

Prijava prebivališča najemnika po izselitvi iz stanovanja

Maja Kos, univ. dipl. prav.,
vodja Službe za pravne in upravne naloge,
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Stalno prebivališče je naslov, na katerem posameznik stalno prebiva, in je ta naslov središče njegovih življenjskih interesov, kar se presoja na podlagi njegovih družinskih, partnerskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi, ki kažejo, da med posameznikom in naslovom, kjer živi, obstajajo tesne in trajne povezave. Glede prijavne dolžnosti, Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1)¹ določa, da je stalno prebivališče v Republiki Sloveniji (RS) potrebno prijaviti upravni enoti (UE) v osmih dneh od naselitve oziroma od vročitve dovoljenja za stalno prebivanje tujca. Stalno prebivališče se lahko prijavi na katerikoli UE ali krajevemu uradu, kar predstavlja pomembno izboljšavo, določeno v 4. člen ZPPreb-1.²

Za prijavo stalnega prebivališča je treba predložiti dokazilo o pravici do prebivanja na naslovu, ki se prijavlja. Kot dokazilo, da ima posameznik pravico do prebivanja na naslovu, šteje izjava o njegovem lastništvu oziroma solastništvu, najemna ali podnajemna pogodba, dokazilo o užitku, rabi ali služnosti stanovanja, dokazilo o stavbni pravici, dokazilo o preužitku, soglasje lastnika, enega solastnika ali stanodajalca. UE v uradnih evidencah preveri podatek o lastništvu oziroma solastništvu, če je to potrebno. Lastnik, solastnik ali stanodajalec, ki posamezniku dovoli bivati na naslovu, ne sme omejevati posameznikove prijavne obveznosti.³

Lastnik ali solastnik nepremičnine na določenem naslovu lahko obvesti oziroma sporoči katerikoli UE v RS, da ne soglaša s prijavo prebivališča na naslovu nepremičnine katere lastnik oziroma solastnik je. UE bo v Register stalnega prebivalstva pod opombo zavedla opozorilo, ki bo uradni osebi razvidno ob morebitni novi prijavi posameznika na naslovu nepremičnine. Opozorilo samo po sebi ne more preprečiti prijave na naslovu, če so za prijavo izpolnjeni pogoji, ki jih določa ZPPreb-1. Opozorilo je za uradno osebo indic, da je lahko prijava lažna, zato se v posebnem postopku po uradni dolžnosti preverja njena resničnost.⁴

Če gre v primeru prijave stalnega prebivališča najemnika za dokaj »enostaven« postopek (najemnik UE predloži sklenjeno najemno pogodbo), pa se v primerih, ko pride do

¹ Uradni list RS, št. 52/16, 36/21, 3/22 – ZDeb in 62/24 – ZUOPUE.

² Zakon o ukrepih za optimizacijo določenih postopkov na upravnih enotah (Uradni list RS, št. 62/24) od 25. oktobra 2024 dalje trajno spreminja oziroma odpravlja krajevno pristojnost UE tudi v postopkih prijave stalnega, začasnega prebivališča posameznikov in določitev naslova za vročanje v RS. Tako je omogočena vložitev vloge v navedenih postopkih na katerikoli od 58 UE v RS, pa tudi preko portala eUprava, kar dodatno olajša postopek in skrajša čakalne dobe. S tem ukrepi interventnega zakona, sledijo zavezi zagotavljanja uporabnikom dostopnega, kakovostnega in učinkovitega upravnega servisa.

³ Glej 7. člen ZPPreb-1;

Posamezniku ne sme biti kratena pravica do prijavne obveznosti na določenem naslovu, vendar pod pogojem, da na določenem naslovu posameznik dejansko prebiva, lastnik pa mu bivanje na tem naslovu dovoljuje. V obravnavani zadevi iz upravnega spisa, izpodbijane odločbe ter tožničnih tožbenih ugovorov izhaja, da ji sestra kot lastnica nepremičnine bivanja na tem naslovu ne dovoljuje, tožnica pa na nepremičnini nima solastniške pravice ali druge pravice, na podlagi katere bi lahko to nepremičnino uporabljala; glej Sodba UPRS III U 92/2019-21 z dne 15. 4. 2021.

⁴<https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/osebni-dokumenti-potrdila-selitev/selitev-prijava-odjava-prebivalisca/prepoved-prijave.html>

nenapovedane odselitve najemnika v tujino oziroma neznano kam, po poteku najemne pogodbe ali po (prisilni) izselitvi najemnika, zaradi kršitev najemne pogodbe oziroma krivdnih odpovednih razlogov po Stanovanjskem zakonu⁵, postopek lahko zaplete oziroma predstavlja za najemodajalca ali lastnika, odjava stalnega prebivališča (bivšega) najemnika težavo, saj po odselitvi najemnika, nima pravice, da mu odjavi stalno prebivališče iz naslova najemnega stanovanja.

Odjavna obveznost je določena v smislu, da stalno prebivališče preneha s prijavo novega stalnega prebivališča, stalnega naslova v tujini, s smrtjo posameznika in na podlagi odločitve UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča, če se posamezniku na podlagi dokončne odločbe prijavi novo stalno prebivališče, prijavi stalno prebivališče v domu za starejše, ki izvaja storitev institucionalnega varstva, vpiše stalni naslov v tujini, prijavi zakonsko prebivališče na naslov občine ali centra za socialno delo (CSD) ali mu z dokončno odločbo preneha prijava stalnega prebivališča.⁶

Državljanu stalno prebivališče preneha tri mesece po prenehanju državljanstva RS, razen v primeru, če bi v tem času naprej prebival na naslovu kot tujec z urejenim dovoljenjem za stalno prebivanje.

Tako v zgoraj zapisanih primerih lastniku/najemodajalcu po odselitvi najemnika ostane (le) možnost po ZPPreb-1, da preko UE sproži postopek za ugotavljanje stalnega prebivališča nekdanjega najemnika. Tak postopek lahko traja tudi več mesecev.

UE uvede postopek ugotavljanja dejanskega stalnega prebivališča po uradni dolžnosti v primerih, ko dvomi, da posameznik stalno prebiva na naslovu, kjer je prijavil stalno prebivališče ali je obveščena, da posameznik ni izpolnil prijavnih obveznosti,⁷ pa tudi na predlog občine, na naslovu katere ima posameznik prijavljeno stalno prebivališče, ali občine, na območju katere posameznik prebiva.

Iz sodbe Upravnega sodišča RS II U 361/2019-35 z dne 23. 6. 2022 izhaja, da zgolj lastništvo nepremičnine in pošiljanje pokojnine na naslov stalnega prebivališča v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča ne zadostuje, da posameznik ohrani stalno prebivališče na navedenem naslovu. Za ohranitev stalnega prebivališča je potrebno, da posameznik tudi na tem naslovu dejansko prebiva. Navedbe, da se na naslovu nahajajo osebne stvari tožnika, zgolj nakazuje na povezavo z naslovom, vendar pa to ni razlog, da bi zaradi tega na tem naslovu bilo možno obdržati prijavljeno stalno prebivališče.

V tem postopku je UE tako dolžna nedvoumno ugotoviti in razjasniti dejstvo ali posameznik, kjer ima (trenutno) prijavljen stalni naslov, tam še dejansko prebiva, o čemer ima UE na razpolago uporabiti dokazna sredstva po zakonu, ki ureja upravni postopek.⁸

⁵ Stanovanjski zakon (SZ-1) Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24.

⁶ Glej 8. člen ZPPreb-1.

⁷ Glej prvi, drugi, tretji ali peti odstavek 5. člena ZPPreb-1.

⁸ Prvostopenjski organ je izvedel številne dokaze, iz katerih pa izhaja zgolj to, da tožnik ne prebiva na spornem naslovu, ne izhaja pa iz njih, kje naj bi dejansko prebival. Če se ta okoliščina ne da ugotoviti, ima torej UE zakonsko podlago, da ugotovi zgolj to, da posameznik na določenem naslovu ne prebiva. Četudi 5. točka 2. člena ZPPreb-1, v kateri je določena definicija začasnega prebivališča, ne določa nobenih vezi, ki bi posameznike vezala

Po ZPPreb-1 na primer Pošta Slovenije na zahtevo UE posreduje podatke o preusmeritvah poštних pošilk posameznika, za katerega je uveden postopek, uradna oseba pri zaslišanju priče lahko uporabi fotografijo posameznika iz uradnih evidenc, ki jih vodi, če priči posameznik ni znan, UE z vpogledom v uradne evidence lahko povabi kot priče sorodnike, nadalje tudi prijatelje, partnerje oziroma tiste osebe (npr. sosedje, najemodajalca) za katere oceni, da bi lahko izpovedali kje posameznik dejansko biva oziroma se nahaja. UE ima pristojnost vpogledati v uradne evidence Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS in ugotoviti kdo stranki plačuje zdravstveno zavarovanje, nadalje lahko opravi vpogled v evidenco Portal prostor Geodetske uprave RS oziroma v eSodstvo vpogleda v elektronsko vodeno Zemljiško knjigo in ugotovi morebitno lastništvo nepremičnin, kjer bi se lahko posameznik nahajal.

UE lahko poizvedbo opravi tudi pri upravniku stavbe (tako lahko UE ugotovi ali je posameznik pri upravniku zaveden kot najemnik ali lastnik, kot (so)plačnik stroškov vzdrževanja, za koliko oseb se vodi obračun stroškov za konkretno stanovanje).

Najverjetneje bo UE pri CSD opravila poizvedbo oziroma bo zaprosila za podatke ali je posameznik prejemnik kakršnekoli pomoči oziroma ali je kdaj oseba prejela prejemke po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma ali je CSD karkoli znanega v zvezi s posameznikovim prebivališčem ter morebitnim naslovom dejanskega bivanja.

Krajevno pristojna policijska postaja na podlagi pisne zahteve UE, z namenom ugotovitve okoliščin dejanskega prebivanja v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča, zbira informacije, ali stranka postopka na naslovu dejansko prebiva, ter o tem pisno obvesti UE, ki je dala zahtevo.

Nenazadnje UE posameznika, za katerega je uveden postopek ugotavljanja prebivališča, povabi na zaslišanje.

Izvedba upravnega postopka ugotavljanja prebivališča po naravi stvari predstavlja izvedbo posebnega ugotovitvenega postopka, največkrat z zaslišanjem, kar samo po sebi pomeni dolžnost zagotavljanja pravice stranke do sodelovanja.⁹

Pri tem je zanimiva dilema, kako ravnati v primeru, ko je treba izdati odločbo o prenehanju prijave stalnega prebivališča in uradna oseba ne more ugotoviti, kje posameznik oziroma stranka prebiva. Posamezniku, ki se mu določa zakonsko prebivališče, se skladno z ZPPreb-1 lahko uradna pisanja v zvezi s postopkom ugotavljanja stalnega prebivališča vročajo z objavo sporočila o vročanju z javnim naznanilom na enotnem državnem portalu e-uprava in na oglasni deski UE po pravilih, ki veljajo za vročanje dokumentov.

V kolikor UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča ugotovi, da posameznik stalno prebiva na naslovu, ki ni naslov njegovega prijavljenega stalnega prebivališča, posamezniku v register stalnega prebivalstva prijavi stalno prebivališče na naslov, kjer posameznik dejansko stalno prebiva. Stalno prebivališče prijavi na podlagi dokončne odločbe UE. Če UE ugotovi, da se je posameznik stalno odselil z območja RS, posamezniku odjavi stalno prebivališče in v register stalnega prebivalstva vpiše stalni naslov v tujini, če je ta UE znan, oziroma državo, v katero se je odselil. Stalno prebivališče odjavi in vpiše stalni naslov v tujini na podlagi dokončne odločbe.

na prijavljeni naslov, mora posameznik vseeno na določenem naslovu tudi dejansko prebivati, da se lahko šteje, da tam začasno prebiva; glej Sodbo UPRS I U 766/2020-27 z dne 20. 4. 2022.

⁹ Glej 9. in 146. člen Zakona o upravnem postopku.

Če UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča posamezniku po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti¹⁰, mu določi zakonsko prebivališče na naslov občine, na območju katere stalno prebiva¹¹ ali na naslovu CSD,¹² v kolikor pa tudi to ni možno, pa posamezniku v registru stalnega prebivalstva preneha prijava stalnega prebivališča. Prijava stalnega prebivališča posamezniku preneha na podlagi dokončne odločbe, izdane v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča.

UE obvesti občino oziroma CSD o določitvi zakonskega prebivališča posameznika. Občina oziroma CSD o novih dejstvih glede prebivanja posameznika obvesti UE.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), ki lastniško razpolaga z največ mestnimi najemnimi stanovanji v RS, se z zgoraj opisani situacijami, sooča nemalokrat; zato se je izkazalo za zelo učinkovito *obojestransko* sodelovanje s pristojnimi enotami CSD, UE Ljubljana in nevladnimi organizacijami, kot je npr. Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice. V času napovedane prisilne izpraznitve (deložacije), zaposleni na JSS MOL intenzivno sodelujejo z imenovanim izvršiteljem, ki si nepremičnino (najemno enoto) pred datumom deložacije skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)¹³, predhodno tudi ogleda, vstopi v stik z najemnikom – dolžnikom. Večkrat se je namreč izkazalo, da najemniki oziroma uporabniki, preden »zapustijo« najemno stanovanjsko enoto, zaupajo navedenim institucijam, (naslov) kam se bodo preselili (primeroma: CSD zaradi uveljavljanja pravic iz javnih sredstev; izvršitelju zaradi prevoza njihovih stvari na novo lokacijo, društvu pa morebiti zaradi vezi in zaupanja, ki so ga spletli v času nudenja pomoči, itd.).

JSS MOL seznanja najemnike glede njihove prijavne obveznosti po določilih ZPPreb-1, pri čemer je ob odselitvi najemnika nujno sodelovanje vseh strokovnih služb JSS MOL. Tako se je

¹⁰ Neutemeljena so tožbena pričakovanja, da bi bilo treba A. A. prijaviti prebivališče tam, kjer dejansko stalno prebiva (enota Zavoda, Na tratah 6, 2250 Ptuj). Tožnica namreč ne prereka ugotovitve toženke, da Zavod soglasja za prijavo stalnega prebivališča ni podal, kot izhaja sicer iz dopisa z dne 15. 5. 2019. UE mora, preden lahko osebi po uradni dolžnosti določi nov naslov stalnega prebivanja, preveriti ali ima oseba pravico do prebivanja na tem naslovu. Ker soglasje Zavod ni dal, je pravilna odločitev toženke, da A. A. na podlagi drugega odstavka 19. člena ZPPreb-1 določi zakonsko prebivališče na naslovu občine, kjer je imel prijavljeno stalno prebivališče, glej Sodbo UPRS I U 1700/2019-75 z dne 31. 5. 2023.

¹¹ Glej Sodbo UPRS III U 23/2021-10 z dne 28. 6. 2024.

¹² UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče tudi posamezniku, ki je nastanjen v socialno varstvenem zavodu, ki opravlja institucionalno varstvo, zavodu za prestajanje kazni, prevzgojnem domu, vzgojnem zavodu, zavodu za usposabljanje oziroma njihovih dislociranih oddelkih ali posamezniku, ki je nastanjen v naslednjih nastanitvah socialnovarstvenih programov: stanovanjski skupini na področju duševnega zdravja, zavetišču za brezdomce, stanovanjski skupini za mladostnike, terapevtski skupnosti, nastanitvah reintegracijskih programov ali nastanitvah nastanitvenih programov, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov občine, na območju katere ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče. UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče tudi posamezniku, ki je nastanjen v naslednjih nastanitvah socialnovarstvenih programov: zatočišču za žrtve nasilja v družini, zatočišču za žrtve trgovine z ljudmi, varni hiši, materinskem domu ali kriznem centru za odrasle žrtve nasilja z otroki, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov CSD, na območju katerega ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče. Osebi, obravnavani po zakonu, ki ureja pogoje in postopke za zaščito prič, žrtvi nasilja v družini ali žrtvi trgovine z ljudmi se lahko zakonsko prebivališče določi tudi na predlog državnega tožilstva, policije ali CSD. UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče otroku, ki je nameščen v rejništvo, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov CSD, na območju katerega ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče, ali CSD, ki je podal predlog oziroma soglasje za prijavo.

¹³ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US.

za učinkovito izkazalo, da JSS MOL predlaga v izterjavo vse terjatve nastale pred deložacijo in ob postopku deložacije, pazi, da so z izvršilnim naslovom zavarovani vsi dolгови nastali iz najemnega razmerja; primeroma predlaga izvršbo na podlagi verodostojne listine¹⁴, ko JSS MOL še razpolaga z obstoječim stalnim naslovom, tako da je možna vročitev sodnega pisanja dolžniku in po pravnomočnosti, JSS MOL tako pridobi judikatno terjatev.¹⁵ Po sklepu Ustavnega sodišča RS U-I-232/10, Up-1248/10 z dne 1. 7. 2011 je izvršilni naslov kvalificirana, praviloma javna listina, na podlagi katere je mogoče zahtevati prisilno izvršitev terjatve, ki je v njej ugotovljena. Izvršilni naslov ni le formalna predpostavka za dopustnost izvršbe, temveč hkrati pomeni domnevo, da obstoji terjatev, ki je v njej ugotovljena, in da so za izvršbo legitimirane stranke, ki so kot take navedene v izvršilnem naslovu. Vrhovno sodišče RS je v sklepu III Ips 85/2008 z dne 23. 11. 2010 razmejilo prave judikatne terjatve od občasnih terjatev. Zastaranje judikatne terjatve začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe. Nadalje je Vrhovno sodišče RS presojalo zastaranje judikatnih terjatev v sklepu II Ips 70/2011 z dne 27. 9. 2012 in sicer iz citirane odločitve izhaja, da imajo judikatne terjatve atribut, da upnik lahko terja izpolnitev obveznosti v izvršilnem postopku. Zato je treba razumeti določbo prvega odstavka 336. člena Obligacijskega zakonika tako, da pri judikatnih terjativah zastaranje začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe (glede vseh terjatev, ki so zapadle do navedenega dne).

Kot obrazloženo judikatna terjatev zastara v desetih letih; za uporabnine, ki so po svoji naravi obogatitveni zahtevki, velja splošni petletni zastaralni rok in jih najemodajalec lahko začne obračunavati od trenutka pravnomočne odpovedi najemne pogodbe, za najemnine velja triletni zastaralni rok.

Za odločitev o predlogu za izvršbo na denarno terjatev je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima dolžnik stalno prebivališče; če dolžnik nima stalnega prebivališča v RS, pa sodišče, na območju katerega ima začasno prebivališče. Če dolžnik nima niti začasnega prebivališča v RS, je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima stalno prebivališče njegov dolžnik; če dolžnikov dolžnik nima stalnega prebivališča v RS, pa sodišče, na območju katerega ima ta začasno prebivališče. Navedeno se smiselno uporablja tudi za sedež pravne osebe.

Ob deložaciji JSS MOL zahteva, da (bivši) najemnik prijavi nov naslov bivanja, spremembe pa JSS MOL ažurno sporoča na pristojni CSD, UE in upravniku stavbe najemne enote. V kolikor (bivši) najemnik vseeno ne uredi novega naslova bivanja oziroma ignorira prijavno obveznost, se to nemudoma (in nujno) sporoči UE, da začne s postopkom ugotavljanja dejanskega prebivališča. UE mora začeti postopek ugotavljanja prebivališča po uradni dolžnosti! JSS MOL

¹⁴ Izvršilni naslov je pravnomočna sodna odločba ali druga listina, ki daje upniku pravico do izvršbe na dolžnikovo premoženje. Zato gre tudi pri dajatvenem delu sklepa o izvršbi na podlagi verodostojne listine za odločbo sodišča; glej Sklep VSRS II Ips 14/2010 z dne 25.03.2010.

¹⁵ Sodišče prve stopnje se je natančno in pravilno opredelilo do ugovora zastaranja glavnice in t. i. pravih judikatnih zakonskih zamudnih obresti in navedlo pravilno materialnopravno podlago. Pravilno je obrazložilo, da ima upnikova terjatev naravo judikatne terjatve in da je desetletni zastaralni rok za zastaranje judikatnih terjatev začel teči naslednji dan po pravnomočni ustavitvi izvršilnega postopka in do upnikove vložitve ponovnega izvršilnega predloga v obravnavani izvršilni zadevi še ni potekel (336. in 356. člen Obligacijskega zakonika). Zaradi specifične narave sklepa o izvršbi na podlagi verodostojne listine, ki je kombinirani postopek izdaje plačilnega naloga in hkratne dovolitve izvršbe, v takem primeru namreč zastaranje ne začne teči že takoj po pravnomočnosti sklepa o izvršbi, temveč (še) tedaj, ko je izvršilni postopek na podlagi verodostojne listine pravnomočno končan; glej Sklep VSC I Ip 286/2023 z dne 16.11.2023.

ima z UE Ljubljana pozitivne izkušnje, za uporabljivo se je izkazalo tudi določilo, da lastnik nepremičnine na določenem naslovu sporoči katerikoli UE v RS, da ne soglaša (več) s prijavo stalnega prebivališča posameznika ali več posameznikov na naslovu nepremičnine, katere lastnik je.

Za izterjavo denarne terjatve lahko upnik predlaga izvršbo na dolžnikove premičnine, na dolžnikove nepremičnine, na dolžnikovo denarno terjatev (*na plačo in druge denarne prejeme, na denarna sredstva, ki so pri organizacijah, pooblaščenih za plačilni promet*), na druge dolžnikove premoženjske oziroma materialne pravice in nematerializirane vrednostne papirje, na delež družbenika.

JSS MOL v okviru dovoljenih izvršilnih sredstev po ZIZ predlaga izvršbo na dolžnikova denarna sredstva, ki jih ima pri organizaciji za plačilni promet (OPP), na plačo oziroma prejeme, ki niso izvzeti iz izvršbe oziroma izvršbo na nepremičnine v lasti dolžnika.

Sodišča RS so izključno pristojna za dovolitev in opravo izvršbe, če se ta opravlja na območju RS, oziroma nasprotno (a contrario) sodišča RS niso pristojna, če se izvršba opravlja na ozemlju druge države (npr. rubež premičnin, ki se nahajajo v tujini, rubež denarnih sredstev na TRR pri OPP v tujini, itd.), saj bi s takim ravnanjem RS z izvajanjem prisilnih ravnanj posegla v jurisdikcijo druge države.

V okviru izvršilnih postopkov JSS MOL (več) ne predlaga rubeža premičnin, postopek se je izkazal za izjemno neučinkovit¹⁶ in drag, v primeru izvršbe na dolžnikove premičnine ni zanemarljivo dejstvo pravilnega zaračunavanja stroškov potrebnih za izvršbo (*hrambe*)¹⁷, upnik mora zalagati stroške neuspešnega rubeža, stroške hrambe večinoma neuporabnih oziroma manj vrednih stvari zaseženih v okviru rubeža). V primeru rubeža premičnin¹⁸, izvršitelj rubi stvari, ki jih ima nekdo v posesti, čeprav so predmet izvršbe lahko le premičnine, ki so v lasti dolžnika (v tem primeru bivšega najemnika).¹⁹ Vendar pa izvršitelj za vse stvari, ki se nahajajo v stanovanju, kjer se opravlja rubež, ne more vedeti, v čigavi lasti so in niti ni dolžan preverjati lastništva. Navedena situacija je zelo neprijetna in nesprejemljiva za novega najemnika, ki

¹⁶ Sporna izvršilna dejanja je izvršitelj opravil na naslovu Koroška cesta 19, Kranj, kjer je imel dolžnik takrat prijavljeno stalno prebivališče, o čemer se je izvršitelj prepričal z vpogledom v Centralni register prebivalstva. Vendar pa je treba ob tem kot bistveno upoštevati, da je imelo dolžnikovo prijavljeno stalno prebivališče naravo t. i. zakonskega prebivališča po 19. členu ZPPreb-1. Na navedenem naslovu je namreč sedež CSD Kranj, kjer je bil dolžnik le formalno prijavljen in tam dejansko ni prebival, zato izvršbe zoper dolžnika v prostorih CSD Kranj ni bilo mogoče opraviti. Dejstvo, da gre le za zakonsko prebivališče dolžnika, na katerem izvršbe ni mogoče opravljati, bi moral izvršitelj, ki opravlja javno službo, še pred opravo rubeža ustrezno preveriti in upoštevati v okviru svoje dolžne skrbnosti; glej Sklep VSL I Ip 1599/2022 z dne 17. 2. 2023.

¹⁷ Iz posebnih poglavij ZIZ in Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja, ki se nanašata izpraznitev in izročitev nepremičnin, jasno izhaja, da je način povračila stroškov hrambe stvari, ki jih je treba odstraniti iz nepremičnine in ki niso predmet izvršbe, urejen specialno, in sicer tako, da stroški hrambe neposredno bremenijo dolžnika, zato jih mora izvršitelj obračunati (samo) dolžniku, saj nima zakonite podlage, da jih (hkrati) zaračuna (tudi) upniku, ki stroškov za hrambo ni dolžan zalagati, ali osebi, katero je izvršitelj v svojem imenu in na lastno odgovornost pooblastil za hrambo teh stvari; glej Sklep VSL I Ip 797/2010 z dne 10.7.2006.

¹⁸ Na spletni strani <https://sodnedrazbe.si/> so objavljene prodaje vseh nepremičnin, premičnin ter pravic (poslovni deleži, vrednostni papirji, terjatve idr.), ki se prodajajo v izvršilnih postopkih, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja ter nepravdnih, kazenskih in prekrškovnih postopkih.

¹⁹ Njegova naloga je izvršiti odločbo sodišča in doseči poplačilo upnika. Izvršitelj mora upniku vročiti obračun plačila za delo in stroškov, ki ga je opravil pri izvršitvi. Če upnik ne soglaša z obračunom, lahko vloži zahtevo, da o obračunu odloči sodišče. Izvršitelj je dolžan takoj posredovati zahtevo sodišču, ki mora o njej odločiti v osmih dneh. Če upnik ne vloži zahteve, se obračun šteje za dokončnega. Izvršitelj se poplača iz izterjanega denarnega zneska in o poplačilu obvesti sodišče ter vrne morebitni presežek varščine upniku; glej Sklep VSL I Cp 2784/2016 z dne 5.4.2017.

sploh ni v ničemer povezan z dolgom bivšega najemnika. Če izvršitelj vseeno zaseže premičnine, ki pripadajo trenutnemu najemniku oziroma lastniku stanovanja, pa mora lastnik teh premičnin vložiti ugovor in dokazovati, da predmeti pripadajo njemu.

V kolikor postane naslov bivšega najemnika - dolžnika neznan oziroma ima prijavljen naslov v tujini ali pa je UE določila zakonsko prebivališče, JSS MOL z vzpostavljenim sistemom periodike preverjanja preveri na Zavodu za zdravstveno zavarovanje RS morebitno prijavo zdravstvenega zavarovanja, saj se mora delavca po delovnopравnih predpisih obvezno prijaviti v zdravstveno zavarovaje, ko ta (ponovno) vstopi na trg dela; prav tako JSS MOL na Agenciji RS za javnopravne evidence in storitve preverja v času možne izterljivosti, ali je dolžnik – bivši najemnik odprl transakcijski račun pri OPP. Pri tovrstnih poizvedbah, da obstoji pravna podlaga za pridobitev tovrstnih podatkov, mora upnik razpolagati s pravnomočno sodno odločbo (npr. s sklepom o izvršbi na podlagi verodostojne listine, opremljene s klavzulo pravnomočnosti in izvršljivosti).

Prav tako se preko Centralnega registra prebivalstva lahko preveri podatek ali je izvedena prijava stalnega oziroma začasnega prebivališča na območju RS.

Za zaključek je za izpostaviti uporabljivo določilo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in sicer v sedmi alineji prvega odstavka 3. člena, med splošnimi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, je navedeno, da prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, mora poravnati vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka. JSS MOL v času javnega razpisa na podlagi upniško dolžniških razmerij sodnih zadev, ki jih vodi zoper najemnike iz preteklih najemnih razmerij uskladi s prosilci, tako, da se te prosilce pozove k plačilu (preteklega) dolga, oziroma v kolikor ne pride do izpolnitve, predstavlja (obstoječi) dolg, enega izmed izločitvenih kriterijev.

Kot zapisano, je potrebno v primerih, ko se (bivši) najemnik odseli in ignorira prijavno obveznost, intenzivno sodelovanje občine oziroma najemodajalca skupaj z UE in vladnimi pa tudi nevladnimi organizacijami. V izogib situaciji, da izvršitelj »*potrka na vrata novega najemnika, zaradi dolgov bivšega najemnika*«, pa je potrebno razumsko predlagati izvršilna sredstva, ter upoštevati, da je dolžnost občine oziroma CSD obveščanje UE o novih dejstvih glede prebivanja posameznika, ter obratno, da UE na predlog in po uradni dolžnosti nemudoma uvede postopek ugotavljanja stalnega prebivališča.

O avtorici

Maja Kos je diplomirala na Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani. Po študiju se je zaposlila na Zbornici varnosti in zdravja pri delu, kjer se je predvsem ukvarjala s kršitvami delodajalcev in zaščito pravic delavcev. Leta 2011 se je zaposlila na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), od leta 2016 je vodja Službe za pravne in upravne naloge in v tem času je JSS MOL za projekt *Samostojno vodenje sodnih zadev, povezanih z najemnimi razmerji, zaradi zmanjšanja stroškov sodnih zadev ter izvajanja aktivnosti za ohranitev najemnih razmerij*, prejel prvo nagrado Upravne fakultete, natečaja za izbor najboljše

izboljšave v javni upravi – Premik naprej, ki je namenjen prepoznavanju in promociji inovativnih praks, ki prispevajo k učinkovitejšemu delovanju javne uprave ter spodbujajo izboljšanje javnih storitev. Kot pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov na JSS MOL se je ukvarjala z ustreznim in skladnim pridobivanjem, obdelovanjem in varstvom osebnih podatkov na JSS MOL. Trenutno pa njeno delo obsega tudi izvajanje ePoslovanja JSS MOL v okviru eUprave.

Viri

Spletni viri:

- *RS, Služba vlade za zakonodajo, Pravno – informacijski sistem RS (2024)*
URL=»<https://pisrs.si/>«
- *Ustavno sodišče RS (2024), URL=»<http://www.us-rs.si/>«*
- *Vrhovno sodišče RS (2024), URL=»sodnapraksa.si/« in URL=»<https://nasodiscu.si/>«*