

VSRS sodba II Ips 47/2014, Judikat Vrhovnega sodišča RS

8.10.2015 OBLIGACIJSKO
PRAVO

dopuščena revizija - najemna pogodba - teorija realizacije - plačilo najemnine
- oblika pogodbe - veljavnost ustne pogodbe

Jedro:

Realizacijo, zaradi katere je oblikovno imperfektna pogodba vendarle lahko veljavna, osmišlja celotna ali pretežna izpolnitev pogodbenih obveznosti (58. člen OZ), ki so za najemnika zajete predvsem v plačevanju (povišane, ustno dogovorjene) najemnine in ne morda le v uporabi stanovanja (587. in 602. člen OZ). Še posebej, ker je bila toženka do uporabe stanovanja upravičena na podlagi predhodne pogodbe oziroma aneksov, in sicer za pisno dogovorjeno najemnino v višini 100,00 EUR.

Izrek:

Reviziji se ugodi in se sodba sodišča druge stopnje delno spremeni tako, da se glasi:

„1. Pritožbi toženke se delno ugodi in se sodba sodišča prve stopnje v II. in IV. točki izreka delno spremeni tako, da je toženka dolžna v roku 15 dni tožnikoma plačati znesek 1.750,88 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, in sicer od zneskov: 100,00 EUR od 11. 4. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 5. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 6. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 7. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 8. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 9. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 10. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 11. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 12. 2011 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 1. 2012 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 2. 2012 dalje do plačila, 100,00 EUR od 11. 3. 2012 dalje do plačila, 500,00 EUR od 5. 9. 2012 dalje do plačila in 50,88 EUR od 5. 6. 2012 dalje do plačila, tožbeni zahtevek za plačilo v presežku se zavrne, vsaka pravdna stranka pa nosi svoje pravdne stroške.

2. Sicer se pritožba zavrne.

3. Toženka sama nosi svoje pritožbene stroške.“ Toženka sama nosi svoje revizijske stroške.

Obrazložitev:

1. Sodišče prve stopnje je razsodilo, da se toženki odpove najemna pogodba z dne 7. 9. 2009, sklenjena za stanovanje tožnikov, in ji naložilo, naj tožnikoma plača 8.950,88 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Izpraznitveni del tožbenega zahtevka je zavrnilo in odločilo še o pravnih stroških. Med drugim je ugotovilo, da so se pravdne stranke dogovarjale o

odkupu stanovanja, ker pa toženka tedaj ni imela zadostnih finančnih sredstev, sta tožnika z njo sklenila pisno najemno pogodbo za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja, in sicer za minimalno najemnino (100,00 EUR), hkrati pa je bilo ustno dogovorjeno, da se kasneje, če toženka še vedno ne bi razpolagala s kupnino, mesečna najemnina poviša na 700,00 EUR. Obrazložilo je, da Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ-1) predpisuje pisnost najemne pogodbe (84. člen SZ-1), vendar pa hkrati za pomanjkanje pisne oblike ne določa sankcije. Predvidena pisnost je določena zgolj v interesu pogodbenih strank, zato so veljavni tudi ustni dogovori, še posebej če se uresničujejo. Tožnika sta toženki prepustila uporabo svojega stanovanja. S tem je bil ustni dogovor o povišanju najemnine realiziran. Zaradi dogovora o plačilu najemnine v višini 700,00 EUR mesečno je toženka na podlagi 587. člena Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ) dolžna plačati znesek zapadlih neplačanih najemnin za obdobje od meseca aprila 2011 do meseca marca 2012. Ker toženka ni plačala najemnine v roku in kljub pisnemu pozivu, je sodišče odločilo, da je podan tudi krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe (prvi in tretji odstavek 103. člena SZ-1). Odločilo je tudi, da je na podlagi 197. člena OZ utemeljen zahtevek za povrnitev obratovalnih stroškov v višini 550,88 EUR. Med pravdo je toženka stanovanje izpraznila, zato je sodišče ugotovilo, da tožnika nimata več pravnega interesa za tožbeni zahtevek za izpraznitev stanovanja.

2. Sodišče druge stopnje je pritožbo toženke zavrnilo in sodbo sodišča prve stopnje v izpodbijanem delu potrdilo.

3. Toženka je vložila predlog za dopustitev revizije. Vrhovno sodišče je s sklepom II DoR 294/2013 z dne 28. 11. 2013 dopustilo revizijo glede pravnega vprašanja pravilnosti presoje sodišč nižjih stopenj o realizaciji najemne pogodbe.

4. Zoper sodbo pritožbenega sodišča (v delu, ki se nanaša na odločitev o denarnem zahtevku v vrednosti 7.200,00 EUR) toženka vlaga revizijo. Navaja, da je materialnopravno zmoten zaključek nižjih sodišč, da je najemna pogodba realizirana že s tem, da je bila toženki nepremičnina prepuščena v uporabo oziroma da je toženka nepremičnino lahko še naprej uporabljala. Z najemno pogodbo se najemodajalec zavezuje, da bo najemniku izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno najemnino (587. člen OZ). O realizaciji pogodbe je mogoče govoriti, ko pogodbene stranke svoje obveznosti izpolnijo v celoti oziroma jih izpolnijo vsaj v bistvenih in pomembnih delih (58. člen OZ). Realizacija pogodbe mora biti obojestranska. To še posebej velja v obravnavanem primeru, ko je toženka nepremičnino uporabljala že na podlagi predhodno sklenjenih pogodb in ji posest stanovanja ni bila izročena šele ob sklenitvi dogovora o povečanju najemnine. Najemna pogodba bi bila realizirana le, če bi toženka izpolnila pretežni del svoje obveznosti. V obravnavanem primeru pa je bilo ugotovljeno, da toženka od dogovorjene povišane najemnine ni plačala nobene najemnine

več. Uveljavlja tudi kršitev iz 14. točke drugega odstavka 339. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP), ker ugotovljena dejstva nasprotujejo zaključku o realizaciji pogodbe. Sklicuje se tudi na sodno prakso Vrhovnega sodišča (II Ips 412/95, II Ips 4/2010 in II Ips 5/2010, III Ips 40/2008, II Ips 167/2000, II Ips 37/98, II Ips 717/94) in Višjega sodišča v Ljubljani (II Cp 4425/2009).

5. Revizija je bila vročena tožnikoma, ki pa nanjo nista odgovorila.

6. Revizija je utemeljena.

7. Revizijsko sodišče je izpodbijano sodbo preizkusilo le v okviru pravnega vprašanja, glede katerega je bila revizija dopuščena (drugi odstavek 371. člena ZPP).

8. Utemeljeni so revizijski očitki, da sta nižji sodišči materialnopravno zmotno zaključili, da je bila najemna pogodba realizirana. Realizacijo, zaradi katere je oblikovno imperfektna pogodba vendarle lahko veljavna, osmišlja celotna ali pretežna izpolnitev pogodbenih obveznosti (58. člen OZ), ki so za najemnika zajete predvsem v plačevanju (povišane, ustno dogovorjene) najemnine in ne morda le v uporabi stanovanja (587. in 602. člen OZ). Še posebej, ker je bila toženka do uporabe stanovanja upravičena na podlagi predhodne pogodbe oziroma aneksov, in sicer za pisno dogovorjeno najemnino v višini 100,00 EUR. Iz ustno sklenjene in realizirane pogodbe tudi po naravi stvari ne more izvirati izpolnitveni zahtev, pač pa se tedaj, ko je pogodba v celoti ali v pretežnem delu realizirana, ne more zahtevati vrnitev v prejšnje stanje. Revizijsko sodišče tako ugotavlja, da v obravnavanem primeru, ko toženka ni plačala najemnine skladno z ustnim dogovorom o povišanju najemnine, takšen dogovor ni bil realiziran. To pa pomeni, da ni pravno veljaven in da tožnika ne moreta zahtevati njegove izpolnitve.

9. Denarni tožbeni zahtev tožnikov je torej zgolj delno utemeljen, in sicer v višini revizijsko neizpodbijanega oziroma nespornega mesečnega zneska najemnine v višini 100,00 EUR za obdobje dvanajstih mesecev (skupaj torej 1.200,00 EUR). Temu je prišteti še revizijsko neizpodbijan znesek 550,88 EUR za povrnitev obratovalnih stroškov, ki sta ga prisodili nižji sodišči. Denarni tožbeni zahtev tožnikov je torej delno utemeljen v višini 1.750,88 EUR.

10. Zaradi zmotne uporabe materialnega prava je revizijsko sodišče reviziji ugodilo in sodbo sodišča druge stopnje delno spremenilo (prvi odstavek 380. člena ZPP) tako, da je pritožbi toženke delno ugodilo in sodbo sodišča prve stopnje v II. in IV. točki izreka delno tako spremenilo, da je toženki naložilo plačilo 1.750,88 EUR, tožbeni zahtev za plačilo pa je v presežku zavrnilo. Revizijsko sodišče je v enakem obsegu kot nižji sodišči priznalo tudi zakonske zamudne obresti, le ustrezno je, skladno s svojo odločitvijo, znižalo glavnice, od katerih tečejo. Glede odločitve o zakonskih zamudnih obrestih namreč

revizija ni bila dopuščena, niti je toženka ni izpodbijala.

11. Revizijsko sodišče je spremenilo tudi stroškovno odločitev (drugi odstavek 165. člena ZPP). Uspeh tožnikov v tej pravdi je bil zgolj delen. Tako sta uspela s tožbenim zahtevkom za odpoved najemne pogodbe, ne pa z zahtevkom za izpraznitev stanovanja. Z denarnim zahtevkom sta uspela zgolj v višini ene petine zahtevanega zneska. Skladno z navedenim je revizijsko sodišče odločilo, da vsaka pravdna stranka nosi svoje pravdne stroške na vseh treh stopnjah sojenja (drugi odstavek 154. člena ZPP).

Zveza: OZ člen 58, 587, 602. SZ-1 člen 84, 103, 103/1, 103/3, 197. ZPP člen 380, 380/1.