



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Evidenčna številka:** VS00009782

**Datum odločbe:** 12.02.2018

**Opravična številka II.stopnje:** Sodba VSL I Cpg 1224/2015

**Senat:** Vladimir Balažic (preds.), Franc Seljak (poroč.), dr. Mile Dolenc, dr. Miodrag Đorđević, Tomaž Pavčnik

**Področje:** OBLIGACIJSKO PRAVO

**Institut:** zakupna pogodba - najem (zakup) poslovnih prostorov - načelo enake vrednosti dajatev - plačilo najemnine - stvarne napake nepremičnine - znižanje najemnine - uveljavljanje zahtevka za znižanje najemnine - oblikovalni zahtevek - oblikovalno upravičenje - vložitev nasprotne tožbe - vložitev ugovora - dopuščena revizija

**Zveza:** OZ člen 8, 468, 468/1, 480, 480/3, 597, 637, 637/3, 720, 779, 779/3, 800, 800/2, 846, 846/3

## Jedro

Najemnik, ki v pravdi nastopa kot tožena stranka in ki odklanja plačilo dela najemnine zaradi stvarne napake v najem vzete stvari, v primeru, če želi uveljaviti zahtevek za znižanje najemnine, ni dolžan vložiti nasprotne (oblikovalne) tožbe, saj za uveljavitev takšnega upravičenja zadošča ugovor.

## Izrek

I. Reviziji se ugodi, razveljavita se sodba sodišča druge stopnje v III. in IV. točki izreka in sodba sodišča prve stopnje v I. in IV. točki izreka ter se zadeva v tem delu vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.

II. Odločitev o stroških revizijskega postopka se pridrži za končno odločbo.

## Obrazložitev

### Dosedanji tek postopka

1. Tožeča stranka je v postopku izvršbe na podlagi verodostojne listine od tožene stranke zahtevala plačilo premalo plačanih najemnin in obratovalnih stroškov za poslovne prostore, ki jih je na podlagi Pogodbe o uporabi prostorov z dne 1. 12. 2006 uporabljala tožena stranka. Zaradi ugovora tožene stranke je nadaljnji postopek tekkel kot pravdni postopek.

2. Sodišče prve stopnje je obdržalo v veljavi sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 203569/2012 glede nezastaranih zneskov po računih, izstavljenih v obdobju od 1. 12. 2009 do 1. 11. 2011 (skupaj za plačilo 66.541,25 EUR) s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi ter glede izvršilnih stroškov v znesku 319,32 EUR s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi od 11. 1. 2013 dalje (I. točka izreka sodbe). Glede presežnega zneska (14.771,14 EUR spp) je sklep o izvršbi razveljavilo in tožbeni zahtevek zavrnilo (II. točka izreka sodbe). Razveljavilo je stroškovni del odločitve v sklepu o izvršbi za znesek 178,52 EUR in v tem delu stroškovni zahtevek tožeče stranke zavrnilo (III. točka izreka sodbe). Toženi stranki je naložilo povrnitev pravnih stroškov tožeče stranke v znesku 77,25 EUR s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi (IV. točka izreka sodbe).

3. Sodišče druge stopnje je zavrglo pritožbo tožene stranke zoper II. točko izreka sodbe sodišča prve stopnje (I. točka izreka sodbe). Zavrnilo pa je pritožbo tožeče stranke zoper II., III in IV. točko izreka prvostopenjske sodbe (II. točka izreka sodbe) in pritožbo tožene stranke zoper I. in IV. točko izreka prvostopenjske sodbe (III. točka izreka sodbe) ter prvostopenjsko sodbo potrdilo. Odločilo je, da vsaka stranka nosi svoje stroške pritožbenega postopka (IV. točka izreka sodbe).

4. Vrhovno sodišče je na predlog tožene stranke s sklepom III DoR 130/2016 z dne 24. 2. 2017 dopustilo revizijo glede vprašanja, ali mora najemnik, ki v pravdi nastopa kot tožena stranka in ki odklanja plačilo dela najemnine zaradi stvarne napake v najem vzete stvari, v primeru, če želi uveljaviti zahtevek za znižanje kupnine, vložiti nasprotno (oblikovalno) tožbo ali zadošča ugovor?

5. Tožena stranka je v zakonskem roku vložila revizijo zoper del odločitve, s katerim je bilo pravnomočno ugodeno tožbenemu zahtevku za plačilo 66.541,25 EUR s pripadki. Uveljavljala je revizijski razlog zmotne uporabe materialnega prava in Vrhovnemu sodišču predlagala, da razveljavi sodbo sodišča druge stopnje glede III. in IV. točke izreka in sodbo sodišča prve stopnje glede I. in IV. točke izreka ter zadevo vrne v novo sojenje sodišču prve stopnje. Uveljavljala je tudi povrnitev stroškov revizijskega postopka.

6. Tožeča stranka na revizijo ni odgovorila.

### **Glede dejanske podlage izpodbijane sodbe**

7. Pravdni stranki sta 1. 12. 2006 sklenili Pogodbo o uporabi prostorov, s katero je tožeča stranka dala toženi stranki v najem prostore v drugem nadstropju T.. Skupna površina najetih prostorov je bila v pogodbi navedena 1.448,12 m<sup>2</sup>. Dogovorjena višina mesečne najemnine je znašala 10,00 EUR/m<sup>2</sup>.

8. Tožena stranka dela najemnine tožeči stranki ni plačevala, ker naj bi po sklenitvi pogodbe ugotovila, da resnična površina najetih prostorov znaša le 1.229,58 m<sup>2</sup>. Iz istega razloga ni plačevala tudi dela akontacije za obratovalne stroške.

### **Materialnopravna stališča sodišč prve in druge stopnje**

9. Sodišče prve stopnje je glede ugovora tožene stranke, ki se nanaša na manjšo površino prostorov, ki jih je lahko uporabljala, od dogovorjene površine v pogodbi, pojasnilo, da lahko zakupnik v primeru, da ima v zakup vzeta stvar kakšno napako, ki je ni mogoče odpraviti, v skladu s prvim odstavkom 597. člena Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ) po lastni izbiri odstopi od pogodbe ali zahteva znižanje zakupnine. Pri tem pa je zavzelo stališče, da je mogoče znižanje najemnine uveljavljati le z oblikovalno tožbo in se pri tem sklicevalo na zavzeto stališče Vrhovnega sodišča v sodbi III Ips 89/2013, izdano v pravdni zadevi

med istima pravnima strankama. Po mnenju sodišča prve stopnje je mogoče uveljavljati znižanje najemnine le z oblikovalno tožbo ne glede na to ali je najemnik v položaju tožnika, ki zahteva vrnitev že plačane najemnine ali v položaju toženca, ko se brani pred zahtevkom za plačilo najemnine.

10. Sodišče druge stopnje je v celoti pritrdilo stališču sodišča prve stopnje. Izpostavilo je drugačno ureditev položaja v OZ v primeru prodajne pogodbe od ureditve najemne pogodbe. Jasna določba prvega odstavka 597. člena OZ naj (drugače kot pri prodajni pogodbi) ne bi vzbujala nobenega dvoma glede znižanja najemnine. Sodna praksa in literatura, ki naj bi jo navajala tožena stranka v pritožbi v prid utemeljitve spreminjanja sodne prakse, naj bi se nanašala le na prodajno pogodbo, zato v tej zadevi nimata nobenega pomena.

### **Glede odločitve o reviziji**

11. Zahteva za znižanje plačila zaradi napake v izpolnitvi nasprotne pogodbene stranke ali zaradi očitnega nesorazmerja v medsebojnih izpolnitvah pri vzajemnih pogodbah predstavlja materialnopravno upravičenje, ki naj bi upravičencu zagotovilo uresničitev načela enake vrednosti dajatev (8. člen OZ). Možnost takšnega uravnoteženja položajev pogodbenih strank ureja OZ v posebnem delu pri različnih pogodbah.<sup>1</sup> Zakon pri tem ni enoznačno uredil položajev upravičencev glede načina uveljavljanja takšnega upravičenja. Da lahko upravičenec realizira svoje upravičenje le z oblikovalnim zahtevkom pred sodiščem, je neposredno iz zakona mogoče sklepati le v tistih primerih, ko zakon izrecno določa takšen način uveljavljanja z uporabo besedne zveze *sodišče na ... zahtevo zniža ...* (drugi odstavek 800. člena, tretji odstavek 824. člena in tretji odstavek 846. člena OZ). V preostalih primerih je do odgovora mogoče priti le z uporabo ustreznih razlagalnih metod.

12. Stališča pravne literature glede načina uveljavljanja tovrstnih oblikovalnih pravic niso enotna, pri čemer so največkrat izražena v povezavi s položajem strank v prodajni pogodbi. Nekateri avtorji zastopajo stališče, da je za znižanje kupnine potreben (tudi) oblikovalen zahtevek in to tako v primeru, ko kupec uveljavlja vrnitev dela plačane kupnine, kot tudi v primeru, ko se brani zoper zahtevek prodajalca za plačilo kupnine (v tem primeru oblikovalni zahtevek z nasprotno tožbo).<sup>2</sup> Drugi avtorji zastopajo stališče, da zadostuje dajatvena tožba kupca oziroma njegov ugovor zoper zahtevek prodajalca.<sup>3</sup>

13. Vrhovno sodišče je v nekaj zadevah zavzelo stališče, da je v primeru, ko kupec uveljavlja zahtevek za vrnitev (dela) plačane kupnine, potreben tudi oblikovalni zahtevek.<sup>4</sup> Primerljiv položaj (zahtevek najemnika za vrnitev preveč plačane najemnine glede na napake v predmetu najema) je Vrhovno sodišče obravnavalo v sodbi III Ips 89/2013 z dne 20. 1. 2015, na katero sta se sklicevali tudi sodišči prve in druge stopnje. Vrhovno sodišče je zavzelo stališče, da gre tudi v primeru iz prvega odstavka 597. člena OZ za tožbeno oblikovalno pravico, zato stranka lahko zahteva znižanje najemnine le od sodišča z oblikovalno tožbo.

14. Vrhovno sodišče pa je v sodbi III Ips 111/2015 z dne 22. 11. 2016 zavzelo stališče, da kupec, ki še ni plačal (celotne) kupnine in v pravdi nastopa kot tožena stranka, lahko v primeru, če želi uveljaviti zahtevek za znižanje kupnine, v postopku poda (zgolj) ugovor in mu ni treba vložiti nasprotne oblikovalne tožbe. Drugačen položaj kupca je utemeljilo na ureditvi v drugem odstavku 480. člena OZ, kjer je izrecno urejeno upravičenje kupca, da lahko tudi po izteku prekluzivnega enoletnega roka za vložitev tožbe zoper zahtevek prodajalca za plačilo kupnine z ugovorom uveljavlja njeno znižanje. Pri tem se je oprlo tudi na že zavzeto stališče v sodbi III Ips 77/2011 z dne 21. 5. 2013.

15. Glede na dopuščeno revizijsko vprašanje je treba odgovoriti, ali je podana podlaga za drugačno obravnavanje najemnika kot toženca, ki želi zoper zahtevek za plačilo najemnine uveljaviti znižanje

najemnine, v primerjavi s položajem kupca, ki je bil obravnavan v zadevi III Ips 111/2015. Glede na obseg dopuščenega revizijskega vprašanja se Vrhovno sodišče pri tem ne opredeljuje do vprašanja, ali bi zavzeta stališča v tej zadevi terjala ponoven preizkus že zavzetih stališč v primerih, ko je upravičenec za uveljavljanje znižanja plačila v drugačnem procesnem položaju.

16. Ureditev uveljavljanja jamčevalnih zahtevkov zaradi napake v izpolnitvi v prvem poglavju posebnega dela OZ, ki ureja prodajno pogodbo, se razlikuje od ureditve v desetem poglavju, ki ureja zakupno (najemno) pogodbo, po tem, da deseto poglavje nima določbe, primerljive s 480. členom OZ, ki ureja prekluzivni rok za sodno uveljavljanje jamčevalnih zahtevkov zaradi napake. Ta določba je bila tudi osnova za izoblikovano stališče Vrhovnega sodišča v odločbi III Ips 111/2015. Stališče sodišča druge stopnje v 24. točki obrazložitve izpodbijane sodbe je mogoče razumeti v smeri, da zaradi navedene razlike pri ureditvi najemne pogodbe pride v poštev zgolj prvi odstavek 597. člena OZ. Zato naj bi tudi za procesni položaj najemnika kot toženca v pravdi za plačilo najemnine veljalo stališče iz odločbe III Ips 89/2013, da je mogoče zahtevo za znižanje najemnine uveljavljati le z oblikovalnim zahtevkom (v tem primeru z nasprotno tožbo).

17. Tudi dejanski okvir odločbe III Ips 111/2015 ni bil skladen z dejanskimi predpostavkami iz drugega odstavka 480. člena OZ. To določbo (ki vsebuje jasno opredelitev načina uveljavljanja zmanjšanja kupnine z ugovorom) je Vrhovno sodišče uporabilo zgolj kot argument pri sklepanju, da ni razumnega razloga, da že pred potekom enoletnega prekluzivnega roka kupec ne bi mogel uveljavljati znižanja kupnine na enak način, to je z ugovorom (12. točka obrazložitve sodbe III Ips 111/2015). Odgovoriti je torej potrebno na vprašanje, ali obstajajo razlogi za drugačno sklepanje pri primerljivem položaju uveljavljanja znižanja najemnine pri najemni pogodbi.

18. Revident se utemeljeno sklicuje na splošno določbo tretjega odstavka 100. člena OZ, po kateri se za dolžnikove obveznosti smiselno uporabljajo določbe o odgovornosti prodajalca za stvarne in pravne napake, če ni za posamezen primer predpisano kaj drugega. Ob upoštevanju te določbe in ob dejstvu, da OZ nima posebnih določb, ki bi za najemnika drugače urejale način uveljavljanja znižanja kupnine v primerjavi s položajem kupca pri prodajni pogodbi, bi drugačno stališče od zavzetega v zadevi III Ips 111/2015 lahko utemeljili le na bistveno drugačni naravi najemnega razmerja, ki bi izključevala smiselno uporabo pravil, ki veljajo za prodajno pogodbo.

19. Tako kupcu kot najemniku pogodbeni položaj nalaga izpolnitveno obveznost v obliki denarnega plačila nasprotni pogodbeni stranki. V primeru napak v izpolnitvi nasprotne stranke zakon obema omogoča uveljavljanje znižanja svoje obveznosti. Iz narave razmerja pa izhaja razlika glede trajanja. Medtem ko se prodajna pogodba realizira z enkratno izpolnitvijo obeh pogodbenih strank, spada najemna pogodba med pogodbe, katerih značilnost je trajanje izpolnjevanja v dogovorjenem časovnem obdobju. Vendar zgolj na tem razlikovalnem elementu ni mogoče utemeljiti strožjih pogojev za uveljavljanje jamčevalnega zahtevka znižanja najemnine kot obrambnega sredstva najemnika zoper izpolnitveni zahtevek najemodajalca. Vložitev oblikovalnega zahtevka (z nasprotno tožbo) bi se pogosto lahko kazala kot koristna za najemnika, ker bi ugoditev takšnemu zahtevku odvrčala najemodajalca od nadaljnjega uveljavljanja dogovorjene najemnine v kasnejših obdobjih. Po drugi strani pa se napake na predmetu najema lahko kažejo tudi le v omejenem obdobju, zato najemnik z znižanjem pogodbene obveznosti za celotno obdobje trajanja razmerja ne bi mogel (nujno) uspeti. Tudi v takem primeru bo najemnik v svoji obrambi zoper zahtevek najemodajalca, ki se nanaša na omejeno časovno obdobje, v povsem primerljivem položaju obrambe kupca zoper (enkratni) zahtevek prodajalca na plačilo kupnine.

20. Ker niso podane okoliščine, ki bi narekovale drugačno obravnavo položaja najemnika glede na položaj

kupca v primeru prodajne pogodbe, se ob uporabi tretjega odstavka 100. člena OZ odgovor na dopuščeno revizijsko vprašanje glasi: Najemnik, ki v pravdi nastopa kot tožena stranka in ki odklanja plačilo dela najemnine zaradi stvarne napake v najem vzete stvari, v primeru, če želi uveljaviti zahtevek za znižanje najemnine, ni dolžan vložiti nasprotno (oblikovalne) tožbe, saj za uveljavitev takšnega upravičenja zadošča ugovor.

21. Odgovor na dopuščeno revizijsko vprašanje pomeni, da sta sodišči prve in druge stopnje zmotno uporabili materialno pravo. Zaradi tega je bilo v postopku dejansko stanje nepopolno ugotovljeno, saj se sodišči nista opredeljevali do uveljavljanih ugovorov tožene stranke in zatrjevanih dejstev o nepravilni izpolnitvi tožeče stranke. S tem je podan razveljavitveni razlog iz drugega odstavka 380. člena ZPP. V ponovljenem sojenju se bo sodišče prve stopnje moralo opredeliti tudi do navedenih pravnorelevantnih dejstev.

### **Glede stroškov postopka**

22. Ker je Vrhovno sodišče ugodilo reviziji in razveljavilo izpodbijani del sodb sodišč prve in druge stopnje o delni ugoditvi tožbenemu zahtevku, je razveljavilo tudi akcesorni odločitvi obeh sodišč o stroških postopka. O teh stroških ter o stroških revizijskega postopka bo odločeno v ponovljenem postopku s končno odločbo (tretji odstavek 165. člena ZPP).

-----  
<sup>1</sup> Pri prodajni pogodbi (kot jamčevalni zahtevek pri izpolnitvi z napako - 2. točka prvega odstavka 468. člena OZ), pri zakupni pogodbi (jamčevalni zahtevek - 597. člen OZ), pri podjemni pogodbi (jamčevalni zahtevek - tretji odstavek 637. člena OZ), pri licenčni pogodbi (720 člen OZ), pri mandatni pogodbi (tretji odstavek 779. člena OZ) pri komisijski pogodbi (drugi odstavek 800. člena OZ) in pri posredniški pogodbi (tretji odstavek 846. člena OZ).

<sup>2</sup> Galič A.: Znižanje pogodbene cene - z nasprotno tožbo ali z ugovorom?, Pravna praksa, 2014, št.8, stran 9, Mežnar Š.: Stvarne in pravne napake -materialnopravni in procesni vidiki (prispevek na civilnopravni šoli 2016), Plavšak N.: OZ s komentarjem, GV Založba, 2004, 3. knjiga, stran 169.

<sup>3</sup> Možina D.: Kršitev pogodbe, GV Založba, Ljubljana 2006, stran 420, Možina D.: Problem uveljavljanja znižanja pogodbene cene, Pravna praksa, 2016, št. 43, stran 16-20 in Velkaverh A.: Še o ugovoru znižanja kupnine, Pravna praksa, 2014, št. 45, stran 11-13. Za uveljavljanje znižanja zakupnine zgolj z izjavo volje se v primeru zakupne pogodbe zavzema tudi M. Juhart v OZ s komentarjem, 3. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2004, stran 671.

<sup>4</sup> Odločbe II Ips 38/2012 z dne 17. 10. 2013, II Ips 68/2012 z dne 18. 9. 2014, II Ips 130/2014 z dne 21. 5. 2015, II Ips 288/2014 z dne 5. 5. 2016.

**Datum zadnje spremembe: 12.07.2018**