

VSRS Sklep II DoR 73/2016, Judikat Vrhovnega sodišča RS

21.7.2016 STANOVANJSKO PRAVO -
CIVILNO PROCESNO PRAVO

dopuščena revizija - trditvena podlaga - najemna pogodba -
odpoved najemne pogodbe - neprofitna najemnina - primernost
stanovanja

Jedro:

Revizija se dopusti glede vprašanja, ali je bilo ob predpostavki, da so bile navedbe tožene stranke takšne, kot izhajajo iz 2. točke prvostopenjske sodbe in 8. točke drugostopenjske sodbe, pravilno ravnanje nižjih sodišč, ki nista ugotavljali dejstev v luči 10. člena SZ-1.

Izrek:

Revizija se dopusti glede vprašanja, ali je bilo ob predpostavki, da so bile navedbe tožene stranke takšne, kot izhajajo iz 2. točke prvostopenjske sodbe in 8. točke drugostopenjske sodbe, pravilno ravnanje nižjih sodišč, ki nista ugotavljali dejstev v luči 10. člena SZ-1.

Obrazložitev:

1. Tožniki so na podlagi petega odstavka 103. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1) tožnici odpovedali najemno pogodbo za neprofitno najemnino, saj je bilo ugotovljeno, da je bila v času trajanja najemne pogodbe do 1/2 solastnica nepremičnine parc. št. 57/1, k. o. ... V času vložitve tožbe toženka ni bila več solastnica te nepremičnine. Podarila jo je bratu, saj zanjo ne bi mogla skrbeti, poleg tega pa je imela do brata veliko dolgov.

2. Sodišče prve stopnje je ugotovilo, da je imela toženka v (so)lasti primerno stanovanje, ravnanje toženke, da je na brata prenesla lastninsko pravico, pa je bilo nepošteno. Tožbenemu zahtevku je ugodilo (zavrnilo ga je le v delu, v katerem je tožeča stranka zahtevala izselitev v manj kot 90-dneh, in v delu, v katerem je zahtevala, da začne rok za izselitev teči od izdaje sodne odločbe dalje).

3. Sodišče druge stopnje je zavrnilo toženkino pritožbo in v izpodbijanih delih potrdilo sodbo sodišča prve stopnje.

4. Predlagateljica v predlogu za dopustitev revizije zastavlja naslednja vprašanja: „(1) Ali je v primerih, ko se spor oziroma bistvena okoliščina zadeve navezuje na pojem primernosti stanovanja, ki ga povsem jasno in konkretno opredeljuje 10. člen SZ-1, mogoče odločiti o vsebini tega pojma, ne da bi sodišče ugotovilo dejansko stanje konkretnega primera - da torej v vsaki posamezni zadevi izvaja dokaze in ugotavlja, ali je konkretno stanovanje primerno (z ogledom, z izvedencem gradbene stroke, pribavo uporabnega dovoljenja in podobno)?, (2) Kakšen pomen ima pri odločanju o tem, ali ima

nekdo v lasti „drugo primerno“ stanovanje dejstvo, da ta oseba ni izključni lastnik te nepremičnine, pač pa solastnik in da mu ob tem drugi solastnik še preprečuje uporabo oziroma mu ne dovoli uporabe solastne nepremičnine, ne dovoli te nepremičnine priključiti na vodo in elektriko, še dodatno pa te nepremičnine sploh ni moč sporazumno razdružiti - ni soglasja solastnika, nepravdni postopek pa se konča neuspešno - ali so te okoliščine takšne narave, da je stanovanje, obremenjeno z njimi, lahko neprimerno stanovanje v smislu 10. člena SZ-1?, (3) Ali lahko v primeru, da je nekdo le solastnik stanovanja oziroma stanovanjske stavbe, in da mu drugi solastnik uporabe solastne nepremičnine ne dovoli, mu ne izroči ključev tega stanovanja oziroma stavbe in ne pristane na nobeno delitev te nepremičnine, poleg tega pa še ne podpiše soglasja za priklop vode in elektrike na nepremičnino, trdimo, da je takšna nepremičnina primerna za bivanje v smislu 10. člena SZ-1, s podvprašanjem, ali je v takšnem primeru treba neprimernost takšnega stanovanja oziroma stavbe izkazovati še s čim drugim (uporabno dovoljenje, urejenost stanovanja, velikost, ...) in takšne trditve ne zadostujejo?, in (4) Ali (in če je - koliko) je sodišče pri presojanju pojma „primernost drugega stanovanja v lasti najemnika“ ob odločanju o odpovedi neprofitnega najemnega razmerja iz krivdnih razlogov vezano poleg 10. člena SZ-1 tudi na določbo 106. člena SZ-1 o tem, da se najemniku po odpovedi najemne pogodbe ne smejo bistveno poslabšati bivalni pogoji?“.

5. Predlagateljica izpodbija zaključke sodišč glede primernosti stanovanja, navaja pa tudi, da sta sodišči kršili pravila postopka in obravnavali nekonkretizirane trditve tožnikov za neprerekane (ob tem, da jim je toženka nasprotovala), določene pavšalne trditve tožnikov pa je štelo za ustrezno prerekanje trditve tožene stranke, prav vse njene trditve pa sta sodišči šteli za pavšalne.

6. Predlog je delno utemeljen.

7. Revizijsko sodišče je ocenilo, da so pogoji za dopustitev revizije iz prvega odstavka 367.a člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) v obravnavanem primeru podani glede pravnega vprašanja, oblikovanega v izreku sklepa (tretji odstavek 367.c člena ZPP).

Zveza: ZPP člen 367a, 367a/1, 367c, 367c/3. SZ-1 člen 10, 103, 103/5.