



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE

---

Sodba II Ips 529/2007

**Sodišče:** Vrhovno sodišče

**Oddelek:** Civilni oddelek

**ECLI:** ECLI:SI:VSRS:2008:II.IPS.529.2007

**Evidenčna številka:** VS0011237

**Datum odločbe:** 18.09.2008

**Opravična številka II.stopnje:** VSL II Cp 1546/2007

**Področje:** STANOVANJSKO PRAVO - OBLIGACIJSKO PRAVO

**Institut:** spremenjene okoliščine - razveza pogodbe - izpraznitev in izročitev stanovanja - zasedanje stanovanja brez pravne podlage - predpostavke spremenjenih okoliščin - skrbnost dobrega gospodarstvenika - možnost upoštevanja in izogitve spremembam ter njihova nepričakovanost - najemna pogodba - spremembe neprofitne najemnine - načelo enakovrednosti dajatev - dolžnost sklenitve pogodbe - ponudba pravične prilagoditve ustreznih pogodbenih pogojev

**Zveza:** OZ člen 6, 8, 112, 112/1, 112/2, 112/4.ZOR člen 18.SZ člen 56, 62, 63, 159, 159/3. SZ-D člen 5, 5/5.SZ-1 člen 91, 109, 181. ZPPčlen 339, 339/2-14.

**Objava v zbirki VSRS:** CZ 2008/2009

## Jedro

Tožnica zahteva izpraznitev in izročitev stanovanja, ki ga toženka zaseda brez pravnega naslova, sklicujoč se na spremenjene okoliščine, zaradi katerih odklanja sklenitev najemne pogodbe po stanovanjskem pravu. Gre za dajatveni zahtevek, ki glede na trajajoče stanje ni mogel zastarati.

Tožnica se je kot skrben gospodarstvenik z valutno klavzulo zavarovala pred inflacijo (običajnim tveganjem), medtem ko bi zavarovanje pred strukturnimi spremembami in dvigom neprofitne najemnine (tveganjem, ki ga v času sklepanja najemne pogodbe in aneksa ni bilo pričakovati) in zavarovanje s sklicevanjem na lastne pravne akte (zavarovanje pred vsemi tveganji) presegalo njeno dolžno skrbnost.

Spremenjene okoliščine so lahko podane tudi v primeru, ko je zaradi različnih razlogov pri sklepanju pogodbe podana delna neenakovrednost dajatev in je najemnina nižja od primerne tržne najemnine, vendar se s potekom časa ta začetna neenakovrednost še poveča, in to do takšne mere, da je izpolnjen standard spremenjenih okoliščin. Za njihov obstoj sicer ne zadostujejo spremembe tožničinih pravilnikov, temveč spremembe zakonsko regulirane neprofitne najemnine in njene primerjave s sporno najemnino ter ugotovljena dejstva, da sedanja najemnina tožnici ne prinaša dobička.

Ob ugotovitvah, da je v času sklepanja najemne pogodbe sporna najemnina presegala neprofitno najemnino, medtem ko je ponujena najemnina, čeprav po mnenju toženke upošteva inflatorna gibanja, od nje bistveno

nižja, ni dvoma, da ne gre za ponudbo pravične prilagoditve.

## Izrek

Revizija se zavrne.

Tožena stranka mora tožeči stranki v roku 15 dni povrniti 578,36 EUR stroškov odgovora na revizijo z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od 16. dne od vročitve te sodbe.

## Obrazložitev

V tej pravdi je tožeča stranka oziroma tožena stranka po nasprotni tožbi (v nadaljevanju tožeča stranka) uveljavljala glavni zahtevek za izpraznitev in izročitev stanovanja, ki ga tožena stranka oziroma tožeča stranka po nasprotni tožbi (v nadaljevanju tožena stranka) zaseda brez pravne podlage, in podredni zahtevek za ugotovitev ničnosti najemne pogodbe, izpraznitev in izročitev stanovanja, ker je bila najemna pogodba, ki jo je tožnica sklenila s pokojnim možem toženke, sklenjena v nasprotju z načelom ekvivalence dajatev. Glede glavnega zahtevka se je sklicevala na spremenjene okoliščine in menila, da zaradi njihovega obstoja ni dolžna skleniti najemne pogodbe s toženko. Slednja je namreč z nasprotno tožbo zahtevala sklenitev najemne pogodbe po stanovanjskem pravu. Prvostopenjsko sodišče je zavrnilo glavni in podredni tožbeni zahtevek ter ugodilo zahtevku po nasprotni tožbi. Glede glavnega zahtevka je presodilo, da so spremenjene okoliščine podane, vendar bi jih tožnica, ki ni ravnala s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika, morala upoštevati ob sklepanju pogodbe. Hkrati je ocenilo, da pravica zahtevati razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin (gre za oblikovalno tožbo) iz 112. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01 in nasl. - OZ) ne zastara, saj je lahko vezana le na prekluzivni rok, ki ga zakon ne določa, zato lahko upravičenec zahteva razvezo ne glede na to, kdaj je izvedel za spremenjene okoliščine. Glede podrednega zahtevka je zavzelo na stališče, da pogodba ni nična, saj je bila v času sklepanja ob upoštevanju celostnih razmer med strankama skladna z načelom ekvivalence dajatev. Nasprotnemu zahtevku je ugodilo skladno s 109. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in nasl. - SZ-1) oziroma 56. členom prej veljavnega Stanovanjskega zakona (Uradni list RS/I, št. 18/91 in nasl. - SZ), ob upoštevanju 91. člena SZ-1 (sestavine najemne pogodbe).

Pritožbeno sodišče je ugodilo pritožbi tožnice in izpodbijano sodbo spremenilo tako, da je razveljavilo odločitev o podrednem tožbenem zahtevku, ugodilo glavnemu tožbenemu zahtevku in zavrnilo zahtevek po nasprotni tožbi. Zavzelo je stališče, da pravica zahtevati razvezo najemne pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin vsebuje tudi pravico odkloniti njeno sklenitev. Glede vprašanja zastaranja je pritrdilo razlogom prvostopenjskega sodišča. Ocenilo je, da ponudba toženke za prilagoditev najemnine ni zadostila standardu pravične prilagoditve iz četrtega odstavka 112. člena OZ, da je tožnica v času sklepanja najemne pogodbe ravnala s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, da je bila valutna klavzula zadostno varstvo za ohranjanje realne vrednosti najemnine, da v času sklepanja najemne pogodbe ni bilo pričakovati takšnih sprememb predvsem neprofitne najemnine in da takšnega predvidevanja bodočih dogodkov ne gre naložiti tožnici. Presodilo je, da gre za tako velike in nepredvidljive spremembe, da je razmerje zaradi spremenjenih okoliščin podvrženo razvezi, zato je ugodilo glavnemu zahtevku, saj toženka stanovanje

zaseda brez pravnega naslova.

Proti tej sodbi je toženka vložila pravočasno revizijo iz vseh revizijskih razlogov s predlogom, naj ji revizijsko sodišče ugotovi in izpodbijano sodbo spremeni tako, da tožnično pritožbo v celoti zavrne in potrdi prvostopenjsko sodbo, podrejeno, da izpodbijano sodbo razveljavi in zadevo vrne pritožbenemu sodišču v novo sojenje. Navaja, da je v razlogih pritožbene sodbe navedeno, da je tožnica ob podpisu najemne pogodbe ravnala s potrebno skrbnostjo, saj je zavarovala tveganje spremembe najemnin zaradi inflacije z valutno klavzulo, medtem ko iz listin v spisu oziroma iz 9. člena najemne pogodbe to ne izhaja, s čimer je pritožbeno sodišče storilo bistveno kršitev določb pravnega postopka iz 14. točke drugega odstavka 339. člena Zakona o pravnem postopku (Uradni list RS, št. 26/99 in nasl. - ZPP). V najemni pogodbi je tožnica določila varovalko za inflacijo in spremenjene razmere, sklicujoč se na vsakokratni pravilnik, vendar je pritožbeno sodišče prezrlo aneks, s katerim je takšno varovalko opustila in uvedla novo, zgolj v obliki devizne klavzule. Vzrok za pravdo je v sprejetem aneksu, na podlagi katerega je treba presojati tožnično skrbnost. Pritožbeno sodišče je to prezrlo, zato je zagrešilo bistveno kršitev določb pravnega postopka iz 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP. Bistvena kršitev določb pravnega postopka je podana tudi zato, ker je ugotavljalo dejansko stanje na podlagi listin, in še to napačnih, ni pa ob tem razpisalo glavne obravnave. Tožnica ob podpisu aneksa ni ravnala s skrbnostjo dobrega gospodarja oziroma dobrega strokovnjaka, zato bi morali sodišči uporabiti drugi odstavek 112. člena OZ. Ob sklepanju prvotne najemne pogodbe je vedela, da je treba najemnino zavarovati s prilagajanjem veljavnim predpisom, vendar je to zavarovanje ob sklepanju aneksa opustila. Z aneksom je znižala najemnino za 50% in trajanje najemne pogodbe spremenila na nedoločen čas. Navedeno očitno kaže na to, da ne gre za profitno orientiranost oziroma profitno najemnino. Sklenitev takšnega aneksa ne govori v prid pričakovanju tožnice, da bo s stanovanjem pridobivala dobiček, če pa je bilo takšno pričakovanje podano, pa kaže na njeno nestrokovno in neskrbno ravnanje. Tožnica ima in je imela na voljo pravne strokovnjake in bi tako morala učinkoviteje varovati svoje interese. Upoštevati je treba razmerje moči pogodbenih strank, saj je občina gospodarsko in sicer močnejša od toženke, ki je tudi sama sestavila pogodbo in aneks, medtem ko je toženka oziroma njen pokojni mož k pogodbi lahko le pristopil. Nesprejemljivo je stališče pritožbenega sodišča, da tožnica predvidevanja sprememb na področju neprofitnih in profitnih najemnin ni mogla pričakovati, saj se je drugače vedno primerno zavarovala s sklicevanjem na veljavni pravilnik. Ne strinja se, da prilagoditev najemnine v višini 62% ni pravična, saj je to odstotek, za katerega naj bi se po besedah tožnice na stanovanjskem trgu povišale tržne (profitne) najemnine, dejansko določene z valutno klavzulo. Vedno je bila pripravljena uskladiti najemnino s spremenjenimi razmerami v skladu z valutno klavzulo oziroma s stopnjo inflacije. Stališče obeh nižjih sodišč, da zahtevek za razvezo pogodbe iz 112. člena OZ ne zastara, je napačno. Uporabiti bi bilo treba splošni, petletni zastaralni rok po nastanku spremenjenih razmer. Iz pravnega mnenja, ki ga je izvedenec naredil po naročilu tožnice, izhaja, da bi spremenjene razmere obstojale le v primeru, če bi najemnina v času sklepanja pogodbe in aneksa bila primerna tržna najemnina, ki bi izražala enakovrednost dajatev obeh strank, v konkretnem primeru pa je jasno, da enakovrednost dajatev nikoli ni bila dejanski namen pravnih strank.

Revizija je bila vročena Vrhovnemu državnemu tožilstvu Republike Slovenije in nasprotni stranki (375. člen ZPP), ki je na revizijo odgovorila. Tožnica v odgovoru na revizijo navaja, da pritožbeno sodišče ni zagrešilo bistvenih kršitev določb pravnega postopka, in pritrjuje razlogom izpodbijane sodbe.

Že po izteku zakonskega roka za vložitev revizije (prvi odstavek 367. člena ZPP) je toženka vložila dopolnitev revizije. Ker je prepozna in zato neupoštevna, revizijsko sodišče njene vsebine ne povzema. Enako je ravnalo z odgovorom tožnice na prepozno dopolnitev revizije.

Revizija ni utemeljena.

Po presoji revizijskega sodišča očitki bistvenih kršitev določb pravnega postopka niso utemeljeni. Ugovora bistvene kršitve iz 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP temeljita na napačnem stališču, da pritožbeno sodišče s pojmom najemna pogodba označuje samo prvotno najemno pogodbo iz leta 1993, kar ne drži, saj je iz pritožbene sodbe razvidno (primerjaj četrti odstavek na 9. strani in tretjega na 10. strani z zadnjim na tej strani in prvim na 11. strani), da navedeni pojem zajema najemno pogodbo kot celoto, to je najemno pogodbo z vsemi njenimi spremembami (aneksi) in sestavnimi deli (pravilnik, na katerega se je pred sprejemom aneksa sklicevala najemna pogodba). Pri oceni izpolnjenosti pravnega standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka Š18. člen Zakona o obligacijskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 29/78 in nasl. - ZOR) oziroma 6. člen OZ) pa gre za materialnopravni zaključek pritožbenega sodišča, ki temelji na dejanskih ugotovitvah prvostopenjskega sodišča, ne za ugotavljanje dejanskega stanja na pritožbeni stopnji sojenja, kot zmotno meni revidentka.

Nižji sodišči sta ugotovili dejansko stanje, ki ga je v bistvenem mogoče povzeti v naslednjem:

- tožničina pravna prednica in toženkin pokojni mož, delavec s področja družbenih dejavnosti, sta 7.6.1993 sklenila najemno pogodbo za stanovanje za določen čas (za čas trajanja delovnega razmerja), s katero sta se dogovorila za višino najemnine, sklicujoč se na Pravilnik o dodeljevanju občinskih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 59/92), v višini 5DEM/m<sup>2</sup> v toolarski protivrednosti, in opredelila stanovanje kot profitno; najemnina je takrat za 226% oziroma 227% presegala neprofitno najemnino, ki pokriva le stroške vzdrževanja in amortizacije; - 9.7.1993 sta se z aneksom k najemni pogodbi dogovorila za najem garažnega prostora; - 19.12.1994 sta se z novim aneksom k najemni pogodbi dogovorila za novo stanovnjško najemnino v višini 2,5 DEM/m<sup>2</sup> v toolarski protivrednosti, kot so jo določale Spremembe Pravilnika o dodeljevanju občinskih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 68/94), pri čemer se nista več sklicevala na pravni akt lastnice stanovanja, najemno razmerje za določen čas pa sta spremenila v najemno razmerje za nedoločen čas; - nova najemnina je takrat za 77% presegala neprofitno najemnino;

- toženka je leta 2001 v času smrti najemnika dejansko prebivala v stanovanju, imela v njem prijavljeno stalno bivališče in bila v najemni pogodbi navedena kot uporabnica stanovanja; - februarja 2006 je najemnina skoraj trikrat manjša od neprofitne najemnine in za lastnika stanovanja pomeni izgubo, zato bi bila obveznost lastnika stanovanja otežena, če bi moral stanovanje oddati pod takšnimi pogoji; - tako določena najemnina ni skladna z namenom, ki sta ga imela pravna prednika pravnih strank v letu 1994 (na eni strani ugodno najeti stanovanje, na drugi pa poleg zagotovitve dobrega kadra tudi pridobivanje dobička); - toženka je ponudila sklenitev najemne pogodbe z 62% večjo najemnino od sedanje (za kolikor se je povečala tržna najemnina določena v tuji valuti v letih od 1994 do 2006), kar znaša 146,20 EUR (prej 35.035,74 SIT). Tožnica na to ni pristala, temveč je ponudila toženki sklenitev najemne pogodbe z 340% večjo najemnino od sedanje Špo sedaj veljavnem Sklepu o stanovnjški najemnini najemnino (Uradni list RS, št. 17/05)Ć, kar znaša 307,80 EUR (prej 73.762 SIT), medtem ko neprofitna najemnina znaša 246,24 EUR (prej 59.010 SIT).

Po določilu 112. člen OZ lahko stranka, katere izpolnitev obveznosti je otežena, oziroma stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, zahteva razvezo pogodbe, če nastanejo po sklenitvi pogodbe okoliščine, ki otežujejo izpolnitev ene stranke, ali če se zaradi njih ne da doseči namena pogodbe, v obeh primerih pa v tolikšni meri, da pogodba očitno ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank in bi jo bilo po splošnem mnenju nepravilno ohraniti v veljavi takšno, kakršna je.

Že prvostopenjsko sodišče je toženki pojasnilo, da gre pri uveljavljanju zahtevka za razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin za oblikovalno tožbo, da je takšna tožba lahko vezana le na prekluzivni (in ne zastaralni) rok in da zakon zanjo ne določa prekluzivnega roka. Revizijsko sodišče poudarja, da so nezastarljive tudi oblikovalne (konstitutivne) pravice materialnega prava,<sup>(1)</sup> med katere spada pravica zahtevati razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin. Strinjati se je mogoče s stališčem pritožbenega sodišča, da pravica zahtevati razvezo pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin vsebuje pravico odkloniti njeno sklenitev. Temu velja dodati, da je tudi pravica odkloniti sklenitev pogodbe nezastarljiva, saj izhaja iz nezastarljive pravice zahtevati njeno razvezo.<sup>(2)</sup> Navedena vprašanja so v zadevi sicer le predhodna, saj tožnica ne uveljavlja oblikovalnega zahtevka oziroma pogodbe ne razvezuje, temveč zahteva izpraznitev in izročitev stanovanja, ki ga toženka zaseda brez pravnega naslova, sklicujoč se na spremenjene okoliščine, zaradi katerih odklanja sklenitev najemne pogodbe po stanovanjskem pravu. Gre za dajatveni zahtev, ki glede na trajajoče stanje (zasedanje stanovanja brez pravnega naslova) ni mogel zastarati. Položaj nasprotna stranke je ob tem sicer negotov, saj ni nujno, da sploh ve za spremenjene okoliščine, hkrati pa tudi ne more vedeti, ali jih bo prizadeta stranka uveljavljala. Tak položaj lahko pri trajnih pogodbenih razmerjih teoretično traja v neskončnost, vendar gre v breme prizadete stranke (stranke, katere obveznost je otežena, oziroma stranke, ki ne more uresničiti namena pogodbe), medtem ko ima nasprotna stranka od njega lahko celo koristi. Njen položaj je v zadostni meri varovan s prakso, po kateri se pri učinkovanju razveze upoštevajo konkretne okoliščine primera, kar pomeni, da se pri trajnih pogodbenih razmerjih pogodba praviloma razveže z učinkom *ex nunc*, z možnostjo morebitnih odškodninskih zahtevkov.

Drugi odstavek 112. člena OZ določa negativne predpostavke, ki povzročijo, da se prizadeta stranka ne more sklicevati na spremenjene okoliščine. Razveze pogodbe ni mogoče zahtevati, če bi morala prizadeta stranka ob sklenitvi pogodbe te okoliščine upoštevati ali če bi se jim lahko izognila oziroma če bi njihove posledice lahko odklonila. Ni dvoma, da je treba ravnanja tožnice, ki je pravni subjekt javnega prava in ima kot eno izmed svojih dejavnosti opredeljeno oddajanje stanovanj v najem, presojati po pravnem standardu skrbnosti dobrega strokovnjaka (18. člen ZOR oziroma 6. člen OZ).

Toženka v pretežnem delu revizije pritožbenemu sodišču očita napačno presojo negativnih predpostavk in ravnanja tožnice. Ob tem se sklicuje na nekatere okoliščine, ki jih je ugotovilo prvostopenjsko sodišče (npr. da se je tožnica ob sklenitvi najemne pogodbe zavarovala s sklicevanjem na svoje pravne akte, potem pa je to zavarovanje ob sprejemu aneksa opustila; da je imela na voljo pravne strokovnjake; da je gospodarsko močnejša od toženke; da je pogodbo sestavila prav tožnica; da je z aneksom znižala najemnino za 50% ter pogodbeno razmerje spremenila v trajno razmerje), delno pa z revizijskimi trditvami uveljavlja tudi razlog zmotne in nepopolne ugotovitve dejanskega stanja (npr. da je tožnica že ob sklepanju prvotne najemne pogodbe vedela, da se je treba zavarovati s prilagajanjem najemne pogodbe veljavnim predpisom; da ni šlo za profitno orientiranost oziroma profitno najemnino; da tožnica ni pričakovala pridobivanja dobička), ki na revizijski stopnji sojenja ni dopusten (tretji odstavek 370. člena ZPP). Revizijsko sodišče zato v tem delu očitkov ni upoštevalo.

Revizijski razlog zmotne uporabe materialnega prava ni podan. Dejstvo, da je tožnica ob sklenitvi aneksa k najemni pogodbi opustila zavarovanje višine najemnine s sklicevanjem na svoje pravne akte in se je zavarovala z valutno klavzulo, še ne pomeni avtomatično njene neskrbnosti. Prehoda od močnejšega zavarovanja k šibkejšemu ni mogoče šteti za neskrbno ravnanje, če šibkejše zavarovanje nudi varstvo pred vsemi običajnimi tveganji, ki jih morajo stranke pričakovati v času spremembe pogodbe. Ali je bilo zadoščeno standardu skrbnosti dobrega gospodarstvenika, možnost upoštevanja in izoginitve spremembam ter njihovo (ne)pričakovanoost je treba presojati glede na čas sklenitve najemne pogodbe oziroma aneksa (leta 1994) in ob upoštevanju narave (trajnosti) pogodbenega razmerja. Ne gre prezreti, da sta pravdni

stranki najemno pogodbo izvajali več kot desetletje in da zvišanja najemnine ni mogoče enačiti z običajnim dvigom cen. SZ je leta 1991 uvedel korenite spremembe stanovanjskega prava (ukinitev družbene lastnine na stanovanjskem področju in prehajanje s pravne ureditve stanovanjske pravice na najemna razmerja). Prilagoditev ni bila hipna, zato so se sledi prejšnje ureditve (temelječe na neprofitnosti na vseh ravneh stanovanjskega prava) le stežka in počasi odpravljale. V takšni situaciji je bilo predvidevanje sprememb težavno, mnogokrat celo nemogoče opravilo. Ob hkratnih gospodarskih spremembah so takrat običajna tveganja predstavljala predvsem inflatorna gibanja. Navedeno še posebej velja za urejanje najemnin, za področje, ki je tudi po sprejetju SZ v bistvenem ostalo nespremenjeno. SZ (Uradni list RS, št. 18/91) je razveljavil večino dotedanjih podzakonskih predpisov, vendar pa je med drugim (glej tretji odstavek 159. člena) obdržal v veljavi Enotno metodologijo za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 25/81 - metodologija). Metodologija je bila razveljavljena šele z novelo SZ-D (Uradni list RS, št. 1/2000), ki je spremenila tudi 62. in 63. člen zakona (slednji se nanaša na neprofitno najemnino). Eden izmed razlogov za sprejem novele je bil v tem, da dotedanje neprofitne najemnine niso pokrivale dejanskih stroškov uporabe.<sup>(3)</sup> Neskladje je bilo odpravljeno z dvigom neprofitnih najemnin v petletnem obdobju (peti odstavek 5. člena SZ-D). Na podlagi SZ-D je bil (še pred vloženo tožbo v obravnavani zadevi) izdan nov podzakonski predpis, in sicer Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00 in nasl. - odlok). Na podlagi teh dveh pravnih aktov so se neprofitne najemnine bistveno spremenile. Šele odtlej predstavljajo gospodarski pojem, ki poleg stroškov, ki omogočajo enostavno reprodukcijo stanovanjskih objektov, vključuje tudi stroške kapitala (prim. 11. člen metodologije in 2. člen odloka). Do postopnega dviga neprofitnih najemnin je prišlo tudi ob sprejetju SZ-1 (glej 181. člen SZ-1) oziroma Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in nasl.). Navedeni predpisi (in na njih temelječi podzakonski predpisi) sicer praviloma upoštevajo inflatorna gibanja (določajo vrednosti cen stanovanj, ki so osnova za izračun najemnine, v točkah, ki so izražene v tolarski protivrednosti tuje valute), rast življenjskih stroškov in cen na drobno (preko elementov za izračun najemnine), vendar ne upoštevajo rasti samih najemnin. Rast najemnin, ki je presegala inflatorna gibanja, rast življenjskih stroškov in cen na drobno, je upoštevana le ex ante, z vsakokratnimi spremembami pravnih aktov. S tem pravotvornim procesom in s podobnim tempom se je izoblikovalo tudi vedenje oziroma pravna zavest o tem, da je prav višina neprofitne najemnine tista, ki jo zakonodajalec lahko spreminja glede na dane gospodarske okoliščine,<sup>(4)</sup> kar je pripeljalo do posledičnega (skrbnega) ravnanja pravnih subjektov, ki so tržne najemnine pričeli določati v razmerju do neprofitne najemnine. Revizijsko sodišče zato (ob upoštevanju navedenih okoliščin, med katerimi je treba posebej izpostaviti strukturne spremembe in oblikovanju najemnin, ki so bile uveljavljene z novelo SZ-D, in postopni razvoj pravne zavesti) ocenjuje, da je pritožbeno sodišče pravilno ocenilo ravnanje tožnice in možnost predvidevanja bodočih dogodkov. Kot skrben gospodarstvenik se je z valutno klavzulo zavarovala pred inflacijo (običajnim tveganjem), medtem ko bi zavarovanje pred strukturnimi spremembami in dvigom neprofitne najemnine (tveganjem, ki ga v času sklepanja najemne pogodbe in aneksa ni bilo pričakovati) in zavarovanje s sklicevanjem na lastne pravne akte (zavarovanje pred vsemi tveganji) presegalo njeno dolžno skrbnost. Nenazadnje velja še dodati, da zavarovanje s sklicevanjem na lastne pravne akte ne more biti merilo za presojo ravnanja skrbnega gospodarstvenika, saj lahko v končni posledici vodi celo do ugotovitve ničnosti določila, ki eni izmed pogodbenih strank dovoljuje, da enostransko spreminja višino najemnine (bistveno sestavino najemne pogodbe). Ravnanje tožnice pri sklepanju sporne najemne pogodbe se ujema tudi z njenim ravnanjem pri sprejemanju lastnih pravnih aktov. V letih 1992 oziroma 1994 je ob sprejetju pravilnika in njegovih sprememb upoštevala inflatorna gibanja, medtem ko v sedaj veljavnem Sklepu o stanovanjski najemnini profitno najemnino določa v razmerju do neprofitne.

Neutemeljeno je toženkino stališče, da bi spremenjene razmere obstojale le v primeru, če bi najemnina v času sklepanja pogodbe in aneksa bila primerna tržna najemnina, ki bi izražala enakovrednost dajatev obeh strank, in da je v konkretnem primeru jasno, da enakovrednost dajatev ni bila nikoli dejanski namen pravnih strank. Po presoji revizijskega sodišča navedene okoliščine sicer vplivajo na presojo spremenjenih okoliščin, vendar povezanost ni tolikšna, da bi bil obstoj spremenjenih okoliščin v celoti odvisen od njihovega obstoja. Povedano drugače: uporaba instituta spremenjenih okoliščin ni pogojena s tem, da je bila v času sklepanja pogodbe izražena enakovrednost dajatev obeh strank (prim. 112. člen OZ), in tudi samo načelo enake vrednosti dajatev (prim. 8. člen OZ) za dvostranske pogodbe ne velja brez izjeme. Načelo ne velja npr. pri tistih pogodbah, ko je iz namena posla ali namena strank razvidno, da je narava posla oziroma podlaga drugačna. Sklep, da 8. in 112. člen OZ nista neločljivo povezana, izhaja tudi iz tega, da prvi izraža pravno načelo, ki vsebuje le (raztegljivo) vrednostno merilo, medtem ko drugi določa pravno pravilo. Sam obstoj spremenjenih okoliščin v konkretni zadevi prav tako ni odvisen od ugotovitve, da je bila sporna najemnina v času sklepanja najemne pogodbe (in aneksa) primerna tržna najemnina, temveč od celovite presoje vseh okoliščin, ki sestavljajo abstraktni dejanski stan 112. člena OZ. Spremenjene okoliščine so po presoji revizijskega sodišča lahko podane tudi v primeru, ko je zaradi različnih razlogov pri sklepanju pogodbe podana delna neenakovrednost dajatev in je najemnina nižja od primerne tržne najemnine, vendar se s potekom časa ta začetna neenakovrednost še poveča, in to do takšne mere, da je izpolnjen standard spremenjenih okoliščin. Nenazadnje pa je trditev o neekvivalenci dajatev tudi napačna, saj je prvostopenjsko sodišče pravilno ocenilo, da je bila najemna pogodba v času sklepanja pogodbe ob upoštevanju celostnih razmer med strankama skladna z načelom ekvivalence dajatev. Ocena temelji na dejanskih ugotovitvah, da je bila nižja najemnina od tržne, ki pa je tožnici še vedno prinašala dobiček (v času sklepanja najemne pogodbe in tudi v času sklepanja aneksa), določena zaradi pritegnitve "družbeno koristnega" kadra. Prvostopenjsko sodišče je te dejanske ugotovitve sicer povzelo pri odločitvi o podrednem zahtevku, ki jo je pritožbeno sodišče razveljavilo, vendar so vseeno upoštevne, saj glavni in podredni zahtevki izhajata iz iste dejanske podlage. Ob teh in ostalih okoliščinah primera pa tudi revizijsko sodišče soglaša s presojami nižjih sodišč, da so spremenjene okoliščine podane. Za njihov obstoj sicer ne zadostujejo spremembe tožničnih pravilnikov, temveč spremembe zakonsko regulirane neprofitne najemnine in njene primerjave s sporno najemnino ter ugotovljenega dejstva, da sedanja najemnina tožnici ne prinaša dobička.

Tudi nadaljnji revizijski očitki, s katerimi toženka izpodbija stališče pritožbenega sodišča, da njena ponudba za povišanje najemnine v višini 62% ne pomeni pravične prilagoditve najemnine v smislu četrtega odstavka 112. člena OZ, niso utemeljeni. Toženka ob tem navaja, da gre za ponudbo s katero je pripravljena upoštevati stopnjo inflacije oziroma spremenjene razmere, ki izhajajo iz valutne klavzule, vendar revizijsko sodišče sprejema presojo pritožbenega sodišča in ocenjuje, da ne gre za ponudbo ali privolitev v spremembo, ki bi vključevala pravično spremembo ustreznih pogodbenih pogojev (četrti odstavek 112. člena OZ). Slednja bi namreč narekovala pravično upoštevanje sprememb neprofitne najemnine, saj so ravno te spremembe bistven element nastanka spremenjenih okoliščin. Ob ugotovitvah, da je v času sklepanja najemne pogodbe (in aneksa) sporna najemnina presegala neprofitno najemnino, medtem ko je ponujena najemnina, čeprav po mnenju toženke upošteva inflatorna gibanja, od nje bistveno nižja, ni dvoma, da ne gre za ponudbo pravične prilagoditve.

Ker niso podani v reviziji uveljavljani razlogi in ne razlogi, na katere pazi po uradni dolžnosti (371. člen ZPP), je revizijsko sodišče na podlagi 378. člena ZPP revizijo zavrnilo.

Odločitev o stroških odgovora na revizijo temelji na prvem odstavku 165. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 154. člena ZPP. Stroški odgovora na revizijo so tožnici priznani po odvetniški tarifi za sestavo

odgovora na revizijo (1050 točk) z upoštevanjem 20% DDV-ja.

---.---

Op. št. (1): Prim. Stojan Cigoj, Teorija obligacij, Ljubljana 2003, str. 409. Op. št. (2): Ibidem.

Op. št. (3): Glej Poročevalec DZ, št. 43/99, str. 42 in 43.

Op. št. (4): Glej npr. odločbi Ustavnega sodišča Republike Slovenije U-I-303/00 z dne 20.2.2003 in U-I-192/03 z dne 13.5.2004.

**Datum zadnje spremembe:** 24.09.2014