostavitve etažne lastnine ugotoviti tudi pripadajoče zemljišče stavbe.

V konkretnem primeru postopek pripelje do tega, da se z odločbo sodišča določi pripadajoče zemljišče stavbe, na stavbi vzpostavi etažna lastnina, pridobitelji posameznih delov pa se vpišejo na tistih posameznih delih, za katere sodišče presodi, da jim pripadajo na podlagi posamičnega pravnega naslova. V skladu s 4. členom predloga ZVEL je to listina o pravnem poslu (zlasti pogodba o odsvojitvi) ali pravnomočna odločba sodišča ali drugega pristojnega državnega organa, s katero se v korist pridobitelja in v breme zemljiškoknjžnega lastnika ali lastnice vzpostavlja, ugotavlja ali prenaša lastninska pravica na posameznem delu stavbe.

ZVEtL za vzpostavitev etažne lastnine ne zahteva sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih in daje v drugem odstavku 10. člena posameznim etažnim lastnikom možnost, da po vzpostavitvi etažne lastnine zahtevajo ureditev medsebojnih razmerij z odločbo sodišča v nepravdnem postopku.

Glede na to, da so pogosto sporna vprašanja, ki ovirajo vzpostavitev etažne lastnine, tista, ki se nanašajo na opredelitev skupnih delov, posameznih delov in solastniških deležev na skupnih delih, postavlja 9. člen ZVEtL naslednje domneve za primer spora:

- skupni del stavbe je samo pripadajoče zemljišče,
- posamezni etažni deli stavbe so samo tisti posamezni deli, ki so vpisani v katastru stavb, in
- solastniški delež vsakokratnega lastnika posameznega etažnega dela je enak razmerju med površino posameznega etažnega dela in skupno površino vseh posameznih etažnih delov po podatkih iz katastra stavb.

Vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL ni mogoča, glede nepremičnin, ki so predmet denacionalizacijskih postopkov (gl. 32. člen ZVEtL). Če sodišče pred pravnomočnostjo odločbe o vzpostavitvi etažne lastnine izve, da je nepremičnina hkrati tudi predmet denacionalizacijskega postopka, mora postopek po ZVEtL nemudoma prekiniti in počakati do pravnomočnosti odločbe v denacionalizacijskem postopku. Če je bila odločba o vzpostavitvi etažne lastnine kljub temu izdana, pa takšna odločba ne vpliva na pravice upravičenca do vračila nepremičnine po predpisih o denacionalizaciji.

Ureditev 12. člena ZVEtL odstopa od splošne ureditve 111. člena SPZ glede prehoda bremen, ki so bila ustanovljena na nepremičnini kot celoti, na posamezne dele. Tako drugi odstavek 12. člena ZVEtL določa, da prisilne zastavne pravice ne preidejo na tiste posamezne etažne dele, za katere pridobitelji izkažejo, da so pravne naslove pridobili pred dnevom, od katerega učinkuje zemljiškoknjžni vpis zastavne pravice na nepremičnini. Šteje se, da

je pravni naslov pridobljen v trenutku, ko je bila listina o pravnem poslu overjena. Če je pravni naslov odločba sodišča ali drugega državnega organa, pa se šteje, da je bil ta pridobljen na dan izdaje odločbe.

3.4. Postopek

3.4.1. Predlog in pripravljalna dejanja sodišča

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL se začne na predlog upravičenega predlagatelja, tj. pridobitelja posameznega dela stavbe. Zahteve glede predloga ureja 20. člen ZVEtL. Predlog mora biti vložen v toliko izvodih, kolikor jih je potrebno za sodišče in za vse zemljiškoknjižne lastnike. Vsebovati mora zahtevo za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe in navedbo pravnega naslova, s katerim predlagatelj zahtevo utemeljuje. Priložiti mora tudi vse listine, ki izkazujejo njegov pravni naslov (npr. verigo prodajnih pogodb). Če predlagatelj v predlogu ne navede identifikacijskega znaka stavbe ali »svojega« posameznega dela, mora stavbo opredeliti vsaj z naslovom, posamezni del pa z opisom bistvenih elementov, potrebnih za ugotovitev identifikacijskega znaka iz katastra stavb (npr. etaža, površina, lega, namembnost ipd.).

Če sodišče predloga ne zavrže, po uradni dolžnosti pridobi podatke iz zemljiške knjige o vpisanih imetnikih lastninske in drugih pravic na nepremičnini ter iz centralnega registra prebivalstva in poslovnega registra o tem, kdo ima na naslovu stavbe prijavljeno prebivališče oz. registrirano poslovno dejavnost. Sodišče pridobi naslednje podatke: osebno ime, enotno matično številko občana, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, firmo in sedež pravne osebe ter osebno ime in naslov prebivališča njenega zastopnika. Prav tako nemudoma po uradni dolžnosti odredi vpis zaznambe postopka vzpostavljanja etažne lastnine, če predlagatelj ni predlagal zaznambe že sam (gl. 14. in 15. člen ZVEtL).¹¹ V tem primeru mora predlogu za vpis zaznambe priložiti potrdilo o vložitvi predloga za vzpostavitev etažne lastnine z opravilno številko zadeve.

Zatem sodišče predlog posreduje zemljiškoknjižnemu lastniku in po uradni dolžnosti o postopku obvesti vse osebe, za katere izve, da bi lahko uveljavljale vzpostavitev lastninske pravice ali druge pravice na posameznih delih stavbe ali nepremičnini kot celoti. Naslovnika mora poučiti o tem, da lahko vstopi v postopek in uveljavlja lastninsko pravico na posameznem delu stavbe oz. druge stvarne in obligacijske pravice na nepremičnini kot celoti ali

¹¹ Za zaznambo se smiselno uporabljajo določbe ZZK-1 o zaznambi spora.

posameznih delih stavbe. Obvestilo se brez osebnih podatkov naslovnika ali naslovnice iz prejšnjega odstavka objavi tudi na spletni strani sodišča. Sodišče določi tudi primeren rok, v katerem se zemljiškoknjižni lastnik lahko izjavi o predlogu oz. v katerem druge osebe, ki prejmejo obvestilo o postopku, prijavijo svojo udeležbo.

Če sodišče ugotovi, da predlagatelj ne izkazuje upravičenja do pridobitve lastninske pravice na posameznem delu stavbe, drugi pridobitelji posameznih delov, ki so prijavili udeležbo v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu, pa ne predlagajo nadaljevanja postopka, sodišče predlog zavrne (21. in 22. člen ZVEtL).

V okviru pripravljanih opravil sodišče po uradni dolžnosti: ugotovi identifikacijski znak stavbe, ugotovi pripadajoče zemljišče k stavbi, zahteva izvedbo postopka za vpis stavbe in posameznih delov v kataster stavb, če stavba in njeni posamezni deli v katastru stavb še niso vpisani, in zahteva parcelacijo zemljiške parcele, če je to potrebno za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbi.

Če sodišče oceni, da je za navedena opravila treba povabiti izvedenca, stori to po uradni dolžnosti.

Stroške vpisa v kataster stavb, parcelacije in izvedencev nosijo predlagatelj in drugi pridobitelji posameznih delov stavbe, ki so prijavili svojo udeležbo v postopku, po enakih delih. Če zavezanec ne založi stroškov, se šteje, da je umaknil predlog oz. prijavo udeležbe v postopku, o čemer ga mora sodišče obvestiti v pozivu za plačilo stroškov. Če je za stavbo obvezen rezervni sklad, stroške plača upravnik oz. skupnost lastnikov iz sredstev rezervnega sklada, pri čemer se takšni stroški štejejo za stroške rednega upravljanja stavbe. Če upravnik oz. skupnost lastnikov na poziv sodišča ne plača stroškov, sodišče poziv za plačilo posreduje udeležencem postopka, ki lahko plačane stroške uveljavljajo v breme rezervnega sklada (23. člen ZVEtL).

3.4.2. Predhodna vprašanja in naroki

Glede predhodnih vprašanj ZVEtL odstopa od ureditve v ZNP. Udeleženca, katerega pravico šteje za manj verjetno, sodišče ne napoti na pravdo, temveč takoj odloči v korist tistega udeleženca, katerega pravico šteje za bolj verjetno. Glede najpogostejših potencialno spornih vprašanj si sodišče pomaga z domnevami iz 7. in 9. člena ZVEtL. Če pa pride še do kakšnih drugih spornih vprašanj, odloči upošteva standard bolj verjetne pravice.

Udeleženec, ki z odločitvijo sodišča ni zadovoljen, lahko že med postopkom vzpostavitve etažne lastnine ali kasneje sproži pravdni postopek v smislu 25. člena ZVEtL. To je tudi razlog, da sta obnova in revizija v postopku vzpostavitve etažne lastnine po ZVEtL izključeni.

V skladu z željo po čim hitrejši izvedbi postopka, sodišče po 18. členu ZVEtL opravi narok le, kadar je po njegovem mnenju to smotno. Namesto zapisnika pa se lahko o naroku napravi uradni zaznamek. Sodišče lahko zasliši udeleženca v postopku tudi zunaj naroka, če se mu zdi potrebno za razjasnitev posameznih vprašanj ali za izjavo o kakšnem predlogu udeleženca. Izostanek iz naroka ni procesna ovira za nadaljevanje postopka.

3.4.3. Odločba sodišča

V postopku vzpostavitve etažne lastnine sodišče odloči o:¹²

- otvoritvi posebnega zemljiškoknjžnega vložka za vpis etažne lastnine in vpisu pripadajočega zemljišča v ta vložek,
- otvoritvi posebnega podvložka pri vložku za vpis etažne lastnine za vpis morebitnih drugih nespornih skupnih delov stavbe, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo,
- otvoritvi toliko dodatnih podvložkov pri vložku za vpis etažne lastnine, kolikor je posameznih etažnih delov stavbe, in o vpisu vsakega posameznega etažnega dela stavbe v svoj podvložek,
- vpisu solastninske pravice na skupnih delih stavbe v korist vsakokratnih lastnikov posameznih podvložkov,
- vpisu lastninske pravice na posameznih delih stavbe in
- vpisu bremen na skupnih in posameznih delih stavbe.

Sklep o vzpostavitvi etažne lastnine se po uradni dolžnosti izvede v zemljiški knjigi z vrstnim redom vpisane zaznambe postopka vzpostavitve. Pri tem se smiselno uporabljajo določila ZZK-1 o vknjižbi vknjižbi lastninske pravice v vrstnem redu zaznambe spora. Po 19. členu ZVEtL zoper sklep sodišča, izdan v postopku za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL, obnova postopka in revizija nista dopustni.

Sodišče v postopku vzpostavitve etažne lastnine odloča le o najnujnejših vprašanjih. Poleg tega predvideva, da se o posameznih spornih vprašanjih odloča na podlagi domnev oz. na podlagi verjetnosti in so izključena izredna

¹² Gl. 24. člen ZVEtL. Z novelo ZZK-1C bo prišlo do sprememb pri vpisovanju etažne lastnine v zemljiško knjigo, kar bo zahtevalo prilagoditev ureditve v ZVEtL.

pravna sredstva. Prav tako ni zagotovljena udeležba vseh potencialno zainteresiranih oseb v postopku. Zato je velika verjetnost, da se bodo spori med etažnimi lastniki in drugimi osebami tudi po vzpostavitvi etažne lastnine nadaljevali. Tako 25. člen ZVEtL izrecno dopušča, da udeleženci in druge zainteresirane osebe svoje zahteve glede skupnih ali posameznih delov uveljavljajo v naknadnih postopkih po splošnih predpisih, saj odločba o vzpostavitvi ni ovira za ponovno odločanje o spornem vprašanju. Če je tožba oz. predlog vložen v roku šestih mesecev od začetka zemljiškoknjžnega postopka za izvedbo sklepa o vzpostavitvi etažne lastnine, predmet zahtevka pa je nepremičnina, na kateri je bila vzpostavljena etažna lastnina in je bila s sklepom o vzpostavitvi etažne lastnine vpisana v vložek za vpis etažne lastnine ali podvložek, lahko tožnik oz. predlagatelj po drugem odstavku 25. člena ZVEtL predlaga zaznambo spora, ne glede na pogoje, ki jih glede takšne zaznambe določa ZZK-1.

4. Sklepno

Naše pravo pozna dva postopka za vzpostavitev etažne lastnine na podlagi sodne odločbe. Redna pot je določena v SPZ in je namenjena posameznim solastnikom nepremičnine, če ne morejo doseči soglasja glede preoblikovanja solastnine v etažno lastnino, pod pogojem, da dejansko stanje zgradbe delitev v etažno lastnino dopušča. Upravičeni predlagatelji so posamezni solastniki, ki so hkrati tudi zemljiškoknjžni lastniki nepremičnine. Ta ureditev nudi možnost sodne vzpostavitve etažne lastnine zgolj na podlagi aktivnosti (oz. iniciative) zemljiškoknjžnega lastnika nepremičnine. Ne morejo pa sprožiti postopka vzpostavitve etažne lastnine posamezni pridobitelji »posameznih delov«. Če je zemljiškoknjžni lastnik neaktiven, se torej ne more vzpostaviti etažna lastnina in se ne morejo v zemljiško knjigo vpisati posamezni deli. Predhodna vzpostavitev etažne lastnine in vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo pa sta predpogoj za vpis lastninske pravice na posameznem delu stavbe v zemljiško knjigo. Posledično se vse do vzpostavitve etažne lastnine kupec »posameznega dela« po SPZ ne more vpisati v zemljiško knjigo kot etažni lastnik.

ZVEtL je interventni zakon, ki ga lahko štejemo za naslednika ZPPSL in je namenjen posameznim pridobiteljem »posameznih delov« ki niso vpisani v zemljiško knjigo. Zato je pripravljavec ZVEtL tudi močno poudarjal, da ZVEtL tem osebam omogoča, da zavarujejo svoj položaj (zlasti proti upnikom zemljiškoknjžnega lastnika) tako, da dosežejo vpis v zemljiško knjigo. Ta možnost zapolnjuje praznino v splošni ureditvi v SPZ v primerih, ko med solastniki ni soglasja o vzpostavitvi etažne lastnine na podlagi pravnega posla, nihče od njih pa tudi noče sprožiti vzpostavitve v

nepravdnem postopku. Druga razlika med obema ureditvama je, da je postopek vzpostavitve etažne lastnine enostavnejši kot po splošni ureditvi, ker mora sodišče odločiti le o tistih točkah, ki so nujno potrebne za vzpostavitev etažne lastnine in pri tem lahko uporabi tudi zakonske domneve. Poleg tega je tudi sam postopek po ZVEtL nekoliko enostavnejši (npr. glede narokov in zaslišanja udeležencev).

Ureditev v ZVEtL pa poraja tudi določena vprašanja. Glede na to, da je postopek po ZVEtL enostavnejši kot splošni postopek po SPZ in ZNP, bi bilo treba razmisliti o razširitvi aktivne legitimacije na zemljiškoknjžne lastnike, upoštevajoč željo po čim prejšnji ureditvi še neurejenih etažnolastninskih razmerij. Poseben problem predstavljajo tudi stroški, saj mora predlagatelj ob začetku postopka plačati predujem, ki je v stanovanjskih blokih lahko zelo visok, kar ga bo pogosto odvrnilo od vložitve predloga.

Literatura / References

- Fajs, M. T. (2009) Lastništvo funkcionalnega zemljišča po denacionalizaciji, *Pravna praksa*, številka 14.
- Fajs, M. T. (2010) Določanje pripadajočega zemljišča po ZVEtL, 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjžnega prava 7. in 8. junij 2010, GV Založba, Ljubljana.
- Juhart, M. (2007) v Juhart, M., Tratnik, M. Vrenčur, R., *Stvarno Pravo* (Ljubljana: GV Založba).
- Juhart, M. (2008) Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise, *Pravna praksa*, številka 3.
- Plavšak, N. (2004) Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb z uvodnimi pojasnili (Ljubljana: GV Založba).
- Rijavec, V. (2004) v Juhart, M., Tratnik, M. Vrenčur, R. (red.) *Stvarnopravni zakonik s komentarjem* (Ljubljana: GV Založba).
- Šlamberger, M. (2009) Javno dobro kot lastnik v listu B, *Pravna praksa*, številka 22.
- Sodja, V. (2009) Kaj je narobe s pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim?, *Pravna praksa*, številka 29–30.
- Tratnik, M. (2009) Spet spremembe nepremičninske zakonodaje, *Pravna praksa*, številka 14.