



Železna cesta 16, 1000 Ljubljana

Zadeva: 0700-64/2019/36
Datum: 21. 4. 2022

Zagovornik načela enakosti na podlagi 21. člena v povezavi s 37. členom Zakona o varstvu pred diskriminacijo (Uradni list RS, št. 33/16 in 21/18 – ZNOrg, v nadaljevanju: ZVarD) in na podlagi prvega odstavka 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE; v nadaljevanju: ZUP) na predlog konkretnega posameznika v zadevi ugotavljanja diskriminacije zoper konkretno podjetje, izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Podjetje kot upravnik večstanovanjske stavbe na konkretnem naslovu ni kršilo prepovedi diskriminacije, ko konkretnemu posamezniku kot osebi z invalidnostjo ni uspelo zagotoviti posebnega parkirnega mesta za invalide na skupnem dvorišču pred vhodom v stavbo.
2. Stroški v tem postopku niso nastali.

OBRAZLOŽITEV

Zagovornik načela enakosti (v nadaljevanju: Zagovornik) je dne 14. 10. 2019 prejel predlog za obravnavo diskriminacije (v nadaljevanju: predlog), ki ga je vložil konkretni posameznik (v nadaljevanju: predlagatelj) in ga dne 15. 10. 2019 ter dne 20. 11. 2019 skladno s 36. členom ZVarD še ustrezno dopolnil z lastnoročnim podpisom, dodatno obrazložitvijo in dokumenti oz. dokazili.

V predlogu je predlagatelj navedel, da je po hudi možganski kapi postal 80 % invalid (oz. oseba z invalidnostjo, ki ima priznano 80 % telesno okvaro). Trpi za celotno desnostransko telesno ohromelostjo. Leta 2013 je bil operiran na hrbtenici zaradi hude stenoze spinalnega kanala C3-C7.¹ Predlagatelj je navedel, da ima pred vhodom v stavbo, kjer stanuje, označen parkirni prostor za invalide in da ima uradno izdano parkirno karto EU za invalide. Njeno kopijo je predlagatelj posredoval med dokazili k predlogu, prav tako fotografije označenega parkirnega mesta za invalide. Nadalje je navedel, da mu je pravnica konkretnega podjetja, ki je upravnik večstanovanjske stavbe, v kateri stanuje (v nadaljevanju: upravnik), poslala elektronski dopis, v katerem ga je obvestila o nezakonnosti namestitve »parkirnega jahača« (v nadaljevanju: parkirna ovira),² za montažo katerega je sam poskrbel. Ta je bil potem odstranjen, kar dokazujejo tudi fotografije, ki jih je predlagatelj posredoval v svojem predlogu. Poleg prostega parkirnega mesta za invalide z vidnimi sledmi odstranjene parkirne ovire slike kažejo več avtomobilov, ki so s parkiranjem to mesto zasedli po odstranitvi parkirne ovire. Predlagatelj je ob tem opozoril, da mnogi drugi sostanovalci, ki so tudi montirali takšne parkirne ovire na nekatera parkirna mesta, kljub skupnemu dogovoru o odstranitvi vseh, teh niso odstranili. To

¹ Zožitev hrbteničnega kanala (v predelu vratne hrbtenice) z utesnitvijo živčnih struktur.

² Na podlago pritrjena ovira, ki preprečuje parkiranje.

dejstvo, predvsem pa sam režim parkiranja na način »kdor prej pride, prej melje«, ki naj bi ga zagovarjal upravnik, kakor je razvidno iz omenjenega dopisa upravnika (z dne 16. 1. 2018), je predlagatelj označil za ravnanje upravnika, ki je do njega diskriminatorno. Predlagatelj je upravniku očital ignoranco in neukrepanje v smeri zaščite njegovih pravic. Navedel je še, da naj bi Stanovanjski zakon³ (v nadaljevanju: SZ-1) določal, da na določeno število parkirnih mest en pripada osebam z invalidnostmi. Zato naj bi bilo ravnanje upravnika tudi nezakonito.

V omenjenem elektronskem dopisu z dne 16. 1. 2018 je upravnik v zvezi s predmetno zadevo navedel sledeča dejstva:

- da je v pripravi pogodba o medsebojnih razmerjih, ki naj bi jo podpisali vsi sostanovalci oz. souporabniki parkirišča;
- da je bilo na zboru (so)lastnikov dogovorjeno, da bodo odstranjene vse parkirne ovire;
- da do podpisane pogodbe velja režim »kdor prej pride, prej melje« (ki naj bi bil po interpretaciji upravnika do vseh enako pravičen);
- da bodo vsi kršitelji obeh dogovorov (o režimu parkiranja in o odstranitvi parkirnih ovir) pisno opozorjeni in pozvani k njihovem spoštovanju.

*

Zagovornik ugotavlja dejansko stanje glede možnega obstoja diskriminacije v konkretni zadevi na podlagi z njo povezanih razpoložljivih podatkov ter določb Zakona o varstvu pred diskriminacijo (ZVarD). Postopek pred Zagovornikom urejajo členi ZVarD od 33 do 37 (5. poglavje ZVarD) ter 40. člen. Za vsa vprašanja postopka, ki niso urejena z ZVarD, pa Zagovornik skladno z drugim odstavkom 3. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) subsidiarno uporabi slednjega. Postopek ugotavljanja diskriminacije Zagovornik vodi na način, ki po 9. in 146. členu ZUP omogoča obema strankama v postopku, tj. predlagatelju oz. domnevni žrtvi in domnevnemu kršitelju, da se tekom postopka izjavita o vseh navedbah nasprotne strani. Stranki lahko podajata svoje navedbe, opredelitve, izjasnitve in dokaze v zvezi z zadevo postopka.

Diskriminacija je v 4. členu ZVarD opredeljena kot vsako neupravičeno dejansko ali pravno neenako obravnavanje, razlikovanje, izključevanje ali omejevanje ali opustitev ravnanja zaradi osebnih okoliščin, ki ima za cilj ali posledico oviranje, zmanjšanje ali izničenje enakopravnega priznavanja, uživanja ali uresničevanja človekovih pravic in temeljnih svoboščin, drugih pravic, pravnih interesov in ugodnosti. Diskriminacija zaradi katere koli osebne okoliščine je prepovedana.

Pri diskriminaciji mora biti specifična osebna okoliščina (ali več njih) razlog za slabšo obravnavo. Med osebne okoliščine, skladno s 1. členom ZVarD, štejejo spol, narodnost, rasa ali etnično poreklo, jezik, vera ali prepričanje, invalidnost, starost, spolna usmerjenost, spolna identiteta in spolni izraz, družbeni položaj, premoženjsko stanje, izobrazba ali katera koli druga osebna okoliščina. Gre za prirojene ali pridobljene osebne značilnosti, lastnosti, stanja ali statuse, ki so praviloma trajno in nerazdružljivo povezani z določenim posameznikom in njegovo osebnostjo, zlasti identiteto, ali pa jih posameznik ne spreminja zlahka, ter na podlagi katerih se lahko oblikujejo različne skupine oseb in odnosi njihove pripadnosti tem skupinam.⁴

Diskriminacija se lahko dogaja na različnih področjih družbenega življenja, pri uresničevanju človekovih pravic in temeljnih svoboščin, pri uveljavljanju pravic in obveznosti ter v drugih pravnih razmerjih na političnem, gospodarskem, socialnem, kulturnem, civilnem ali drugem področju. Na vsakem takšnem področju pa ZVarD (v prvem odstavku prvega člana) določa varstvo vsakega posameznika in posameznice pred diskriminacijo.

³ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21

⁴ Iz obrazložitve k 1. členu ZVarD ob predstavitvi predloga zakona (EVA 2015-2611-0046, str. 39).

ZVarD opredeljuje več oblik diskriminacije, od katerih sta osnovni neposredna in posredna diskriminacija (6. člen). Neposredna diskriminacija obstaja, če je oseba ali skupina oseb zaradi določene osebne okoliščine bila, je ali bi lahko bila v enakih ali podobnih situacijah obravnavana manj ugodno kot se obravnava, se je obravnavala ali bi se obravnavala druga oseba ali skupina oseb. Posredna diskriminacija pa obstaja, kadar je oseba ali skupina oseb z določeno osebno okoliščino bila, je ali bi lahko bila zaradi navidezno nevtralne določbe, merila ali prakse v manj ugodnem položaju kot druge osebe, razen če ta določba, merilo ali praksa objektivno temelji na legitimnem cilju in so sredstva za doseganje tega cilja ustrezna in nujno potrebna. Poleg teh dveh oblik ZVarD opredeljuje tudi druge oblike diskriminacije (7. člen, natančneje od 8. do 11. člena): nadlegovanje (tudi spolno), navodila za diskriminacijo, pozivanje k diskriminaciji, viktimizacija. V primerih večkratne, množične, dolgotrajne oz. ponavljajoče se ali pa diskriminacije, ki bi lahko vsebovala težko popravljive posledice za diskriminirano osebo, še zlasti kadar je storjena v razmerju do otrok ali drugih slabotnih oseb, ZVarD prepoznava hujše oblike diskriminacije (12. člen).

ZVarD v svojem 13. členu določa tudi izjeme od prepovedi neposredne diskriminacije. Po njegovem splošnem določilu neenako obravnavanje zaradi določene osebne okoliščine ne pomeni diskriminacije, če takšno različno obravnavanje temelji na legitimnem cilju in so sredstva za doseganje tega cilja ustrezna, potrebna in sorazmerna (prvi odstavek 13. člena).

V postopku ugotavljanja diskriminacije velja po 40. členu ZVarD obrnjeno dokazno breme. To pomeni, da mora (domnevni) kršitelj, kadar (domnevno) diskriminirana oseba (s svojimi izjavami, navedbami in dokumenti ter drugimi dokazili) izkaže dejstva, ki upravičujejo domnevo, da je bila kršena prepoved diskriminacije, dokazati, da v obravnavanem primeru ni kršil te prepovedi, oziroma da je neenako obravnavanje dopustno (v skladu z ZVarD). Tako se breme dokazovanja prevaži na domnevnega kršitelja, ko domnevno diskriminirana oseba izkaže, da so njene trditve oz. izjave, navedbe in dokazila takšna, da prav s svojo verjetnostjo izkazujejo domnevo o kršitvi prepovedi diskriminacije. Na takšen način domnevno diskriminirana oseba izpolni svoje trditveno breme.

*

Zagovornik je začetno ugotovil, da v predlagateljevem predlogu predstavljena dejstva izkazujejo domnevo, da na prostoru pred večstanovanjsko stavbo ni ustrezno poskrbljeno za parkiranje predlagatelja kot osebe z invalidnostjo, ki bi zaradi svoje gibalne oviranosti potreboval zagotovljeno posebno parkirno mesto za invalide. Zaradi te svoje osebne okoliščine je predlagatelj v primerjavi s stanovalci, ki nimajo takšne invalidnosti (gibalne oviranosti) v manj ugodnem položaju. To pomeni, da je lahko izpostavljen posredni diskriminaciji, kot jo določa drugi odstavek 6. člena ZVarD. Enoten režim parkiranja (»kdor prej pride, prej melje«) je za osebe z invalidnostmi, ki so imetniki parkirne (EU) karte za invalide, lahko diskriminatoren, če zanje ni poskrbljeno na način primerne prilagoditve.

Zakon o izenačevanju možnosti invalidov⁵ (v nadaljevanju: ZIMI) v tretjem odstavku 3. člena določa, da primerna prilagoditev pomeni potrebne zakonodajne, upravne in druge ukrepe, ki ne nalagajo nesorazmernega bremena, kadar so v posameznem primeru potrebni, da se invalidom na enaki podlagi kot drugim zagotovi uživanje ali uresničevanje pravic in svoboščin. V obravnavanem primeru takšno primerno prilagoditev lahko predstavlja prav posebej označeno in zavarovano parkirno mesto za invalide. Glede slednjega pa ne Stanovanjski zakon (SZ-1), temveč Gradbeni zakon⁶ (v nadaljevanju: GZ) v svojem 22. členu v drugem odstavku določa, da mora biti število parkirnih mest v bližini glavnega vhoda zadostno (v prvem odstavku) in da to velja tudi za uporabo skupnih delov večstanovanjskih stavb z deset ali več stanovanji (v četrtem odstavku). Gre za določbo o univerzalni graditvi in rabi objektov, ki tako

⁵ Uradni list RS, št. 94/10, 50/14 in 32/17

⁶ Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1. Z dnem 31. 12. 2021 je sicer začel veljati nov Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: GZ-1), ki pa se bo začel uporabljati z dnem 1. 6. 2022. Enaka določba, kot je omenjena določba drugega odstavka 22. člena GZ, je v GZ-1 vsebovana v tretjem odstavku 32. člena

ni omejena le na javne stavbe in javne površine. Za javna parkirišča sicer obstaja poseben režim, nad katerim nadzor izvaja policija skladno z Zakonom o pravilih cestnega prometa⁷ (v nadaljevanju: ZPrCP).⁸ To pa ne velja za površine, ki so v zasebni lasti. Dvorišče s parkirnimi mesti za avtomobile pred večstanovanjsko stavbo, v kateri stanuje predlagatelj, je dejansko v solastništvu stanovalcev treh tamkajšnjih večstanovanjskih stavb, ki obdajajo to dvorišče.⁹ Posebna skrb za ustrezno parkirno ureditev pa je v domeni upravnika oz. vseh upravnikov teh stavb. V obravnavanem primeru sta upravnika omenjenih treh stavb dva (kot je v postopku pojasnil upravnik).

Zagovornik je ugotavljal, ali je upravnik kršil prepoved diskriminacije, ko predlagatelju kot osebi z določeno invalidnostjo, zaradi katere je gibalno oviran, ni zagotovil posebnega parkirnega mesta za invalide. Pri tem pa je Zagovornik upošteval dejstvo, da za zagotovitev takšnega parkirnega mesta, ki pomeni primerno prilagoditev, s katero se preprečuje posredno diskriminacijo predlagatelja (in drugih oseb, ki so zaradi svojih invalidnosti gibalno ovirane), ni odgovoren le upravnik, ki ga je predlagatelj v predlogu označil za kršitelja. Odločilen del te odgovornosti je namreč na celotni skupnosti stanovalcev večstanovanjskih stavb, ki so solastniki dvorišča s parkirnimi mesti. Ker ne gre za javno površino, temveč površino, ki je v deljeni zasebni lasti oz. solastništvu, je Zagovornik to upošteval kot dejstvo posebnega civilnega področja družbenega življenja.

Zagovornik je ocenil, da bi takšen režim parkiranja, ki bi bil do oseb z invalidnostmi nediskriminatoren, sostanovalci večstanovanjskih stavb, ki so solastniki dvorišča, lahko uredili v ustrezno oblikovani pogodbi o medsebojnih razmerjih, ki bi bila skladna z določbami Obligacijskega zakonika¹⁰ (v nadaljevanju: OZ), Stanovanjskega zakona (SZ-1), GZ, ZIMI in ZVarD. 3. člen OZ posebej določa, da udeleženci prosto urejajo obligacijska razmerja, ne smejo pa jih urejati v nasprotju z ustavo, s prisilnimi predpisi ali z moralnimi načeli. K slednjim šteje tudi načelo enakosti oz. nediskriminacije, k prisilnim predpisom pa tudi določbe ZVarD. Sicer pa je potrebno med takšnimi predpisi v zadevi obravnavanega primera bistveno upoštevati tudi določbe ZIMI (3. člen – primerne prilagoditve) in GZ (22. člen – zadostno število parkirnih mest za invalide). Členi SZ-1 od 18 do 23 določajo lastninsko pravna razmerja na skupnih delih. Določena pa je tudi vloga upravnika kot predstavnika etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe – tj. stanovalcev, ki so lastniki stanovanj in solastniki skupnih delov oz. površin, kot je tudi omenjeno dvorišče. 32. in 33. člen SZ-1 opredeljujeta pogodbo o medsebojnih razmerjih ter njeno vsebino, s katero etažni lastniki uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe, kamor spada tudi način uporabe posebnih skupnih delov. Skladno z zavezo varstva pred diskriminacijo (po 2. členu ZVarD) pa bi si moral upravnik prizadevati, da zbor etažnih lastnikov¹¹ sestavi in sprejme takšno vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih oz. oblikuje takšne sklepe, ki bi zadovoljili vsem potrebnim zakonitostim, torej tudi določbam ZVarD in ZIMI.

*

Zagovornik je dne 3. 12. 2019 upravniku poslal zaprosilo (št. 0700-64/2019/8), da se opredeli do navedb predlagatelja o diskriminacije, pri čemer je upravniku predstavil tudi ključne določbe

⁷ Uradni list RS, št. 156/21 – uradno prečiščeno besedilo in 161/21 – popr.

⁸ ZPrCP v 65. členu s 17. točko četrtega odstavka določa, da je ustavljanje in parkiranje na označenem parkirnem prostoru za invalide prepovedano, razen za osebe iz prvega odstavka 66. člena tega zakona. To pa so imetniki parkirnih kart, ki so osebe z določenimi invalidnostmi (kakor to 66. člena ZPrCP natančno določa) ter zdravstvene službe, socialne službe in invalidske organizacije, katerih delavci obiskujejo oskrbovance na domu zaradi nujnih in neodločljivih storitev, potrebnih za njihovo zdravje in življenje.

⁹ Na to je predlagatelj posebej opozoril tudi v telefonskem pogovoru, ki ga je svetovalec Zagovornika z njim opravil na njegovo željo po odzivu predlagatelja na Zagovornikovo zaprosilo za dopolnitev predloga za obravnavo diskriminacije (uradni zaznamek št. 0700-64/2019/7). Sicer pa to dejstvo jasno izkazuje že samo navajanja pogodbe o medsebojnih razmerjih s strani upravnika v njegovem dopisu predlagatelju z dne 16. 1. 2018. Upravnik je zadevo natančneje pojasnil tudi v svojem prvem dopisu Zagovorniku (predstavljeno v nadaljevanju odločbe).

¹⁰ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631

¹¹ Glede načina odločanja etažnih lastnikov se upoštevajo določbe členov SZ-1 od 34 do 40, od teh glede zbora lastnikov, vodenja in odločanja na zboru ter njegovega zapisnika posebej določbe 36., 37. in 38. člena.

ZVarD in začetne ugotovitve Zagovornika. Posebej pa mu je zastavil še vprašanje, kako je oz. bo poskrbljeno za odstranitev parkirnih ovir na še drugih parkirnih mestih dvorišča ter ali bi ne mogla biti parkirna ovira na parkirnem mestu za invalide del izvajanja skrbi za preprečevanje parkiranja drugih oseb na mestu, ki s svojo označenostjo opozarja, da gre za parkirno mesto za invalide (ključne te parkirne ovire pa bi lahko imeli le tisti stanovalci, ki so imetniki parkirne karte za invalide).

Dne 11. 12. 2019 je Zagovornik prejel upravnikov odgovor (z dne 10. 12. 2019).¹² V njem je upravnik navedel, da je pogodba o medsebojnih razmerjih še vedno v pripravi in da jo bo moralo na koncu (za njeno veljavnost) podpisati več kot 75 % etažnih lastnikov. Nadalje je navedel, da je bilo na sestanku upravnikov in etažnih lastnikov dogovorjeno, da se morajo odstraniti vse parkirne ovire, a jih etažni lastniki drugih dveh večstanovanjskih stavb (na sosednjih naslovih) niso odstranili. Upravnik jih je k odstranitvi pisno pozval, vendar pa drugih pristojnosti, kot je pojasnil, po zakonu nima.

Upravnik je opozoril, da pomemben problem (tudi za samo sklenitev omenjene pogodbe) predstavlja dejstvo, da je parkirišče (oz. dvorišče s parkirnimi mesti) v skupni lasti etažnih lastnikov treh večstanovanjskih stavb in v upravi dveh upravnikov. Zadeva je bila predana tudi stanovanjski inšpekciji,¹³ a brezuspešno.

Načelo »kdor prej pride, prej melje« je upravnik predstavili kot zgolj slikovito pojasnilo etažnim lastnikom, da imajo v skladu z določili Stvarnopravnega zakonika¹⁴ (v nadaljevanju: SPZ) vsi etažni lastniki enako pravico parkiranja na skupnem parkirišču oz. da ne smejo drug drugemu omejevati pravic. Ob tem Zagovornik pripominja, da še konkretnije to opredeljuje SZ-1 v svojem 19. členu, ki določa, da skupne dele večstanovanjske stavbe uporabljajo etažni lastniki v skladu z njihovo naravo in namenom ter na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov. Upravnik je navedel, da posameznemu etažnemu lastniku ne more zagotoviti konkretnega parkirnega prostora brez ustreznega soglasja solastnikov – četudi je oseba z invalidnostjo. Pri tem je upravnik poudaril, da lahko ureja zadeve le na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev upravljanja ali po veljavni zakonodaji – predvsem SPZ, SZ-1 in Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Nazadnje je v odgovoru Zagovorniku upravnik navedel, da si vedno želijo vzpostaviti stik z etažnimi lastniki, tudi osebno. Tako naj bi tudi s predlagateljem večkrat opravili sestanek. Upravnik je navedel, da s predlagateljem ni (bil) v sporu, čeprav si je predlagatelj ukrepanje upravnika razlagal negativno. Ob tem je upravnik izrazil svoje mnenje, da so za predlagatelja naredili več, kot bi storil katerikoli drug upravnik. Skladno s tem prepričanjem je upravnik zavrnil domnevo o diskriminaciji oz. njegovo morebitno odgovornost zanjo.

*

Dne 23. 12. 2019 je Zagovornik upravniku poslal nov dopis (št. 0700-64/2019/10), ki ga je v vednost posredoval tudi predlagatelju. V njem je povzel svoje ključne dotedanje ugotovitve in pojasnila upravnika ter ga ponovno opozoril na zakonske določbe, ki upravnika zavezujejo k določenim aktivnostim za preprečevanje diskriminacije. Ob tem je Zagovornik podal tudi svoj predlog poravnave med predlagateljem in upravnikom.

Zagovornik je navedel, da bi z namestitvijo parkirne ovire na jasno označenem parkirnem mestu za invalide (katerega ključne bi imeli le tisti stanovalci, ki so imetniki parkirne karte za invalide), dejansko omogočili izvajanje primerne prilagoditve, s katero se preprečuje posredno diskriminacijo oseb(e) z invalidnostjo, saj bi tako preprečevali parkiranje drugih na tem parkirnem mestu. Obenem je Zagovornik upravnika opozoril, da režim »kdor prej pride, prej melje« ni skladen z ZIMI in ZVarD, saj predlagatelja kot osebo z gibalno oviranostjo postavlja

¹² Dopis je bil sicer napačno datiran z datumom 10. 8. 2019.

¹³ Tj. Gradbena, geodetska in stanovanjska inšpekcija.

¹⁴ (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)

v dejansko neenak položaj. Korekcija tega načela bi bila prav v smislu skrbi za izvajanje ukrepa primerne prilagoditve nujna. Za to pa bi moral poskrbeti upravnik kot skupaj s še drugim upravnikom dejanski soupravnik parkirišča oz. dvorišča, ki je skupni del vseh treh večstanovanjskih stavb. Storit bi moral vse, kar v okviru svojih pristojnosti lahko stori, da bi se zagotovila polna zakonitost režima parkiranja na skupnem dvorišču.

Zagovornik je poudaril, da čeprav gre za vprašanje urejanja režima parkiranja na nejavnem prostoru, ki je v zasebnem solastništvu, in s tem za urejanje razmerij med etažnimi lastniki treh večstanovanjskih stavb pri uporabi skupnih delov, je potrebno upoštevati, da ta razmerja vendarle uokvirjajo potrebne zakonitosti na civilnem področju družbenega življenja. K tem pa ob določbah OZ, SPZ, SZ-1 spadajo tudi določbe ZIMI in ZVarD. To velja tako za sklepanje pogodbe o medsebojnih razmerjih kakor tudi za vse sklepe, ki jih sprejema zbor etažnih lastnikov. Ker ima upravnik skladno z 2. alinejo četrtega odstavka 118. člena SPZ pooblastilo skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, je odgovoren za to, da so etažni lastniki seznanjeni z vsemi tistimi zakonskimi določbami, v okviru katerih se morajo sprejemati sklepi njihovega zbora, da zadovoljijo potrebnim zakonitostim na civilnem področju.

Zato je Zagovornik upravniku navedel, da od njega pričakuje in mu predlaga, da v konkretni zadevi obravnavanega primera na zboru etažnih lastnikov slednje izrecno seznani z določbami ZVarD in ZIMI, na podlagi katerih bi etažni lastniki še pred sprejemom pogodbe o medsebojnih razmerjih (kasneje pa tudi s pogodbo samo) lahko s sklepom ključno korigirali veljavni režim parkiranja na način, s katerim bi poskrbeli za izvajanje primerne prilagoditve za osebe z invalidnostmi (ki so imetniki parkirnih kart za invalide). Eden od takšnih načinov, ki ga je Zagovornik ocenil kot povsem ustreznega, je postavitve parkirne ovire na označeno parkirno mesto za invalide. Tako bi upravnik s predlagateljem lahko sporazumno rešil zadevo in dosegel poravnavo.¹⁵ Če pa predlagatelj kljub posredovanju upravnika s solastniki ne bi uspel doseči ustreznega dogovora oz. pridobiti soglasja in sprejeti sklepa (ali kasneje tudi takšne pogodbe o medsebojnih razmerjih), ki bi temu soglasju sledil, bi predlagatelju ostala le še možnost ureditve zadeve z odločitvijo sodišča, kakor to predvideva četrti odstavek 67. člen SPZ. Ta določa, da če se solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku.

*

Dne 8. 1. 2020 je Zagovornik prejel nov odgovor upravnika (dopis z dne 6. 1. 2020) na svoj dodatni dopis. V njem je upravnik navedel, da zelo dobro poznajo konfliktnost situacije v obravnavanem primeru, da pa sami nimajo pristojnosti sankcionirati kršiteljev. Vse kar so lahko storili je, da so pozvali etažne lastnike k upoštevanju veljavne zakonodaje (vendar pa jih takrat še niso opozorili tudi na določbe ZVarD in ZIMI – op. Zagovornika). Upravnik je navedel, da so sicer etažni lastniki (sami) upravičeni zahtevati prenehanje motenja posesti ali prekomerne uporabe skupnega dela stavbe – s čimer je nakazal, da del odgovornosti za nastalo situacijo nosi tudi sam predlagatelj. Pri tem je opozoril, da parkirno mesto za invalide ob izgradnji stavbe ni bilo označeno, temveč je bila takšna označitev dodana kasneje na iniciativo predlagatelja. Zanja pa predlagatelj ni pridobil ustreznega soglasja etažnih lastnikov. Ti naj bi imeli tako vso pravno podlago, da zahtevajo prvotno stanje. Zato tudi upravnik ta parkirni prostor tretira kot navadnega.

Je pa upravnik izrazil pripravljenost, da pri pripravi predvidene pogodbe o medsebojnih razmerjih, za veljavnost katere je potrebno sodelovanje vseh etažnih lastnikov (več kot 75 % jih mora pogodbo podpisati), opozori na to, da mora biti v pogodbi predviden tudi del, ki se navezuje na parkiranje na funkcionalnem zemljišču. Nazadnje je izrazil pripravljenost, da sledi tudi predlogu Zagovornika. Navedel je, da ga bo predstavil na naslednjem zboru etažnih

¹⁵ Skladno z 20. členom Poslovnika Zagovornika načela enakosti (Uradni list RS, št. 10/2019) si Zagovornik ves čas postopka prizadeva za sporazumno rešitev zadeve s poravnavo. Ob poravnavi se postopek s predlogom za obravnavo zaključi. Dosežena poravnava ne pomeni, da Zagovornik ne sprejme svojih ugotovitev in predlogov ter jih ustrezno obravnava v skladu z zakonom.

lastnikov in v kolikor bo doseženo strinjanje, bodo vsi (stanovalci, ki so) imetniki invalidne kartice, prejeli ključe parkirne ovire (ki bi se ponovno – zdaj torej s soglasjem – montirala na prostoru za invalide). Če pa ne bo doseženega soglasja, je upravnik opozoril, da nima moči doseči uveljavitev predlagane rešitve, v kolikor zanj ne prejme odločbe inšpektorata¹⁶ ali morebitne sodbe sodišča v nepravdnem postopku.

*

Dne 24. 1. 2020 je Zagovornik predlagatelju poslal svoj dopis (št. 0700-64/2019/21), ki ga je v vednost posredoval tudi upravniku. V njem je Zagovornik povzeto predstavil svoje dotedanje ugotovitve ter pojasnila in odgovore upravnika. Predlagatelju je omogočil, da se o navedbah upravnika in dotedanjih ugotovitvah in predvideni končni ugotovitvi Zagovornika še izjasni.

Zagovornik je v dopisu poudaril, da je za rešitev problema v predmetni zadevi upravnik pripravljen storiti vse, kar v okviru svojih pristojnosti lahko stori. Izpostavil je pripravljenost upravnika slediti predlogu Zagovornika, s katerim bi se lahko preprečilo nadaljnjo diskriminacijo predlagatelja v smislu korekcije režima parkiranja na način, s katerim bi poskrbeli za izvajanje primerne prilagoditve za osebe, ki so zaradi svojih invalidnosti gibalno ovirane – torej za predlagatelja in še koga drugega izmed takratnih ali bodočih stanovalcev tamkajšnjih večstanovanjskih stavb, ki so oz. bi bili imetniki parkirnih kart za invalide. Pomembno je, da je upravnik izrazil pripravljenost na posredovanje pri etažnih lastnikih s predstavitvijo predlagane rešitve Zagovornika na naslednjem zboru etažnih lastnikov, da bi dosegli potrebno soglasje za ureditev zadeve. S tem bi lahko potrdili označenost posebnega parkirnega mesta za osebe z invalidnostmi ter dosegli primerno ureditev režima parkiranja na njem (s parkirno oviro). S tem v zvezi je Zagovornik pozval tudi predlagatelja, da Zagovorniku sporoči, kakšna je (bila) odločitev na zboru etažnih lastnikov, ko bo ta sklican in izveden.

Zagovornik je predlagatelju navedel, da se z ozirom na potek postopka ugotavljanja diskriminacije nagiba k najverjetnejši končni ugotovitvi, da upravnik ni kršil prepovedi diskriminacije, saj izkazuje v okviru svojih pristojnosti (tudi z intervencijo Zagovornika) prizadevanje za celovito zakonito rešitev problema. Če bo na bodočem zboru etažnih lastnikov svoje izražene namere upravnik tudi dejansko uresničil, bo s tem potrdil takšno Zagovornikovo ugotovitev. Če bodo etažni lastniki potem sklenili, kakor je predlagal Zagovornik, bo Zagovornik lahko ugotovil, da je bila dosežena predlagana poravnava. Če pa etažni lastniki ne bodo sprejeli sklepa, ki bi bil sladen tudi z določili ZVarD, ZIMI in GZ (poleg SZ-1 in SPZ), bo imel predlagatelj z ozirom na neizpolnitev odgovornosti etažnih lastnikov za varstvo pred diskriminacijo še vedno možnost vložiti prijavo na omenjeni inšpektorat oz. inšpekcijo ali pa sprožiti omenjeni postopek pred sodiščem. Le če upravnik svoje izražene namere, s katero bi sledil predlogu Zagovornika, ne bo uresničil, bo Zagovornik ugotovil upravnikovo kršitev prepovedi diskriminacije.

Predlagatelj se je na dopis Zagovornika odzval s tremi elektronskimi dopisi – z dvema dne 4. 2. 2020 in še dodatnim dne 12. 2. 2020. V njih je izrazil svoje presenečenje in nezadovoljstvo s predstavljenimi ugotovitvami Zagovornika, posebno z izraženim nagibom k najverjetnejši končni ugotovitvi, da upravnik ni kršil prepovedi diskriminacije. Zmotila ga je Zagovornikova predstavitev, da je ključna odgovornost za preprečevanje diskriminacije v obravnavanem primeru na strani samih etažnih lastnikov, med katere spada tudi sam, vloga upravnika pa je pri tem omejena. Predlagatelj je izrazil kritiko upravnikovega ravnanja z vprašanjem, zakaj upravnik ni že prej storil tega, kar mu je predlagal Zagovornik. Navedel je še, da upravnik dejansko ničesar ne rešuje in tudi ne bo rešil, on pa da bo kot oseba z invalidnostjo ostal brez parkirnega mesta.

*

¹⁶ Tj. Inšpektorata za okolje in prostor, v okviru katerega deluje tudi Gradbena, geodetska in stanovanjska inšpekcija.

Dne 19. 5. 2020 je Zagovornik poslal upravniku dopis (št. 0700-64/2019/27), ki ga je v vednost posredoval tudi predlagatelju. V njem je najprej povzel svoje dotedanje ugotovitve in predloge, potem pa je upravnika povprašal, kdaj predvidoma bo, če še ni, potekal nov zbor etažnih lastnikov v letu 2020. Pri tem je pomembno upoštevati, da je šlo za čas epidemije/pandemije covida-19 in z njo povezanih ukrepov za preprečevanje širjenja te nalezljive bolezni. Zagovornik je navedel, da je seznanjen z določbo drugega odstavka 34. člena SZ-1, po kateri zbor etažnih lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor. Z ozirom na to je Zagovornik upravnika povprašal, kako hitro lahko skliče zbor etažnih lastnikov. Ob tem ga je opozoril, da morebitno zavlačevanje prispeva k nadaljevanju sporne situacije, v kateri so izkazani elementi posredne diskriminacije predlagatelja kot osebe z invalidnostjo. Zagovornik je upravnika zaprosil, da ga po sklicu zbora etažnih lastnikov o tem čim prej obvesti ter mu (po možnosti) posreduje zapisnik zbora, iz katerega bo razvidna vloga upravnika in sklep, s katerim bo zbor odločil o njegovem oz. Zagovornikovem predlogu (za po možnosti doseženo poravnavo). Zagovornik je še ponovil svojo navedbo iz predhodnega dopisa predlagatelju (št. 0700-64/2019/21), da v kolikor bo upravnik izpolnil izraženo namero, da etažne lastnike na zboru ustrezno obvesti o njihovem izpolnjevanju obveznosti varstva pred diskriminacijo, bo Zagovornik svoj postopek zaključil z ugotovitvijo, da upravnik ni kršil prepovedi diskriminacije.

Dne 29. 5. 2020 je Zagovornik prejel dopis upravnika (z dne 28. 5. 2020), v katerem je ta Zagovorniku sporočil, da so s strani Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: ministrstvo) prejeli prepoved sklicevanja zbora etažnih lastnikov (kot del ukrepov v času epidemije covida-19). Sredi meseca maja 2020 pa so ministrstvu poslali novo vprašanje, ali je glede na omilitev ukrepov dovoljeno ponovno sklicevati zbor etažnih lastnikov, vendar pa odgovora še niso prejeli. Upravnik je navedel, da bodo z zbori pričeli, ko s strani ministrstva sprejmejo pozitiven odgovor.

Dne 11. 6. 2021 je Zagovornik upravnik poslal nov dopis (št. 0700-64/2019/29) s ponovno poizvedbo glede sklica zbora etažnih lastnikov. Obdobje enega leta je minilo zaradi še vedno trajajoče epidemije/pandemije covida-19 in z njo povezanih ukrepov za preprečevanje širjenja te nalezljive bolezni. Dopis je Zagovornik v vednost posredoval tudi predlagatelju.

Dne 22. 6. 2021 je Zagovornik prejel odgovor upravnika (z dne 23. 6. 2021), v katerem je ta sporočil, da zbor etažnih lastnikov še ni bil izveden, saj je bila prepoved sklica aktivna vse do preklica epidemije s strani Vlade Republike Slovenije. Upravnik je izrazil pričakovanje, da bodo zbor sklicali enkrat v jeseni (2021) z ozirom na to, da je bil takrat še čas dopustov in bi zato bila udeležba na zboru nižja od zaželene.

Dne 8. 11. 2021 je Zagovorniku poslal elektronski dopis predlagatelj. V njem je sporočil, da zadeve s parkirnim mestom za invalide še niso uredili. Poleg tega naj bi nekateri stanovalci na nekatera parkirna mesta na novo montirali parkirne ovire, česar pa njemu upravnik ne dovoli, medtem ko naj zoper ostale stanovalce, ki nameščajo parkirne ovire, ne bi ukrepal. Ob tem je omenil, da je njegova žena sporno parkirno mesto, ki je zadnjih deset let označeno kot parkirno mesto za invalide, uporabljala že 30 let, pred tem pa tudi že njen oče. Predlagatelj je navedel, da drugi stanovalci na tem parkirnem mestu za invalide namerno parkirajo. Pri tem je opozoril na dolžnost upravnika, da stanje uredi tako, da poskrbi za enakopravnost, in izrazil pričakovanje, da ga Zagovornik zaščiti in ne dovoli neenakosti, diskriminacije. Predlagatelj je izrazil tudi nestrinjanje s predlagano poravnavo. Posebej je poudaril svoj položaj, v katerem naj bi bil kot nemočna oseba z invalidnostjo nenehno pod pritiskom prepovedi namestitve parkirne ovire na označeno parkirno mesto za invalide, medtem ko naj drugi, ki ponovno nameščajo takšne ovire, ne bi bili deležni nikakršnih ukrepov. To je v dopisu ponovno izpostavil kot diskriminacijo. Sicer pa je predlagatelj na začetku dopisa omenil svoje slabo zdravstveno stanje v času okrevanja po ponovni operaciji vratnih vretenc.

Zagovornik je dne 10. 11. 2021 predlagatelju poslal elektronsko pojasnilo glede postopka ugotavljanja diskriminacije v obravnavanem primeru. Navedel je, da bo s postopkom lahko nadaljeval, ko bo prejel sporočilo upravnika glede zbora etažnih lastnikov in na njem

predstavljenega predloga Zagovornika. O poravnavi je Zagovornik navedel, da bi ta bila možna le, če bi se z njo predlagatelj strinjal.

Dne 2. 3. 2022 je Zagovornik upravniku poslal ponovno poizvedbo (št. 0700-64/2019/33) glede zbora etažnih lastnikov. Več kot polletno dodatno obdobje je minilo zaradi še vedno trajajoče epidemije/pandemije covida-19 in z njo povezanih ukrepov za preprečevanje širjenja te nalezljive bolezni. Dopis je Zagovornik v vednost posredoval tudi predlagatelju.

Dne 9. 3. 2022 je Zagovornik prejel odgovor upravnika (z dne 7. 3. 2022), v katerem je ta sporočil, da na zboru etažnih lastnikov niso dosegli potrditve (oz. soglasja), da bi se oblikovalo posebno parkirno mesto za invalide. So pa nadalje predlagatelju predlagali, da se poskuša to urediti s podpisno listino,¹⁷ pri čemer bi bilo potrebno z ozirom na lastništvo zemljišča vključiti tudi stanovalce oz. etažne lastnike iz drugih dveh večstanovanjskih stavb. Vendar pa jim je predlagatelj v telefonskem pogovoru zatrdil, da se strinja s trenutnim stanjem in da na spornem mestu ne želi več parkirnega mesta za invalide. Upravnik je navedel, da so skladno z navedenim s tem primerom zaključili, saj interes stranke več ne obstaja.

Dne 7. 3. 2022, še pred prejemom zadnjega dopisa upravnika, pa je Zagovornik prejel zadnji elektronski dopis predlagatelja, katerega vsebina potrjuje upravnikove navedbe. Predlagatelj je navedel, da se je odločil vrniti parkirno karto EU za invalide. Navedel je tudi, da bo poiskal pomoč pri Nacionalnem svetu invalidskih organizacij Slovenije, preko Zveze paraplegikov Slovenije, katere član je, in preko Evropskega invalidskega foruma. Izrazil je kritiko v zvezi s postopkom pri Zagovorniku, ki je trajal od leta 2019 – kot jalovo reševanje njegove zadeve. Nazadnje je navedel, da (zdaj) parkirni prostor (za invalide) ne obstaja in da ni diskriminatornosti ter da se zadeva (lahko) zaključi. Pred tem je predlagatelj v dopisu Zagovorniku še očital, da ni od upravnika zahteval dokazil o njegovih pozivih drugim stanovalcem k odstranitvi parkirnih ovir na drugih parkirnih mestih (kjer so bile te ovire prav tako nezakonito nameščene).

*

Zagovornik v obravnavanem primeru ni sledil predlagateljevim navedbam o domnevni neposredni diskriminaciji, ki naj bi jo izvajal upravnik, ko je njega jasno opozoril na nezakonitost postavitve parkirne ovire na parkirni prostor, medtem ko naj drugih stanovalcev na njihovo nezakonito postavljanje parkirnih ovir ne bi tako strogo opozarjal. Za vse to namreč predlagatelj ob zgolj izraženih svojih občutkih in posredovanih slikah parkirnih mest z montiranimi parkirnimi ovirami ni priskrbel nobenih konkretnih dokazil, s katerimi bi lahko upravičil svojo domnevo o takšni diskriminaciji. Izkazal ni ne dejstva, da je bila njegova invalidnost ali katera druga osebna okoliščina razlog takšnega razlikovanja, ne tega, da je takšno razlikovanje v ravnanju upravnika dejansko sploh obstajalo (da je torej njega strožje opozarjal na nezakonitost montaže parkirne ovire kakor druge). Nasprotno pa je Zagovornik sprejel kot relevantno že začetno pojasnilo upravnika, da je skladno z dogovorom na sestanku upravnikov in etažnih lastnikov vse, ki so namestili parkirne ovire, pozval k njihovi odstranitvi, da pa več kot to ni mogel storiti, saj ima zgolj omejene pristojnosti – nima npr. pristojnosti sankcionirati kršiteljev. Kot je bilo dodatno izrecno pojasnjeno, pa so sicer sami etažni lastniki upravičeni zahtevati prenehanje motenja posesti ali prekomerne uporabe skupnega dela stavbe. Predlagatelj je torej imel ves čas možnost pri reševanju tovrstnih sporov na civilnem področju sprožiti inšpekcijske ali sodne postopke, s katerimi bi lahko te spore ob nedoseganju soglasja med etažnimi lastniki razrešili in tako poskrbeli za ustrezno spoštovanje zakonitosti. Tudi v zadevi obravnavanega primera je za predlagatelja ves čas obstajala takšna možnost.

Zagovornik je v obravnavanem primeru ugotavljal, ali je upravnik kršil prepoved diskriminacije (saj je predlagatelj v predlogu prav upravnika označil za domnevnega kršitelja), ko

¹⁷ Skladno z določbami 34. in 35. člena SZ-1 (način odločanja lastnikov in podpisovanje listine). Glej tudi spletno stran državne uprave s predstavitevijo teh postopkov: <https://www.gov.si/teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/>.

predlagatelju kot osebi z določeno invalidnostjo, zaradi katere je gibalno oviran, ni bilo zagotovljeno posebno parkirno mesto za invalide, ki si ga je hotel pred vhodom v večstanovanjsko stavbo, v kateri stanuje, sam priskrbeti. Zagotovitev takšnega parkirnega mesta bi pomenila način izvajanja primerne prilagoditve (po ZIMI), s katero se preprečuje posredna diskriminacija (kot jo določa drugi odstavek 6. člena ZVarD) oseb z invalidnostmi, ki so zaradi svoje gibalne oviranosti imetniki parkirnih kart za invalide.

Zagovornik je ugotovil, da je upravnik sledil opozorilu Zagovornika, da si mora po vseh svojih zmožnostih oz. v skladu s svojimi pristojnostmi prizadevati za preprečevanje posredne diskriminacije oseb z invalidnostmi pri režimu parkiranja na skupnem dvorišču. Na zboru etažnih lastnikov je predstavil Zagovornikov predlog rešitve zadeve, a zanj se etažni lastniki niso odločili. Kljub temu je nazadnje predlagatelju ponudil še alternativno reševanje zadeve s podpisovanjem posebne listine, a je predlagatelj to zavrnil. Zagovornik je tako ugotovil, da je upravnik storil, kar je lahko. Pri tem je moral Zagovornik upoštevati razmere v času epidemije/pandemije covid-19 kot objektivne okoliščine, zaradi katerih se je izredno podaljšal čas, ki je moral poteči, da je upravnik sploh lahko sklical zbor etažnih lastnikov. Obenem je Zagovornik tudi upošteval, da upravnik pred Zagovornikovo predstavitvijo predlagateljeve situacije z vidika varstva pred diskriminacijo ni bil ozaveščen o tem, da položaj predlagatelja razkriva elemente posredne diskriminacije osebe z invalidnostjo pri zato sporni ureditvi režima parkiranja na skupnem dvorišču treh večstanovanjskih stavb. Po Zagovornikovi predstavitvi pa je predlagatelj sprejel opozorilo glede svojega dela odgovornosti za varstvo pred diskriminacijo, zaradi česar je tudi sledil Zagovornikovemu predlogu.

Zagovornik je zato sklepno ugotovil, kakor izhaja iz 1. točke izreka te odločbe, da upravnik večstanovanjske stavbe na naslovu predlagatelja ni kršil prepovedi diskriminacije, ko predlagatelju kot osebi z invalidnostjo ni uspel zagotoviti posebnega parkirnega mesta za invalide na skupnem dvorišču pred vhodom v stavbo.

Skladno s prvim odstavkom 35. člena ZVarD je postopek pri Zagovorniku za stranke brezplačen. Zato je Zagovornik odločil, da posebni stroški v tem postopku niso nastali, kakor izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu:

Zoper to odločbo ni pritožbe, dovoljen pa je upravni spor. Upravni spor stranka lahko sproži s tožbo, ki jo v 30 dneh od vročitve odločbe vloži na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana. Tožbo vloži neposredno pisno ali jo pošlje po pošti. Skupaj z morebitnimi prilogami jo vloži v najmanj treh izvodih. K njej mora priložiti tudi to odločbo v izvirniku ali prepisu.

Postopek vodil:
Aljoša Gadžijev,
Svetovalec Zagovornika I

Miha Lobnik
ZAGOVORNIK NAČELA ENAKOSTI