



Evidenčna številka: VSK02139

Datum odločbe: 16.05.2006

Področje: obligacijsko pravo

Institut: nalog za izpraznitev poslovnega prostora - odpoved najemne pogodbe - sodna odpoved

Zveza:

Jedro

Določbe ZPSPP ne predvidevajo izdaje naloga za izpraznitev poslovnega prostora le na podlagi odpovedi pogodbe, pač pa tudi na podlagi zahteve za izpraznitev poslovnega prostora, če iz najemne pogodbe oziroma zakona izhaja, da ima najemodajalec pravico odpovedati pogodbo.

Izrek

Pritožba se zavrne in p o t r d i sodba sodišča prve stopnje.

Toženi stranki sami trpita svoje stroške pritožbenega postopka.

Obrazložitev

Prvostopenjsko sodišče je z izpodbijano sodbo razsodilo, da ostane nalog za izpraznitev poslovnih prostorov Okrajnega sodišča v K., v celoti v veljavi. Odločilo je tudi, da mora tožena stranka v roku 15-ih dni plačati tožeči stranki pravdne stroške v višini 198.270,00 SIT z zakonskimi zamudnimi obrestmi od izdaje sodbe dalje do plačila.

Proti tej sodbi se pravočasno po svoji pooblaščenki pritožujeta toženi stranki iz vseh zakonskih razlogov, predvsem pa zaradi zmotne uporabe materialnega prava ter zmotne ugotovitve dejanskega stanja. Navajata,

da zaključek prvostopenjskega sodišča, da sta bila toženca v zamudi s plačilom najemnine za več kot dva meseca, ne drži. ZPSPP našteva razloge za odpoved pogodbe, med katerimi pa ni razloga, ki ga uveljavlja tožnik, in sicer, da najemnik oziroma tožena stranka ni plačala najemnine za več kot dva meseca. Ravno tako ne more biti odpovedni razlog morebitno neplačevanje drugih stroškov. Glede plačevanja najemnine in ostalih stroškov opozarja, da ZPSPP kot odpovedni razlog opredeljuje le neplačevanje najemnine, ne pa tudi neplačevanje drugih stroškov. Zaslišani S.T. je na naroku 10.1.2005 izpovedal, da so res s plačilom najemnine včasih zamujali, nikoli pa ni bil v zamudi več kot dva meseca, kar bi lahko šteli kot odpovedni razlog. Enako je izpovedal tudi drugi toženec. Prvostopenjsko sodišče je tudi navedlo, da bi moral najemnik - tožena stranka odvajati tudi 25 % akontacijo dohodnine za najemodajalca oziroma tožnika, 75 % pa nakazati na njegov transakcijski račun. Toženi stranki sta vedno plačevali najemnino preko bančnega računa tožnika in nikoli njemu na roke. Najemnina je bila vedno redno plačana in nikoli ni bila plačana z zamudo, ki bi bila daljša od dveh mesecev. To izhaja tudi iz predloženih dokazil o plačilu najemnine. Najemnini za meseca november in december 2003 sta bili plačani nekoliko z zamudo, pa vendar ne z zamudo, ki bi bila daljša od dveh mesecev. Plačani sta bili 8.12.2003 za mesec november 2003 ter 15.1.2004 za mesec december 2003. To je razvidno iz priloženih fotokopij plačilnih nalogov, ki so bili predloženi tekom dokaznega postopka. Prvostopenjsko sodišče meni, da je bila tožena stranka v zamudi s plačilom najemnine za več kot dva meseca za mesec marec ter april 2003. Toženca sta plačala najemnino za mesec marec 2004 resda šele 28.4.2004, vendar bi bilo šteti več kot dva meseca zamude od dneva, ko ga najemodajalec oziroma tožnik na to opomni, kar pa se v konkretnem primeru ni zgodilo. Zaslišani S.T. je tudi izpovedal, da ni plačal le ene najemnine, in sicer zgolj za mesec april 2004, kajti ravno v tem mesecu je tožnik nezakonito zasedel poslovni prostor, ki je predmet tega postopka in toženi stranki sploh nista bili v prostoru, ravno tako pa jima ni izročil položnic za plačilo tekočih stroškov. Zaradi ravnanja tožnika sta bili toženi stranki brez poslovnega prostora od 22.4.2004 pa do 10.8.2004, zaradi česar sta tudi vložili tožbo zaradi motenja posesti, ki se vodi pred Okrajnim sodiščem v K., ki je sicer zaključena, ampak sodišče še ni izdalo sklepa. Tožnik je tako sam povzročil situacijo, zaradi katere najemnik oziroma tožena stranka ni mogla plačevati stroškov elektrike in vode. Računi dobaviteljev energensov se namreč niso glasili na toženo stranko, ampak na tožnika in njemu so bili venomer tudi poslani, zato to dejstvo ne more bremeniti tožene stranke. Tožena stranka zato meni, da ni podana sodna odpoved v smislu določil ZPSPP in s tem ni podlage za izdajo izpraznitvenega naloga. Tožena stranka predlaga, da višje sodišče njeni pritožbi ugodi in sodbo prvostopenjskega sodišča spremeni ali razveljavi in po potrebi vrne zadevo sodišču prve stopnje v ponovno odločanje. Toženi stranki naj se priznajo tudi stroški pritožbenega postopka.

Pritožba ni utemeljena.

Pritožbeno sodišče ugotavlja, da je sodišče prve stopnje odločilne dejanske okoliščine, pomembne za presojo utemeljenosti tožbenega zahtevka, pravilno in popolno ugotovilo ter pravilno uporabilo materialno pravo. Z razlogi, ki jih je v obrazložitvi sodbe navedlo, se strinja tudi pritožbeno sodišče. Izpodbijana sodba ne zatrjevanih ne uradoma upoštevni pomanjkljivosti nima. V vseh odločilnih elementih je obrazložena, dokazna ocena pa je prepričljiva. Kot je pojasnilo že sodišče prve stopnje v izpodbijani sodbi, se nalog za izpraznitev poslovnega prostora lahko izda tudi, če iz najemne pogodbe oziroma zakona izhaja, da ima najemodajalec pravico odpovedati pogodbo. Ne drži torej, da se lahko zahteva izpraznitev poslovnega prostora samo pod pogoji, ki so taksativno naštetih v 28. členu Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP) pač pa tudi glede na pogodbene določbe. Sicer pa so pritožbene navedbe o tem, da toženca nikoli nista zamudila s plačilom najemnine za več kot dva meseca v nasprotju z ugotovitvami prvostopenjskega sodišča, ki imajo podlago v predloženih listinskih dokazih pa tudi z dosedanjimi navedbami samih tožencev. Oba sta namreč izpovedala, da najemnine nista plačevala v celoti, saj od s pogodbo dogovorjene najemnine nista odvajala 25 % akontacije dohodnine za najemodajalca, to je tožnika, preostanek dogovorjene

najemnine pa prav tako nista nakazovala v roku, ki je bil dogovorjen s pogodbo. Kot je ugotovilo sodišče prve stopnje najemnine za mesece april, maj in junij 2004 sploh niso bile plačane. Zato navajanje, katere najemnine so bile plačane z zamudo, ki je bila manj kot dva meseca, v obravnavani zadevi ni pomembno. Toženca tudi ne moreta biti prepričljiva s pritožbeno navedbo, da je tožnik sam povzročil situacijo zaradi katere toženi stranki nista mogli plačevati stroškov elektrike in vode češ, da so računi dobaviteljev glasili na toženo stranko. Te navedbe so nove in jih v skladu z določbo 1. odstavka 337. člena ZPP ni mogoče upoštevati, saj toženi stranki nista izkazali, da jih brez svoje krivde nista mogli navesti do prvega naroka za glavno obravnavo oziroma do konca glavne obravnave v primeru izpolnjenih pogojev iz 2. odstavka 286. člena ZPP. Glede navedbe, da ni bila podana sodna odpoved v smislu določil ZPSPP in da zato ni podlage za izdajo izpraznitvenega naloga je obrazložilo že sodišče prve stopnje z izpodbijano sodbo. Povedalo je namreč, da določbe ZPSPP ne predvidevajo izdaje naloga za izpraznitev poslovnega prostora le na podlagi odpovedi pogodbe, pač pa tudi na podlagi zahteve za izpraznitev poslovnega prostora, če iz najemne pogodbe oziroma zakona izhaja, da ima najemodajalec pravico odpovedati pogodbo. Glede na povedano je tudi pravilno ugotovilo, da je do takšne situacije kot jo predvideva 29. člen ZPSPP prišlo tudi v obravnavanem primeru in je zato sodišče utemeljeno razsodilo kot izhaja iz prve točke izreka izpodbijane sodbe.

Ker pritožbeno sodišče ob preizkusu izpodbijane sodbe tudi ni ugotovilo kršitev, na katere na podlagi 2. odstavka 350. člena ZPP pazi po uradni dolžnosti, je pritožbo toženih strank zavrnilo in potrdilo sodbo sodišča prve stopnje.

Toženi stranki s pritožbo nista uspeli, zato sami trpita svoje stroške pritožbenega postopka (165. člen ZPP).

Datum zadnje spremembe: 23.08.2009