



REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL0085071

Datum odločbe: 14.09.2016

Senat, sodnik posameznik: Tanja Kumer (preds.), mag. Metoda Orehar Ivanc (poroč.), Tadeja Primožič

Področje: STANOVANJSKO PRAVO

Institut: odpoved najemne pogodbe -izpraznitev in izročitev stanovanja - kršitev najemne pogodbe - neplačilo najemnine - neprofitno stanovanje - izjemne okoliščine, ki preprečujejo odpoved najemne pogodbe

Zveza: SZ-1 člen 103, 103/1, 103/1-4, 104.

Jedro

Ker toženec kot najemnik neprofitnega stanovanja ni obvestil najemodajalca o razlogih za neplačevanje najemnine in ni zaprosil za dodelitev enkratne denarne socialne pomoči kljub njegovi plačilni nesposobnosti, je pravilen zaključek izpodbijane sodbe, da niso podani razlogi, ki bi preprečevali ugoditev zahtevku za odpoved najemne pogodbe.

Izrek

Pritožba se zavrne in se sodba sodišča prve stopnje v izpodbijanem delu potrdi.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je odločilo, (1) da se najemna pogodba, sklenjena med pravdnima strankama 1. 8. 2007 in kasneje dopolnjena, odpove (točka I.1. izreka), (2) da je toženec dolžan izprazniti stanovanje št. 42 v 3. nadstropju večstanovanjske stavbe v ..., ter ga prostega vseh oseb in stvari izročiti tožnici (točka II.2. izreka), (3) da se postopek ustavi glede tožbe za plačilo 187,00 EUR (točka II.1. izreka), (4) da je toženec dolžan plačati najemnino v višini 777,36 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 26. 2. 2015 (točka II.2. izreka), in (5) da se zavrne tožbeni zahtevek za plačilo obratovalnih stroškov v višini 3.321,80 EUR z zahtevanimi zamudnimi obrestmi (točka III izreka).

2. Toženec je v pritožbi zoper sodbo navedel, da nasprotuje sodbi za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja. Trdi, da se je dogovora držal. Glede enkratne socialne pomoči je gospa na občini ženi rekla, da je boljše, da se preselijo v ... Na občini so dobro poznali njegovo situacijo, da je izgubil službo in da mu je umrl oče. Čeprav se je trudil in se držal dogovora, se mora izseliti. Dolgu ne nasprotuje in ga bo plačal.

3. Tožnica ni odgovorila na pritožbo.

4. Pritožba ni utemeljena.

5. Lastnik lahko odpove najemno pogodbo, če najemnik v roku, določenem v pogodbi, ne plačuje najemnine ali drugih stroškov (4. točka prvega odstavka 103. člena Stanovanjskega zakona – v nadaljevanju SZ-1) in je predhodno pisno opozoril najemnika na kršitev pogodbe ter mu določil način in primeren rok za odpravo odpovednega razloga. V skladu s 104. členom SZ-1 najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin oziroma najkasneje v 30 dneh po prenehanju teh razlogov sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

6. V izpodbijani sodbi je ugotovljeno, (1) da toženec ni plačal obratovalnih stroškov za čas od oktobra 2014 do februarja 2015 in najemnine za čas od oktobra 2013 do februarja 2015 razen najemnin za februar 2014 in marec 2015, (2) da mu je tožnica 19. 3. 2015 poslala opomin pred tožbo, v katerem ga je opozorila na kršitev pogodbe in ga pozvala k plačilu zapadlih obveznosti, (3) da toženec tožnice ni obvestil o izjemnih okoliščinah, v katerih se je znašel in (3) da ni sprožil postopka za uveljavljanje izredne pomoči, čeprav mu je tožnica na sestanku v februarju 2015 to predlagala.

7. V izpodbijani sodbi je na podlagi toženčeve izpovedbe ugotovljeno, da ni obvestil najemodajalca o razlogih za neplačevanje najemnine, na podlagi vsebine opomina pred tožbo pa, da sta se pravdni stranki v februarju 2015 dogovorili, da bo toženec v primeru plačilne nesposobnosti zaprosil za dodelitev enkratne denarne socialne pomoči, a tega ni storil. Drugačne navedbe v pritožbi zato ne morejo privedi do drugačne odločitve v zadevi. Na podlagi ugotovljenih dejstev je pravilen zaključek izpodbijane sodbe, da niso podani razlogi, ki bi preprečevali ugoditev zahtevku za odpoved najemne pogodbe.

8. Po navedenem in po ugotovitvi, da niso podane kršitve materialnega in procesnega prava, na katere pritožbeno sodišče pazi po uradni dolžnosti (drugi odstavek 350. člena ZPP), je pritožbeno sodišče pritožbo zavrnilo in sodbo sodišča prve stopnje v izpodbijanem delu potrdilo (353. člen ZPP).

Datum zadnje spremembe: 26.01.2017