



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Evidenčna številka: VS00042274

Datum odločbe: 18.12.2020

Opravična številka II.stopnje: VSL Sodba II Cp 2025/2019

Senat: mag. Rudi Štravs (preds.), mag. Matej Čujovič (poroč.), mag. Nina Betetto, dr. Ana Božič Penko, Tomaž Pavčnik

Področje: STANOVANJSKO PRAVO - USTAVNO PRAVO - ČLOVEKOVE PRAVICE

Institut: odpoved najemne pogodbe - najemna pogodba za neprofitno stanovanje - krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe - način uporabe nepremičnine - motenje stanovalcev pri mirni uporabi stanovanja - pravica do spoštovanja doma - pravica do nedotakljivosti stanovanja - pravica do mirne uporabe stanovanja - poseg v ustavno pravico - sorazmernost ukrepa - dopuščena revizija

Zveza: Konvencija o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (EKČP) člen 8, 8/2. URS člen 36, 78. SZ-1 člen 103, 103/1-5

Jedro

Toženkino ponavljajoče se in v času sojenja še vedno prisotno obnašanje v večstanovanjskem bloku grobo krši medsosedske norme.

V primeru po 5. točki prvega odstavka 103. člena SZ-132 odpovedni razlog izvira izključno iz krivdne sfere najemnika in ni odvisen od zunanjih dejavnikov. Revizijska zahteva, da bi moral najemodajalec ob/pred odpovedjo najemniku v takem primeru ponuditi drugo ustrezno namestitev, po oceni Vrhovnega sodišča, upošteva, da gre vertikalno-horizontalno razmerje, presega stopnjo testa sorazmernosti, ki ga narekujejo US in ESČP v svoji dosedanji praksi.

Izrek

I. Revizija se zavrne.

II. Toženka mora tožniku v roku 15 dni od vročitve te sodbe povrniti 183,6 EUR stroškov revizijskega postopka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od poteka roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti.

Obrazložitev

Oris zadeve

1. Tožnik je lastnik neprofitnega stanovanja ... Stanovanje se nahaja v manjšem bloku, ki ima osem stanovanjskih enot. Toženki, ki je bila brezdomka, je tožnik z najemno pogodbo s 14. 12. 2016 svoje stanovanje oddal v najem in toženka se je vanj vselila.
2. Kmalu po vselitvi so se pričele pojavljati težave. Toženka je v stanovanje vabila prijatelje, prihajalo je do prekomernega uživanja alkohola in kajenja, zaradi zračenja prek vhodnih vrat je smrdel celoten objekt. Toženkina družjenja so se pogosto končala z nasiljem in intervencijami policije ter reševalnih služb. Toženka se je večkrat samopoškodovala, za seboj je puščala kri in umazanijo, trgala je tuje rože, skladiščila nezaščiten hrano v kleti, ni sodelovala pri čiščenju objekta.
3. Ostali stanovalci so se pritožili. Toženka se je zavedala, da njeno obnašanje predstavlja hujše kršitve pravil sosedskega sožitja, zato se je maja 2017 zavezala, da se bo vključila v zdravljenje in bo prenehala s kršitvami najemne pogodbe.
4. Še istega meseca je morala zaradi vinjenosti toženke in njenega partnerja ter fizičnega nasilja posredovati policija. Sostanovalci so na upravnika naslovili pritožbo, ker se je toženkino nesprejemljivo vedenje nadaljevalo; med drugim je junija 2017 pred vhodom v stavbo opravila veliko potrebo.
5. Tožnik je toženki zaradi načina uporabe stanovanja ter kršitev medsosedskega sožitja 3. 7. 2017 vročil poziv k odpravi kršitev ter opozorilo, da bo, če s kršitvami ne bo prenehala, zahteval odpoved pogodbe in izpraznitev stanovanja.
6. Toženka s kršitvami ni prenehala. Večkrat je urinirala pred blokom in na stopnišču stavbe, zaradi česar so morali opraviti dezinfekcijo. Prav tako je morala večkrat posredovati policija, ki je v obdobju od 1. 1. do 31. 8. 2017 zaradi toženkinih kršitev javnega reda in miru pod vplivom alkohola intervenirala kar dvajsetkrat.
7. Tožnik je 13. 11. 2017 vložil tožbo, s katero je zahteval odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja. Toženki je sodišče 11. 5. 2018 delno odvzelo poslovno sposobnost,¹ 3. 9. 2018 pa ji je center za socialno delo postavil skrbnika.

Dosedanji potek postopka

8. Sodišče prve stopnje je tožbenemu zahtevku delno ugodilo. Odločilo je, da se najemna pogodba med tožnikom in toženko odpove, toženka pa je dolžna izprazniti stanovanje s pripadajočimi prostori ter ga, prostega oseb in stvari, izročiti tožniku.
9. Sodišče prve stopnje je obrazložilo, da je toženka huje motila druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanj, kar predstavlja zakonski razlog za odpoved najemne pogodbe iz krivdnih razlogov (5. točka prvega odstavka 103. člena SZ-1). Krivdni razlog je po ugotovitvah prvostopenjskega sodišča obstajal tudi v času sojenja, kar kaže na dolgotrajnost, nepretrganost, pogostost in skrajno ekcesnost kršitev, ki jih sostanovalci niso dolžni trpeti.
10. Odločitvi sodišča prve stopnje je v pritožbenem postopku nasprotovala toženka. Višje sodišče je njeno pritožbo zavrnilo in sodbo sodišča prve stopnje v izpodbijanem delu potrdilo.²

11. Pritožbeno sodišče je presodilo, da je kljub nekaterim spremembam v toženkinem vedenju podan krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe. Soglašalo je z rezultatom tehtanja med toženkino pravico do doma ter tožnikovo (lastninsko) pravico in pravicami ostalih stanovalcev (do doma); poseg v toženkino pravico je ocenilo kot sorazmeren. Izpostavilo je, da odločbe Ustavnega sodišča Up-619/17 ni mogoče uporabiti za vsak primer, ko pride do odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve neprofitnega stanovanja, ki je v lasti države/občine/neprofitnega stanovanjskega sklada. Glede na naravo toženkinih kršitev in njihovo nepretrganost je toženkina pravica v koliziji s pravicami ostalih stanovalcev, ki imajo (enako kot toženka) pravico do mirnega življenja v svojem domu in pravico, da svojo lastnino uživajo nemoteno v skladu z načeli sosedskega prava.

12. Toženka je v zvezi z odločitvijo višjega sodišča pri Vrhovnem sodišču vložila predlog za dopustitev revizije, ki mu je Vrhovno sodišče ugodilo.

Dopuščeno revizijsko vprašanje

13. Po določbi drugega odstavka 371. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) revizijsko sodišče preizkusi izpodbijano sodbo samo v tistem delu in glede tistih konkretnih vprašanj, glede katerih je bila revizija dopuščena.

14. Vrhovno sodišče je 3. 7. 2020 na predlog toženke dopustilo revizijo z vprašanjem: "Ali je, upoštevaje okoliščine konkretnega primera, zlasti toženkine osebne okoliščine, presoja sodišča druge stopnje, da je poseg v toženkino pravico do spoštovanja doma sorazmeren ukrep za varstvo interesov ostalih stanovalcev večstanovanjske hiše, pravilna?"³

Navedbe strank v revizijskem postopku

15. Toženka v revizijo vlaga zaradi bistvenih kršitev postopka in zmotne uporabe materialnega prava. Navaja, da ji je Vrhovno sodišče z dopustitvijo pritrnilo, da sodišči nista upoštevali oziroma se nista zadostno opredelili do dejstva, da toženka v primeru izselitve nima nobene druge opcije za življenje in bo tako ponovno, pri svojih starosti 62 let, pristala na ulici kot brezdomka, s čimer bosta ogroženo njeno zdravje in preživetje. Izpodbijana sodba je v tem delu pomanjkljiva. Sodišči sta zmotno razlagali odločbo US Up-619/17, v kateri je Ustavno sodišče med drugim navedlo, da so pozitivne obveznosti države, da brezdomcem zagotovi dom, sicer omejene, vendar pravica do spoštovanja doma posamezniku v določenih primerih zagotavlja, da bo pred pretečo izgubo doma deležen sodne presoje oziroma sorazmernosti posega. Ustava v 78. členu državi nalaga dolžnost, da z ustreznimi ukrepi ustvarja možnosti za pridobitev primerne stanovanja, EKČP pa poudarja pomen zagotavljanja varnega zatočišča posebej ranljivim posameznikom, kamor brezdomci nedvomno spadajo. Sodišči sta spregledali, da se je stanje kljub vsemu izboljševalo, in sta pavšalno presodili, da gre za sorazmeren ukrep. Višje sodišče je spregledalo, da pri toženki ne gre za to, da bi mirno uživala dom, temveč, ali sploh ima dom in kje bivati. Toženka bo z izselitvijo pristala na cesti, kar bo bistveno huje, kot če bi sodišče tožbeni zahtevek zavrnilo. Sosedje bi morebiti še kdaj trpeli občasna kršenja načel sosedskega prava, pa še to, upošteva pomoč, ki jo prejema, bistveno manj intenzivno. V sodbah je izostala presoja nujnosti posega v demokratični družbi, kar bi bilo treba dopolniti z načeli socialne države. Prav to nalaga Ustavno sodišče rednim, namreč, da presodijo, ali je bil poseg v pravico do spoštovanja doma nujen ter je teža posega sorazmerna zasledovanemu cilju, upošteva vse okoliščine primera. Sodišči se do toženkine pravice sploh nista opredelili, višje sodišče pa je celo navrglo, da marsikateri posameznik čaka na možnost najema takega stanovanja, kar presega dopusten okvir tehtanja. Nepravilnost se kaže tudi v okoliščini, da tožnik ni storil vsega, kar bi lahko, saj je na naroku 17. 4. 2019 navedel, da je sprejel odločitev,

da toženki drugega stanovanja oziroma bivalne enote ne ponudi, čeprav je toženka pripravljena na to večkrat pokazala, kljub temu da so ji razmere poznane in so bivalne enote tako ali tako prezasedene. Ravnanje tožnika ni v duhu navedene ustavne odločitve, sodba pa ima v tem smislu pomanjkljivosti. Ravnanje sodišč predstavlja neenako obravnavanje posameznikov. Toženka je starejša oseba, ki nima premoženja in drugih možnosti za nastanitev. Tožnik je kot javni stanovanjski sklad lokalne skupnosti v tožnikinem primeru nedvomno zatajil. Predlaga spremembo, podredno razveljavitev izpodbijanih sodb.

16. Tožnik je na revizijo pravočasno odgovoril. Podrobno predstavi odločbo Ustavnega sodišča Up-619/17, jo primerja z okoliščinami obravnavanega primera ter ponazori, zakaj gre za drugačna dejanska stanova. Izpostavlja, da tožnikine nastanitve v njegovem stanovanju še ni mogoče pojmovati kot dom, da krivdni razlog še vedno obstaja, da imajo drugi stanovalci (ki so enaki subjekti kot toženka) pravico do mirnega uživanja doma, varnosti in zdravega okolja, da vzroki za odpoved pri toženki niso objektivni in da tudi sicer narava razmerij ni enaka.

Revizija ni utemeljena.

17. Revizija glede obstoja bistvenih kršitev postopka ni bila dopuščena, zato Vrhovno sodišče ne bo odgovarjalo na navedbe revidentke, s katerimi utemeljuje njihov obstoj. V reviziji bo obravnavalo le materialno- in ustavnopravni vidik izpodbijane sodbe v okviru dopuščenega revizijskega vprašanja.

(Ustavno)pravna izhodišča pravice do (spoštovanja) doma

18. Evropska konvencija za človekove pravice (EKČP) pravico do doma priznava v prvem odstavku 8. člena in jo zagotavlja vsakomur.⁴ Ustava Republike Slovenije pravice do doma izrecno ne omenja, a jo je kot samostojno materialno/vsebinsko pravico, izhajajoč iz 36. člena Ustave (nedotakljivost stanovanja),⁵ Ustavno sodišče priznalo v odločbi U-I-64/14 z dne 12. 10. 2017, nadgradilo pa v odločbi Up-619/17 z dne 14. 2. 2019.

19. Pojem dom ima več pomenov.⁶ V materialnem smislu je dom fizični prostor, ki posamezniku zagotavlja varnost in omogoča (najvišjo) stopnjo zasebnosti. V psihološkem in sociološkem smislu je dom nujen in bistveni element za razvoj posameznikove individualne in družbene identitete ter pogoj za oblikovanje občutka pripadnosti določenemu prostoru⁷ in družbi/skupnosti. V pravnem smislu je dom pomemben kot naslov fizične osebe, ki je pogoj za uveljavljanje nekaterih njenih pravic.⁸ Dom je zato lahko tudi prostor, ki ga posameznik ne zaseda na podlagi svoje lastninske, temveč neke druge pravice (npr. kot najemnik).

20. Pravice do doma ne more biti, dokler za posamezen primer ne ugotovimo, da nekomu nek prostor predstavlja dom. Ali določen prostor nekomu pomeni dom, je vselej odvisno od dejanskih okoliščin posameznega primera.⁹ Šele v naslednjem koraku, torej ko je ugotovljeno, da nekdo ima dom, se lahko sprašujemo o tem, ali je bilo z nekim dejanjem ali aktom poseženo v posameznikovo pravico do (spoštovanja) doma ter ali je bil ta poseg sorazmeren ali ne.

21. Toda pravica do doma ni vseobsegajoča. Ne pomeni, na primer, da mora država legalizirati nelegalno zgrajen objekt, ker bi njegova rušitev nesorazmerno posegla v pravico do doma.¹⁰ Tudi ne pomeni, da mora država posameznikom vselej zagotoviti nadomestno prebivališče,¹¹ in to kljub 78. členu Ustave, ki državi nalaga, da ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.¹² Le v izjemnih primerih namreč ESČP v okviru 8. člena EKČP prizna zahtevo po zagotavljanju doma v smislu zagotavljanja varnega zatočišča posebej ranljivim posameznikom (npr. Romom,¹³ nomadom,¹⁴ hudo bolnim¹⁵). Praviloma pa

pravica do doma ne vsebuje pravice do zagotovitve doma.¹⁶

22. Po tem, ko sodišče ugotovi, da ima nekdo dom, mora ob zatrjevanem posegu v pravico do (spoštovanja) doma v prvi fazi presoditi, ali sploh gre za poseg v to pravico. Šele če je odgovor pozitiven, sodišče nadaljuje s presojo v drugi fazi, v kateri se ukvarja najprej z dopustnostjo, nato pa še s sorazmernostjo posega v to pravico. Upošteva drugi odstavek 8. člena EKČP in prakso Ustavnega sodišča je v pravico do (spoštovanja) doma dopustno poseči, če, prvič, za poseg obstaja zakonska podlaga, in drugič, če je poseg (zaradi obstoja katerega od legitimnih ciljev iz drugega odstavka 8. člena EKČP) nujen v demokratični družbi.¹⁷

23. Zadnja faza sodne presoje torej obsega tehtanje, ali je teža posega sorazmerna zasledovanemu cilju,¹⁸ upošteva pri tem vse okoliščine konkretnega primera.¹⁹ Pri tem zahteva po presoji sorazmernosti posega v posameznikovo pravico do spoštovanja doma ni samoumevna, temveč jo sodišče upošteva le, če se posameznik nanjo sklicuje.²⁰ Ko oseba, ki ji pripada pravica do doma, trdi, da je bilo vanjo poseženo prekomerno, mora sodišče opraviti test sorazmernosti vselej, kadar pride do vertikalnega posega v ustavno pravico.²¹

24. Posebej skrbno mora sodišče tehtanje opraviti, ko pravici do spoštovanja doma stoji nasproti izključno javni interes, ki ga zastopa država/občina/neprofitna stanovanjska organizacija. V teh primerih mora sodišče poseg v pravico presojati tudi v luči osebnih (individualnih) okoliščin prizadete osebe.²² Če sodišča v takem primeru ne utemeljijo, zakaj je bila izselitev posameznika nujna, je po presoji ESČP legitimen interes države, da nadzira svojo lastnino, sekundarnega pomena v primerjavi s pravico posameznika do spoštovanja doma.²³

O toženkini pravici do (spoštovanja) doma

25. Tožnik v odgovoru na revizijo navaja, da toženka v tako kratkem času ni mogla razviti zadostne in kontinuirane vezi s stanovanjem, da bi ji pripadala pravica do doma.

26. Iz dejanskih ugotovitev sodb sodišča prve in druge stopnje izhaja, da se je toženka v stanovanje vselila 14. 12. 2016, ko je s tožnikom sklenila najemno pogodbo. Po petih mesecih (15. 5. 2017) je bilo število kršitev že tolikšno, da je po pritožbi sosedov podpisala izjavo, s katero se je zavezala, da se bo vključila v zdravljenje zaradi težav z alkoholom, da bo svojim dotedanjim obiskovalcem onemogočila obiske, da se bo vključila v čiščenje objekta, da ne bo povzročala hrupa in motila ostalih obiskovalcev, itn. Tožnik je toženki 3. 7. 2017 (tj. dobrega pol leta po vselitvi) vročil poziv k odpravi krivdnih razlogov ter opomin v smislu tretjega odstavka 103. člena SZ-1. Tožbo v tej zadevi, s katero zahteva odpoved pogodbe, je vložil 13. 11. 2017, torej v manj kot enajstih mesecih po toženkini vselitvi.

27. Sodišči nižjih stopenj se z vprašanjem, ali se odpoved najemne pogodbe nanaša na stanovanje, ki predstavlja toženkin dom, nista podrobneje ukvarjali. To fazo sta preprosto preskočili, toženki pravico do doma priznali ter se ukvarjali s fazo zakonitosti in sorazmernosti ukrepa.²⁴ Na to je pristal tudi tožnik, ki pred sodiščem prve stopnje ugovora v tej smeri ni podal, v odgovoru na pritožbo toženke pa ni oporekal zapisom sodišča prve stopnje, da se odpoved najemne pogodbe nanaša na toženkin dom, temveč se je osredotočil na tehtanje med toženkino pravico in pravicami ostalih stanovalcev, ki da pretehtajo nad pravico toženke do doma.

28. Ob izhodišču, da dejstvo, da stanovanje, v zvezi s katerim tožnik vlaga tožbo na odpoved najemne pogodbe, predstavlja toženkin dom, do revizijskega postopka v resnici ni bilo sporno, Vrhovno sodišče

soglašja s (sicer ne izrecno zapisano) pravno presojo nižjih sodišč, da gre za stanovanje, v zvezi s katerim toženki pripada pravica do doma. Pri tej materialnopравни presoji je revizijsko sodišče upoštevalo še, da je toženka v stanovanju bivala najmanj še ob zaključku sojenja pred sodiščem prve stopnje (tj. do 1. 7. 2019, kar je dve leti in pol po vselitvi).²⁵

O zakonitosti ukrepa

29. SZ-1 v prvem odstavku 103. člena SZ-1 našteva krivdne razloge za odpoved najemne pogodbe. Tožnik je tožbo gradil na trditvah, ki utemeljujejo krivdni razlog iz 5. točke prvega odstavka 103. člena SZ-1, po kateri lahko lastnik odpove najemno pogodbo, če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja, določena s hišnim redom, ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja. Na to zakonsko določbo sta svojo odločitev oprli tako sodišče prve kot sodišče druge stopnje.

30. Vrhovno sodišče se je z odpovednim razlogom iz 5. točke prvega odstavka 103. člena SZ-1 doslej ukvarjalo le enkrat. V zadevi II Ips 715/2005 z dne 28. 2. 2008 je presodilo, da je najemnik skupaj s še eno osebo s svojim obnašanjem huje motil druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja, ter poudarilo, da čeprav razbijanja po skupnih prostorih ni mogoče opredeliti kot krivdni odpovedni razlog po 1. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1, ker večja škoda ni nastala, to še ne pomeni, da takšno njegovo ravnanje ne predstavlja hujšega motenja stanovalcev po 5. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1.

31. V obravnavanem primeru iz sodbe sodišča druge stopnje izhaja, da je toženka v času sojenja vedenje spremenila le v toliko, da ne prihaja več do skrajno izprijenih dejanj, kot sta uriniranje v skupnih delih objekta (na stopnišču) in opravljanje velike potrebe pred vhodom v stavbo. Ostalih dejanj (povzročanje smradu in umazanije, fizično nasilje toženke in njenega partnerja, zvonjenje stanovalcem sredi noči ter kršitve javnega reda in miru, zaradi katerih mora izjemno pogosto (dvajsetkrat v osmih mesecih) posredovati policija) toženka ni opustila. Te kršitve po oceni višjega sodišča že same po sebi pomenijo hujše motenje ostalih stanovalcev pri njihovi uporabi stanovanj.

32. Revidentka dejanj, ki so podlaga za pravni sklep, da gre za hujše motenje drugih stanovalcev pri njihovi mirni uporabi stanovanja, v postopku pred sodiščema prve in druge stopnje niti ni zanikala. Še več, v reviziji izrecno zapiše, da bi sosedje morebiti še kdaj morali trpeti občasna kršenja načel sosedskega prava.²⁶ Prav tako ne oporeka pravni presoji nižjih sodišč, da gre za hujše kršitve v smislu 5. točke prvega odstavka 103. člena SZ-1. Vrhovno sodišče ob tem poudarja, da ne gre za to, da bi nižji sodišči presodili, da kajenje ter toženkine težave z alkoholizmom same po sebi predstavljajo krivdni odpovedni razlog, pač pa, da tega predstavljajo nasilje, zvonjenje ter kršitve javnega reda in miru, ki so s temi toženkinimi težavami (zlasti z alkoholom) povezane.²⁷

33. Poseg v toženkino pravico do (spoštovanja) doma torej temelji na zakonu.

O sorazmernosti ukrepa

34. Ukrep je sorazmeren, če je nujen v demokratični družbi. Nujnost opravičujejo državna varnost, javna varnost ali ekonomska blaginja države, preprečitev nereda ali kaznivega dejanja, zavarovanje zdravja ali morale oziroma zavarovanje pravic in svoboščin drugih ljudi (primerjaj drugi odstavek 8. člena EKČP).

35. Vrhovno sodišče najprej izpostavlja, da je odpovedni razlog iz 5. točke prvega odstavka 103. člena SZ-1

drugačen od ostalih krivdnih odpovednih razlogov. Če so drugi odpovedni razlogi (povzročanje škode na stanovanju, neplačevanje najemnine ali stroškov, nedovoljeni posegi v stanovanju itd.) povezani z lastninsko pravico najemodajalca, SZ-1 v 5. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 lastnika stanovanja ščiti zgolj posredno. V prvi vrsti ščiti najemnikove sosedje, in to ne glede na to, da je aktivno legitimiran za njihovo zaščito prav tako lastnik – on je tisti, ki neposredno (najprej s pošiljanjem opomina, nato pa še z vložitvijo tožbe) brani njihovo lastninsko pravico in/ali pravico do mirnega uživanja lastnega doma. Tožnik ima zato prav, ko v odgovoru na revizijo opozarja, da obravnavana zadeva ni (povsem) primerljiva z zadevo Up-619/17 z dne 14. 2. 2019.

36. V razmerju med tožnikom kot lastnikom neprofitnega stanovanjskega sklada in najemnikom takega stanovanja v primeru odpovedi najemnega razmerja iz krivdnega razloga po 5. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 torej ne gre za vertikalno ali vertikalnemu bistveno podobno razmerje, v katerem bi veljal najstrožji test sorazmernosti.

37. Pri tehtanju, ali naj toženka pravico do doma izgubi, so pomembne toženkine osebne okoliščine, ki so naslednje: toženka je starejša oseba (rojena je leta 1958 in sedaj stara 62 let), je nekdanja brezdomka in v primeru izselitve lastne možnosti druge namestitve nima; grozi ji, da bo znova postala brezdomka.

38. Toženkini pravici nasproti ne stoji zgolj tožnikova lastninska pravica, ki jo tožnik zaradi toženkinih ravnanj lahko tudi izgubi,²⁸ temveč tudi lastninska pravica lastnikov ostalih stanovanjskih enot v bloku, ki jih toženka s svojimi ravnanji vznemirja. Zlasti pa je toženkina pravica do doma v opreki s pravico ostalih stanovalcev do mirnega uživanja oziroma do spoštovanja (njihovega) doma.²⁹ Toženkina pravica do doma je namreč omejena s pravicami ostalih stanovalcev do (mirnega uživanja) doma – izvršuje jo lahko le tako, da ne posega v (enake) pravice drugih (tretji odstavek 15. člena Ustave), pri čemer je izhodišče vidik povprečnega stanovalca.³⁰ Takega izvrševanja svoje pravice toženka, kot izhaja iz dejanskih ugotovitev nižjih sodišč, ni zmogla in ga še vedno ne zmore.

39. Mirno uživanje doma, ki se nahaja v enostanovanjski hiši, ni enako mirnemu uživanju doma, ki se nahaja v bloku. Življenje v bloku, ker gre za sklop domov, ki so prostorsko povezani, po naravi stvari v določenem obsegu predstavlja sobivanje. Sobivanje pa vselej terja določeno mero prilagajanja in določeno mero odrekanja oziroma zadrževanja. Uskladitvi meril obnašanja, da bi bilo sobivanje vzdržno za vse stanovalce, so namenjena temeljna pravila sosedskega sožitja, zapisana v hišnem redu ali obče sprejeta v družbi.³¹

40. Toženkino ponavljajoče se in v času sojenja še vedno prisotno obnašanje v večstanovanjskem bloku grobo krši medsosedske norme. Nočno razgrajanje, nasilje in številne policijske intervencije so popolno nasprotje tega, kar naj bi pravica do mirnega uživanja doma pravzaprav bila. Pri tem ne gre za enkratne dogodke ali za odrekanje pravice (toženki) do samosvojosti, temveč za sklop dogodkov, ki so povzročili stanje, ki je za toženkine sostanovalce (gledano z vidika povprečnega stanovalca) postalo nevdržno in ga niso dolžni (več) trpeti, in to ne glede na zgoraj izpostavljene toženkine osebne lastnosti.

41. V primeru po 5. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1³² odpovedni razlog izvira izključno iz krivdne sfere najemnika in ni odvisen od zunanjih dejavnikov. Revizijska zahteva, da bi moral najemodajalec ob/pred odpovedjo najemniku v takem primeru ponuditi drugo ustrezno namestitev, po oceni Vrhovnega sodišča, upošteva, da gre vertikalno-horizentalno razmerje, presega stopnjo testa sorazmernosti, ki ga narekujejo US in ESČP v svoji dosedanji praksi.

Odločitev o reviziji in o revizijskih stroških

42. Višje sodišče je, upoštevaje okoliščine konkretnega primera, pravilno presodilo, da je poseg v toženkino pravico do spoštovanja doma sorazmeren ukrep, zato je Vrhovno sodišče revizijo toženke zavrnilo (prvi odstavek 378. člena ZPP).

43. V skladu s prvim odstavkom 165. člena ZPP je revizijsko sodišče odločilo tudi o stroških revizijskega postopka. Toženka ni uspela, zato v skladu s prvim odstavkom 154. člena ZPP svoje stroške krije sama, tožniku pa je dolžna povrniti njegove. Ti so odmerjeni v skladu z OT³³ in upoštevaje vrednost točke 0,60 EUR znašajo 183,6 EUR (300 točk za odgovor na revizijo in 2 % materialnih stroškov).

44. Vrhovno sodišče je odločalo v senatu, navedenem v uvodu odločbe. Odločitev je sprejelo soglasno (sedmi odstavek 324. člena ZPP).

¹ Glede razpolaganja z denarnimi sredstvi, sklepanja pravnih poslov in samostojnim zastopanjem pred sodišči.

² Tožbeni zahtevek, ki se je nanašal na plačilo najemnine, je sodišče prve stopnje zavrnilo. Tožnik se proti zavrnitnemu delu prvostopenjske sodbe ni pritožil, zato je zavrnilni del izreka sodbe sodišča prve stopnje postal pravnomočen.

³ II DoR 162/2020 z dne 3. 7. 2020.

⁴ Poseg v to pravico je dovoljen le, če je to določeno z zakonom in nujno v demokratični družbi zaradi državne varnosti, javne varnosti ali ekonomske blaginje države, zato, da se prepreči nered ali kaznivo dejanje, da se zavaruje zdravje ali morala, ali da se zavarujejo pravice in svoboščine drugih ljudi (drugi odstavek 8. člena EKČP).

⁵ Pojem stanovanje je zaradi narave varstva zasebnosti treba razumeti širše, kot je opredeljeno v SZ-1, in se približuje besedil dom, domovanje ali bivališče (ang. home, fr. domicile). Tako Šepec, M., v Avbelj, M. (ur.), Komentar Ustave Republike Slovenije, 1. del, Nova Univerza, EPF, Ljubljana 2019, str. 351.

⁶ Ustavno sodišče je v odločbi U-I-64/14 z dne 12. 10. 2017 dom razložilo takole: "Dom je fizični objekt, ki posamezniku zagotavlja varnost pred zunanjo okolico. Dom je hkrati zasebni prostor, v katerem lahko posameznik živi, kot želi, ter s tem izraža in uresničuje svojo individualno identiteto. Z ustaljenim bivanjem v določenem prostoru posameznik izoblikuje občutek pripadnosti temu prostoru in odnos do skupnosti, ki ga obkroža. Posameznik potrebuje dom, naslov oziroma prostor, s katerim je uradno in pravno povezan z namenom, da opravlja večino osebnega poslovanja, da lahko voli in uveljavlja različne pravice. Dom je bistveni element posameznikove družbene identitete."

⁷ Jezikovni pomen besede dom ni le prostor, kjer kdo stalno živi, temveč tudi prostor, od koder kdo izhaja. Glej <https://www.fran.si/iskanje?View=1&Query=dom>.

⁸ Povzeto po pritrdilnem ločenem mnenju sodnice dr. Špelce Mežnar k odločbi US Up-619/17 z dne 14. 2. 2019, str. 2-3.

⁹ Glej pritrdilno ločeno mnenje sodnice dr. Špelce Mežnar k odločbi US Up-619/17 z dne 14. 2. 2019, str. 3.

¹⁰ Odločba US U-I-64/14, 14. točka obrazložitve.

¹¹ Primerjaj sodbami ESČP v zadevah Chapman proti Združenemu kraljestvu, 99. točka obrazložitve, in Yordanova in drugi proti Bolgariji, 129. in 130. točka obrazložitve.

¹² Z navedeno določbo Ustava izrecno poudarja enega od socialnih vidikov, ki izhaja iz načela socialne države (2. člen Ustave). Država mora z ustreznimi ukrepi ustvarjati možnosti za pridobitev primerne stanovanjske politike. Iz navedene določbe torej izhaja obveznost oblikovanja aktivne stanovanjske politike. Tako Kresal, B., v: L. Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, Fakulteta za podiplomske državne in evropske študije, Ljubljana 2002, str. 762, in odločba US U-I-109/15 z dne 19. 5. 2016, 22. točka obrazložitve.

¹³ Zadeva ESČP Bagdonavicius in drugi proti Rusiji z dne 11. 10. 2016.

- ¹⁴ Zadeva ESČP Winterstein proti Franciji z dne 17. 10. 2013.
- ¹⁵ Zadeva ESČP Marzani proti Italiji z dne 4. 5. 1999,
- ¹⁶ Tako sodbi ESČP v zadevah Chapman proti Združenemu kraljestvu z dne 18. 1. 2001, 99. točka obrazložitve, in Yordanova in drugi proti Bolgariji z dne 24. 4. 2012, 130. točka obrazložitve. Glej tudi odločbo US U-I-64/14, 14. točka obrazložitve.
- ¹⁷ Glej sodbo ESČP v zadevi Paulić proti Hrvaški z dne 22. 10. 2009, 42. točka obrazložitve.
- ¹⁸ Primerjaj odločbi US U-I-64/14, 15. točka obrazložitve, in Up-619/17, 11. točka obrazložitve.
- ¹⁹ Primerjaj sodbo ESČP v zadevi Bjedov proti Hrvaški z dne 29. 5. 2012, 65. točka obrazložitve.
- ²⁰ Tako US v odločbi Up-619/17, 10. točka obrazložitve.
- ²¹ Medtem ko take poudarjene zahteve po presoji sorazmernosti posega ni v horizontalnih razmerjih, npr. v primeru pogodbenega najemnega razmerja med dvema subjektoma zasebnega prava, še posebej, če je tehtanje že vgrajeno v samo zakonsko določbo. Tako ESČP v sodbi v zadevi Vrzić proti Hrvaški z dne 12. 7. 2016, 67. točka obrazložitve. Glej tudi odločbo US U-I-64/14, op. št. 12, in pritrdilno ločeno mnenje dr. Špelce Mežnar k tej odločbi, op. št. 13.
- ²² Primerjaj sodbo ESČP v zadevi Čošić proti Hrvaški, 21. točka obrazložitve.
- ²³ Primerjaj sodbi ESČP v zadevah Yordanova in drugi proti Bolgariji, 118.(v) točka obrazložitve, in Orlić proti Hrvaški z dne 21. 6. 2011, 69. točka obrazložitve.
- ²⁴ Sodišče prve stopnje je tehtanje opravilo v 20., zlasti pa v 21. točki obrazložitve, sodišče druge stopnje pa v 14. - 19. točki, zlasti v 14. in 15. točki obrazložitve.
- ²⁵ To izhaja iz ugotovitve nižjih sodišč, da je toženka še v času sojenja nadaljevala s kršitvami medsosedskega obnašanja.
- ²⁶ To izpostavi v okviru lastne presoje, da se mora pravica sosedov do mirnega uživanja svojih stanovanj po njenem podrediti njeni pravici do doma (tretji odstavek na 3. strani revizije). O tem več v nadaljevanju.
- ²⁷ Višje sodišče izpostavi, da toženka ni zanikala, da so njena dejanja za druge sostanovalce hudo moteča, pri čemer je odkrito priznala, da se napije vsakič, ko dobi denar. Glej opombo št. 7 na 9. strani sodbe sodišča druge stopnje.
- ²⁸ Če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela v etažni lastnini kljub opominu nadaljuje s grobimi kršitvami temeljnih pravil sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih, tako, da je skupnost z njim nevzdržna, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela (glej prvi in drugi odstavek 123. člena SPZ).
- ²⁹ EKČP v okviru 8. člena ne varuje le pravice do doma, temveč tudi pravico do mirnega uživanja doma. Primerjaj zadevo Udovičić proti Hrvaški z dne 24. 4. 2014, točka 136.
- ³⁰ Primerjaj sodbo VS RS II Ips 715/2005 z dne 28. 2. 2008, tretji odstavek ožje obrazložitve.
- ³¹ Prepoved medsebojnega vznemirjanja vsebuje tudi SPZ (glej zlasti drugi odstavek 73. člena).
- ³² Enako npr. tudi pri v primeru po 1. točki prvega odstavka 103. člena SZ (povzročanje večje škode na stanovanju).
- ³³ Odvetniška tarifa, Uradni list RS, št. 2/2015, s spremembami in dopolnitvami.

Datum zadnje spremembe: 28.01.2021