Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča

(ZVEtL-1)

s komentarjem

LEXPERA®
GV ZALOŽBA
Ljubljana 2023

Predgovor

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL)[1] je bil leta 2008 sprejet zaradi položaja, v katerem so se znašli številni lastniki posameznih delov v večstanovanjskih in drugih stavbah z mešanim namenom uporabe (poslovni, stanovanjski) ali v izključno poslovnih stavbah z neurejenimi lastninskimi in iz njih izvirajočimi upravljavskimi razmerji. To je pomenilo tudi zelo resno oviro za pravni promet s posameznimi deli v takšnih stavbah ter velike težave pri njihovem vzdrževanju, nujni obnovi skupnih delov in sprejemanju odločitev o dejanski, ne pa tudi pravno urejeni etažni lastnini. Zato so nastajali in še nastajajo številni spori med lastniki posameznih delov, pa tudi upravniki takšnih stavb so pred težavno nalogo, kako učinkovito upravljati takšno stavbo, na primer glede delitve stroškov rednega upravljanja, še bolj pa glede poslov, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Ne nazadnje so bile in so posledice pravno neurejene lastnine tudi na davčnem področju, ko gre za odmero davka na promet nepremičnin in davka na dobiček ter tudi za obračunavanje še vedno veljavnega relikta iz prejšnjega družbenoekonomskega sistema nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Gre za celoto upravnopravnega položaja takšnih stavb in posameznih delov, še posebej za neskladnost dejanskega stanja s stvarnopravnim stanjem v zemljiškem katastru, katastru stavb in zemljiški knjigi.

Pokazalo se je namreč, da samo določbe Stvarnopravnega zakonika (SPZ),[2] ki velja od 1. 1. 2003, lastnikom posameznih delov v stavbah z dejansko, ne pa tudi pravno urejeno etažno lastnino ne zagotavljajo dovolj učinkovitih pravnih orodij, prav tako ne upravnikom takšnih stavb in tudi ne sodnikom, ki so se znašli v resnih težavah pri vodenju nepravdnih postopkov o delitvi solastnine in vzpostavitvi etaže lastnine, začetih na predlog enega ali več lastnikov posameznih delov ali upravnikov.

ZVEtL je bil tako sprejet na podlagi enotnih ugotovitev praktikov iz več strok, da je nujno zakonodajno podpreti postopke vzpostavljanja etažne lastnine in s temi postopki neizbežno povezane postopke določanja pripadajočega zemljišča k takšnim stavbam. Znova se je potrdilo, da samo zakonodajna ureditev neke

[1] Uradni list RS, št. 45/08 in nasl.
[2] Uradni list RS, št. 87/02 in nasl.

dolžnosti ali zaveze ne zadošča in da le z zakonom izražena zakonodajalčeva namera in volja še nista zadosten pogoj za dejansko izvedbo. Zakonodajalec namreč ni upošteval številnih dejanskih zatečenih zapletenih in kompleksnih pravnih, materialnih in postopkovnih položajev samega predmeta nepravdnega ali pravdnega postopka in tudi ne različnih položajev imetnikov pravic in obveznosti na posameznih in skupnih delih. Tu mislimo tako na znano obveznost iz 270. člena SPZ, da morajo etažni lastniki, ki so pridobili etažno lastnino do uveljavitve tega zakona in s pogodbo še niso uredili medsebojnih razmerij, skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih v enem letu od uveljavitve tega zakona, torej do 1. 1. 2004. Seveda se to ni zgodilo. Še en dokaz o nevzdržnosti znane teze o vsemogočnosti prava, ko pravna norma in zakonodajalec trčita ob kruto dejanskost.

K hitrejši ureditvi neurejene etažne lastnine ni skoraj v ničemer pripomogla niti enaka obveznost etažnih lastnikov iz 32. in 182. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1),[3] ki je etažne lastnike prav tako zavezal k sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih. Stanovanjski zakon je obveznost predlaganja ureditve medsebojnih razmerij v nepravdnem postopku poleg tega naložil tudi upravnikom (prvi odstavek 182. člena), etažnim lastnikom pa zagrozil z globo (170. člen) – od 500 do 1200 evrov za posameznike in od 500 do 15.000 evrov za pravne osebe ali samostojne podjetnike –, če ne sklenejo pogodbe o medsebojnih razmerjih (opredeljene v 32. členu SZ-1) in ne predlagajo sodišču, naj izda odločbo sodišča v nepravdnem postopku (182. člen SZ-1). Prosto po Shakespearu – mnogo hrupa za nič.

ZVEtL z vsemi spremembami in dopolnitvami je zato pravzaprav plod t. i. sodniškega prava oziroma sodne prakse, torej ugotovitev in izkušenj sodnikov, ki so se v praksi pri vodenju nepravdnih postopkov zaradi vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča stavbi srečevali s številnimi zapletenimi vprašanji. Zakonodajalec je pred sprejetjem ZVEtL na to področje sicer posegel že z nekaterimi drugimi zakoni, med drugim z Zakonom o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigi (ZPPLPS)[4] in z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (ZEN),[5] po njegovem sprejetju pa še z Zakonom o katastru nepremičnin (ZKN)[6] ter z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2)[7] iz leta 2017 in Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3)[8] iz leta 2021.

Zato je treba opozoriti, da sta tudi ZUreP-2 in ZUreP-3 nov pomemben pravni vir za določanje pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam. Na podlagi ZUreP-2 je bil namreč izveden t. i. masovni zajem poseljenih zemljišč po prvem

[3] Uradni list RS, št. 69/03 in nasl.
[4] Uradni list RS, št. 89/99 in nasl.
[5] Uradni list RS, št. 47/06 in nasl.
[6] Uradni list RS, št. 54/21.
[7] Uradni list RS, št. 61/17 in nasl.
[8] Uradni list RS, št. 199/21 in nasl.

odstavku 253. člena in sprejet tudi Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč.[9] Masovni zajem poseljenih zemljišč je bil po naročilu pristojnega ministrstva opravljen v letu 2021, podatki o pripadajočih zemljiščih vsem objektom pa so bili že preneseni v zemljiški kataster kot poseben sloj, ki kaže pripadajoča zemljišča vseh objektov v državi ne glede na urejenost ali neurejenost pravnih položajev lastnikov teh objektov. Tako določeni podatki bodo tudi podlaga za ureditev evidence stavbnih zemljišč, ki so jo po 321. členu ZUreP-3 občine dolžne vzpostaviti najpozneje do 31. 12. 2026. Pravilnik določa temeljna načela in merila za določitev območja in tipa (vrste) pripadajočega zemljišča objekta ter pripis vrste in deleža podrobnejše dejanske rabe pripadajočega zemljišča objekta ali skupine objektov v zemljiškem katastru. Pojem pripadajočega zemljišča objekta pomeni tisto zemljišče, ki je potrebno za obstoj in redno rabo objekta (prvi odstavek 5. člena Pravilnika), skupno pripadajoče zemljišče pa zemljišče, ki se uporablja za potrebe obstoja in redne rabe več objektov ali skupin funkcionalno medsebojno povezanih objektov (drugi odstavek 5. člena Pravilnika).

Občine so po 286. členu tako ZUreP-2 kot ZUreP-3 dolžne javno razgrniti te podatke in obvestiti lastnike vseh objektov in zemljišč o pripravljenih podlagah za ureditev evidence stavbnih zemljišč kot enega temeljnih orodij nove zemljiške, prostorske in razvojne politike lokalnih skupnosti in države.

Glede na cilje oziroma namene Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1) je to nedvomno lahko pomembna dodatna opora tudi v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine in določitev pripadajočega zemljišča stavbam. Upoštevati moramo namreč, da je bilo kljub sprejetju ZVEtL-1 in drugih zakonov po podatkih Geodetske uprave RS na dan 10. 5. 2022 še vedno 4259 večstanovanjskih stavb (podatek iz Registra nepremičnin GURS) z več kot tremi posameznimi deli, ki še niso evidentirane v katastru stavb, in torej niso določeni posamezni in skupni deli teh stavb na način, določen z zakoni (SPZ, ZKN, ZVEtL-1). Prizadete etažne lastnike, upravnike teh stavb in sodišča tako čaka še veliko dela, preden bo končno zagotovljena pravno urejena etažna lastnina vseh stavb z več posameznimi deli. Opozoriti velja, da ZVEtL-1 ustrezno ureja tudi vprašanje stroškov postopka vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča, saj se ti po zakonu štejejo za stroške rednega upravljanja in za njihovo pokrivanje zadošča odločitev več kot polovice etažnih lastnikov glede na solastninske deleže. Ti stroški se lahko pokrivajo tudi iz rezervnega sklada. V začetnem obdobju po sprejetju in uveljavitvi SPZ je tudi to vprašanje pomembno upočasnjevalo razvoj urejanja etažne lastnine, saj je bilo zalaganje teh stroškov zaradi naročila ustreznega elaborata, plačila predujma za delo izvedenca in sodnih taks za posameznega etažnega lastnika pretežko breme.

[9] Uradni list RS, št. 8/20.

Občine so avtomatično vključene v postopke določanja pripadajočih zemljišč obstoječim večstanovanjskim stavbam, zlasti ko gre za manjša ali večja stanovanjska naselja, zaradi razmejitve pripadajočih zemljišč z javno infrastrukturo. V številnih občinah so namreč javne ceste in javne poti kategorizirane tudi na zemljiščih z nejasnim pravnim položajem, ki so dejansko pripadajoče zemljišče večstanovanjskih stavb. Znani so tudi primeri poseganja občin v funkcionalno zemljišče večstanovanjskih stavb z namenom njihove nadaljnje pozidave in celo prodaje, čeprav gre za zelene površine, skupne vrtove, parke, igrišča in skupne parkirne površine teh stavb. To je predvsem posledica tega, da že propadla gradbena podjetja kot investitorji gradnje večstanovanjskih stavb niso poskrbela za vpis teh stavb v kataster stavb in vzpostavitev etažne lastnine, čeprav so bila tudi po takrat veljavnem zakonu k temu izrecno zavezana. Prodajala so pravzaprav predmet s hudo pravno napako. S stečajem in izbrisom teh družb iz registra so kupci stanovanj žal ostali brez vsega, saj kjer ni toženca, ni sodnika. Zato so etažni lastniki v številnih primerih izpostavljeni mučnim, dolgotrajnim in tudi dragim pravdnim postopkom dokazovanja, da jim pripadajo funkcionalna zemljišča, ki so bila gradbena parcela ob izdaji gradbenega dovoljenja za gradnjo posamezne večstanovanjske stavbe.

Obsežni in poglobljeni komentar zakona je rezultat temeljite analize ne samo zakona, temveč predvsem sodnih odločb na vseh stopnjah odločanja. Pokazalo se je, da je prispevek sodne prakse oziroma sodniškega prava zelo pomemben in da je vodil tudi k spremembam in dopolnitvam prvotnega zakonskega besedila. Avtorji komentarja so opravili izredno obsežno in zahtevno delo s prikazom in evalvacijo tudi zgodovinskih korenin in virov sedanjih zatečenih pravnih položajev dejanskih etažnih lastnikov, ki segajo še globoko v obdobje pravne ureditve v nekdanji skupni državi ter v Sloveniji pred osamosvojitvijo in po njej.

Zato bo komentar zagotovo pomemben pripomoček tako za etažne lastnike in upravnike v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine in ugotovitev pripadajočih zemljišč stavbam v etažni lastnini kot za sodnike pri vodenju postopkov in odločanju. Sodišča imajo ob poudarjeni inkvizitorni vlogi po tem zakonu namreč zelo pomembno vlogo tako za smotrno in učinkovito vodenje nepravdnih postopkov kakor za usmerjanje vloge posameznih udeležencev teh postopkov, na koncu pa tudi za sprejemanje pravičnih odločitev ob upoštevanju starega rimskega reka *Ius est ars aequi et boni*.

Komentar je vzorno strokovno delo in pomembna obogatitev slovenske pravne literature.

Franci Gerbec, univ. dipl. pravnik

prof. dr. Lojze Ude

Portorož, 22. maja 2023

Kazalo

Predgovor 5

Zakoni s kraticami 13

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča s komentarjem

I. SPLOŠNE DOLOČBE 17

Vsebina (1. člen) 17

Prednostna obravnava (2. člen) 19

Subsidiarna uporaba (3. člen) 20

II. SKUPNE DOLOČBE 25

1. Udeleženci 25

Skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov (4. člen) 25

Ugotovitev položaja udeleženca po uradni dolžnosti (5. člen) 35

Postavitev zastopnika po uradni dolžnosti (6. člen) 38

Omejitve pri izjavljanju in sodelovanju v postopku (7. člen) 44

Ustavitev postopka in zavrženje ali zavrnitev predloga (8. člen) 46

2. Obveščanje 48

Obvestilo o postopku (9. člen) 48

Dodatno obveščanje v stavbi (10. člen) 55

3. Opravila sodišča 59

Zaznamba postopka (11. člen) 59

Pripravljalna opravila (12. člen) 66

Evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru in katastru stavb (13. člen) 73

Zemljiškoknjižni vpisi (14. člen) 80
4. Stroški postopka 81
Potrebni stroški (15. člen) 81
Založitev in povrnitev stroškov (16. člen) 87
III. POSTOPEK ZA VZPOSTAVITEV ETAŽNE LASTNINE 91
Uvodni komentar 91
1. Predmet postopka 102
Pogoji za začetek postopka (17. člen) 102
2. Temeljne določbe 111
Dokazna pravila in domneve (18. člen) 111
Pridobitelj posameznega dela stavbe in pravni naslov (19. člen) 114
Priposestvovanje (20. člen) 131
Posebni primeri pravnih naslovov (21. člen) 135
Vzpostavitev pravnega naslova (22. člen) 140
Domneve o skupnih delih stavbe (23. člen) 142
Odločanje na podlagi verjetnosti (24. člen) 155
3. Potek postopka 157
Upravičeni predlagatelj (25. člen) 157
Predlog (26. člen) 162
Udeleženci (27. člen) 166
Spremembe vpisov v katastru stavb (28. člen) 170
Naroki (29. člen) 181
4. Odločba in pravna sredstva 183
Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine (30. člen) 183
Ohranitev že vpisanih pravic (31. člen) 189
Posebno pravilo za ohranitev vpisanih pravic pri vpisanem posameznem delu stavbe (32. člen) 198
Ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki (33. člen) 201
Izključitev izrednih pravnih sredstev (34. člen) 202
Uveljavljanje zahtevkov po pravnomočnosti odločbe (35. člen) 204
5. Skrajšani postopek za določitev idealnih deležev solastnine na skupnih delih stavbe 210
Pogoji za izvedbo skrajšanega postopka (36. člen) 210

Upravičeni predlagatelj (37. člen) 211
Odločba (38. člen) 211
Ugovor (39. člen) 211
Nadaljevanje postopka po pravilih postopka za vzpostavitev etažne lastnine (40. člen) 211

IV. POSTOPEK ZA UGOTOVITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA 215

Uvodni komentar 215

1. Predmet postopka 242

Pogoji za začetek postopka (41. člen) 242

2. Temeljne določbe 256

Pripadajoče zemljišče (42. člen) 256
Obseg pripadajočega zemljišča (43. člen) 262
Lastninska pravica na pripadajočem zemljišču (44. člen) 303
Ugotovitev obstoja stavbne pravice (45. člen) 318

3. Potek postopka 323

Upravičeni predlagatelj (46. člen) 323
Zahtevki v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča (47. člen) 327
Udeleženci postopka (48. člen) 335
Predhodna vprašanja (49. člen) 341

4. Odločba in pravna sredstva 346

Odločba (50. člen) 346
Revizija (51. člen) 354

5. Posebne določbe 356

S konstitutivno odločbo pridobljena lastninska pravica na pripadajočem zemljišču (52. člen) 356
Odkupna pravica (53. člen) 364
Razglašeno javno dobro na pripadajočem zemljišču (54. člen). 373
Razdelitev skupnega pripadajočega zemljišča (55. člen) 377
Negativni ugotovitveni zahtevek (56. člen) 383

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE 387

Nadaljevanje začetih postopkov (57. člen) 387

Nadaljnja uporaba (58. člen) 394
Prenehanje veljavnosti (59. člen) 396
Začetek veljavnosti (60. člen) 396

Stvarno kazalo 397