



REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V KOPRU

Evidenčna številka: VSK00021760

Datum odločbe: 15.03.2017

Senat, sodnik posameznik: Boženka Felicijan Hladnič (preds.), Špela Prodan (poroč.), Mirela Lozej
Odločba US: Up-619/17-22 z dne 14. 2. 2019

Sodba Višjega sodišča v Kopru št. I Cp 144/2017 z dne 15. 3. 2017 se razveljavi in zadeva se vrne Višjemu sodišču v Kopru v novo odločanje. **Področje:** OBLIGACIJSKO PRAVO - STANOVANJSKO PRAVO

Institut: pogoji za odpoved najemne pogodbe - krivdni odpovedni razlog - odpoved najemne pogodbe - odpoved najemne pogodbe za neprofitno stanovanje - neplačilo najemnine in stroškov - izjemne okoliščine, ki preprečujejo odpoved najemne pogodbe - odpust obveznosti v osebnem stečajju

Zveza: SZ-1 člen 10, 103, 103/1, 103/1-4, 103/3, 104, 104/1

Jedro

Da v obravnavanem primeru ne gre za izjemne okoliščine v smislu 10. člena SZ-1 potrjuje tudi dejstvo, da ni zatrjevan in ugotovljen noben dogodek oz. okoliščina od katere bi lahko tekel 30 dnevni rok, potreben za ugotavljanje ali so izpolnjeni vsi pogoji iz prvega odstavka 104. člena SZ-1.

Za presojo utemeljenosti zahtevka je treba presojati, ali so bili pogoji za odpoved najemne pogodbe in izselitev izpolnjeni na dan vložitve tožbe. Zato je napačen zaključek sodišča, da ni več pogojev za krivdni odpovedni razlog neplačila najemnin po 4. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1, ker iz sklepa Okrožnega sodišča v Kopru St z dne 11.11.2016 izhaja, da so bile toženki odpuščene obveznosti za vse terjatve upnikov.

Izrek

I. Pritožbi se ugodi, sodba sodišča prve stopnje se spremeni tako, da se glasi:

"1. Odpoveduje se najemna pogodba št. 36004 z dne 27.12.2001, sklenjena med Občino in K.A., za neprofitno najemno stanovanje z ID znakom xx, posamezni del št. 1 v stavbi 11 k.o. 2, v izmeri 60,50 m², ki leži v III. nadstropju stanovanjskega objekta v P.

2. Tožena stranka mora v roku 60 dni po pravnomočnosti sodbe izprazniti stanovanje z ID znakom xx, posamezni del št. 1 v stavbi 11 k.o. 2, v izmeri 60,50 m², ki leži v III. nadstropju stanovanjskega objekta v P. in ga prostega oseb in stvari izročiti tožeči stranki, v stanju v kakršnem ga je prevzela."

II. Tožena stranka nosi sama svoje stroške pritožbenega postopka.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje (v nadaljevanju: sodišče) je z izpodbijano sodbo odločilo: – da se zavrne tožbeni zahtevek, ki se glasi: "1.) Odpoveduje se najemna pogodba št. 36004 z dne 27.12.2001, sklenjena med Občino in K.A. za neprofitno najemno stanovanje z ID znakom xx, posamezni del št. 1 v stavbi 11 k.o. 2, v izmeri 60,50 m², ki leži v III. nadstropju stanovanjskega objekta v P.. 2.) Tožena stranka mora v roku 60 dni po pravnomočnosti sodbe izprazniti stanovanje z ID znakom xx, posamezni del št. 1 v stavbi 11 k.o. 2, v izmeri 60,50 m², ki leži v III. nadstropju stanovanjskega objekta v P. in ga prostega oseb in stvari izročiti tožeči stranki, v stanju v kakršnem ga je prevzela. 3.) Tožena stranka je dolžna tožeči stranki povrniti stroške tega postopka z zakonsko določenimi zamudnimi obrestmi, od dneva izdaje sodbe do plačila, v roku 15 dni, pod izvršbo." (I. točka izreka) in – da je tožeča stranka dolžna v roku 15 dni toženi stranki povrniti pravdne stroške v znesku 436,51 EUR, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od poteka paricijskega roka dalje do plačila (II. točka izreka).

2. Zoper navedeno sodbo je tožeča stranka (v nadaljevanju: tožnica) vložila pritožbo in predlaga, da se izpodbijana sodba razveljavi in zadeva vrne sodišču prve stopnje v ponovno obravnavanje. Navaja, da gre v primeru določbe 104. člena SPZ (pravilno SZ-1, Stanovanjskega zakona) za izjemo, ki jo je treba razlagati restriktivno. Vztraja pri tem, da v obravnavanem primeru ne gre za izjemne okoliščine, saj je tožena stranka (v nadaljevanju: toženka) že dlje časa v stanju, zaradi katerega ne more plačevati najemnin in pri tem ni nič izjemnega, kot so denimo smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, ipd. Sodišče ne obrazloži, katere naj bi bile te izjemne okoliščine, ampak zgolj pavšalno niza razlog socialne stiske. Sodišče tudi ne upošteva 30-dnevnega roka, ki prične teči takoj po nastanku izjemnih okoliščin. Sodišče bi tako moralo določno ugotoviti, kdaj je do izjemnih okoliščin prišlo (in ali so res izjemne) ter presoditi ali je notifikacija toženke pravočasna. Toženki so bile s sklepom Okrožnega sodišča St z dne 11.11.2016 res odpuščene obveznosti za terjatve vseh upnikov, vendar to pomeni, da tožnica od toženke ne more zahtevati plačila zapadlih najemnin, ne pomeni pa, da tožnica ne more od toženke zahtevati izselitve iz stanovanja. Samo dejstvo, da je bila obveznost v osebnem stečaju odpuščena, nima za posledico ugotovitve, da je bila obveznost pravočasno izpolnjena (plačana). V postopku odpovedi najemne pogodbe se ugotavlja, ali so bili na dan vložitve tožbe izpolnjeni pogoji za odpoved najemne pogodbe. In tako kot nima vpliva dejstvo, da bi najemnica po vložitvi tožbe plačala dolgovane najemnine, ima še toliko manj vpliva to, da so ji obveznosti odpuščene.

3. Toženka je na pritožbo odgovorila. Prereka navedbe pritožbe, predlaga njeno zavrnitev in potrditev izpodbijane sodbe ter priglašča stroške pritožbenega postopka.

4. Pritožba je 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 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 prvim odstavkom 104. člena 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-ih dneh po nastanku

okoljščin oziroma najkasneje v 30-ih 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. Sodišče v izpodbijani sodbi v zvezi s plačevanjem oz. neplačevanjem najemnine s strani toženke, kar je tudi razlog obravnavnega tožbenega zahtevka, ugotavlja, da je toženka po svojih zmožnostih najemnino od sredine leta 2010 do konca leta 2013 plačevala, v letih 2014 in 2015 pa je bila najemnina plačana le za mesec december 2015 (7. točka obrazložitve).

7. Ugotovljeno je tudi, da je zaradi navedenega tožnica toženki dne 22.10.2015 poslala poziv, ki ga je toženka prejela dne 18.11.2015, v katerem je bila opisana toženkina kršitev, opredeljen je bil način odprave kršitve, toženki je bil dan primeren rok za odpravo kršitve in bila je tudi opozorjena na posledice, če kršitev v danem roku ne bo odpravila. Tožnica je torej ravnala tako, kot predpisuje tretji odstavek 103. člena SZ-1.

8. Sodišče je ugotovilo, da je toženka že vrsto let v socialni stiski, da je kot mama samohranilka bila težje zaposljiva, pretežno brezposelna, da je uveljavljala vse možne pravice iz javnih sredstev, subvencije najemnine ter izredne pomoči pri uporabi stanovanja, o čemer je tožnico seznanjala pisno in ustno ter jo obveščala o svoji socialni stiski, da ni zmožna plačevati najemnin, in da je toženka po prejemu poziva z dne 22.10.2015 tožnico z dopisom z dne 11.12.2015 obvestila o svoji nezmožnosti plačila. V posledici tega je zaključilo, da so kumulativno izpolnjeni vsi pogoji, določeni v prvem odstavku 104. člena SZ-1.

9. Tak zaključek pa izpodbija tožnica. Po mnenju pritožbenega sodišča utemeljeno. V obravnavanem primeru, glede na ugotovitve sodišča kot so povzete v 8. točki te obrazložitve, namreč ne gre za izjemne okoliščine, torej okoliščine, ki odstopajo od običajnega (vsakdanjega) življenja toženke¹. Le-te pa so lahko razlog, da najemne pogodbe ni mogoče odpovedati v primeru, če so izpolnjeni še ostali pogoji, ki morajo biti podani kumulativno, kot to določa prvi odstavek 104. člena SZ-1. Da v obravnavanem primeru ne gre za izjemne okoliščine v smislu navedene zakonske določbe potrjuje tudi dejstvo, da ni zatrjevan in ugotovljen noben dogodek oz. okoliščina od katere bi lahko tekel 30 dnevni rok, potreben za ugotavljanje ali so izpolnjeni vsi pogoji iz prvega odstavka 104. člena SZ-1. Toženka je, kot ugotavlja sodišče, funkcionalno nepismena, vendar je, glede na ugotovitve sodišča v izpodbijani sodbi, kljub temu vedno poiskala ustrezno strokovno pomoč na Centru za socialno delo in pri sami tožnici in željeno pomoč tudi dobila, tako da funkcionalna nepismenost očitno ni vplivala na to, da svojih pravic ne bi ustrezno zaščitila in uveljavila.

10. Napačen je tudi zaključek sodišča, da ni več pogojev za krivdni odpovedni razlog neplačila najemnin po 4. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1, ker iz sklepa Okrožnega sodišča St z dne 11.11.2016 izhaja, da so bile toženki odpuščene obveznosti za vse terjatve upnikov. Kot pravilno navaja tožnica v pritožbi, je treba za presojo utemeljenosti zahtevka presojati, ali so bili pogoji za odpoved najemne pogodbe in izselitev izpolnjeni na dan vložitve tožbe². Glede na to, da je bila tožba vložena 17.1.2016 in upošteva je ugotovitve sodišča, povzete v 6. in 7. točki te obrazložitve, so bili ti pogoji izpolnjeni.

11. Zato je po oceni pritožbenega sodišča sodišče zmotno uporabilo materialno pravo, prvi odstavek 104. člena SZ-1, zaradi česar je bilo treba utemeljeni pritožbi ugoditi, izpodbijano sodbo spremeniti in tožbenemu zahtevku ugoditi (peta alineja 358. člena Zakona o pravnem postopku, v nadaljevanju: ZPP), tako kot izhaja iz izreka te sodbe.

12. Odločitev o tožničinih stroških postopka je odpadla, ker je tožnica na zadnjem naroku za glavno obravnavo navedla, da stroškov ne priglaša (listovna št. 51), pritožbenih stroškov pa ni priglasila. Toženka nosi sama svoje stroške pritožbenega postopka, saj s svojo pritožbo ni pripomogla k rešitvi zadeve in tako ne gre a potrebne stroške v smislu 155. člena ZPP.

¹ Ni zatrjevana in ugotovljena neka nova okoliščina od katere bi bilo mogoče šteti tudi 30 dnevni rok v smislu prvega odstavka 104. člena SZ-1, od katerega je bila toženka dolžna sprožiti postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v istem roku obvestiti lastnika stanovanja.

² Primerjaj odločbo VSL II Cp 3478/2013

Datum zadnje spremembe: 16.04.2019