

REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL0079411

Datum odločbe: 28.08.2014

Senat, sodnik posameznik: Alenka Kobal Velkavrh

Področje: STANOVANJSKO PRAVO

Institut: obveznosti lastnika stanovanja - obveznosti najemnika stanovanja - stroški beljenja zidov v skupnih delih stavbe - stroški vzdrževanja - pasivna legitimacija - lastnik - upravljanje s stvarjo

Zveza: SZ-1 člen 24, 24/4, 92, 94. SZ člen 125. SPZ člen 67, 67/2. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj člen 7. OZ člen 299.

Jedro

Zavezanec za plačilo vseh stroškov vzdrževanja skupnih delov je lastnik, če med najemnikom in lastnikom ni drugačnega dogovora.

Beljenje zidov v skupnih delih stavbe ne sodi med obratovalne stroške, ki bi bremenili najemnika stanovanja, temveč gre za vzdrževalna dela kot ukrep za ohranitev substance objekta.

Izrek

I. Pritožbi se ugotovi in se izpodbijana sodba spremeni tako, da se glasi:

„Sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 7898/2011 z dne 25.1.2011 se razveljavi v prvem in tretjem odstavku izreka in se tožbeni zahtevek zavrne.

Tožeča stranka je dolžna toženi stranki v roku 8 dni povrniti 40,00 EUR pravnih stroškov z Zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po preteku paricijskega roka dalje.“

II. Tožeča stranka je dolžna toženi stranki povrniti stroške pritožbenega postopka v višini 93,88 EUR v 8 dneh od prejema te odločbe dalje, od tedaj z Zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Obrazložitev

1. Z izpodbijano sodbo je sodišče prve stopnje sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 7898/2011 z dne 25. 1. 2011 ohranilo v veljavi v prvem in tretjem odstavku izreka ter sklenilo, da je tožena stranka dolžna tožeči stranki povrniti nadaljnje pravdne stroške v višini 10,00 EUR z Zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki začnejo teči prvi dan po preteku 8 dnevnega roka za izpolnitev obveznosti.

2. Proti sodbi se iz vseh pritožbenih razlogov pritožuje tožena stranka. Navaja, da je sodišče prve stopnje odločitev oprlo na določbo, ki jo v konkretnem primeru ne bi smelo uporabiti. Čeprav 6. člen Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (v nadaljevanju Pravilnik) govori o najemnikih na splošno, napotuje na preglednico, v kateri so izrecno navedeni zgolj elementi vzdrževanja, ki bremenijo najemnika neprofitnega stanovanja, poleg najemnine in obratovalnih stroškov, toženec pa ima v najemu službeno stanovanje. Širjenje teh določil izven okvirjev je v nasprotju z načelom Zakonitosti, saj se uporaba Pravilnika razširja na področja oziroma subjekte, ki jih Pravilnik ne navaja. Pritožba nadalje opozarja, da beljenje zidov v skupnih delih stavbe na naslovu S. ni obratovalni strošek. Tudi v poročilu upravnika je predmetna sanacija navedena med stroški investicijskega vzdrževanja. Na investicijsko naravo teh del pa kaže tudi sklep zbora lastnikov, da sme upravnik M., d.d., v letu 2008 izvesti sanacijo in pleskanje stopnišča samo v primeru, da se le-ta financira izključno iz sredstev rezervnega sklada in ne sme kakorkoli dodatno denarno bremeniti niti lastnikov niti najemnikov stanovanj, temveč le rezervne sklade.

3. Tožeča stranka na pritožbo ni odgovorila.

4. Pritožba je utemeljena.

5. V obravnavani zadevi gre za spor majhne vrednosti, za katerega Zakon o pravdnem postopku (v nadaljevanju ZPP) določa, da se sodba izdana v takšnem postopku lahko izpodbija samo zaradi bistvene kršitve določb pravnega postopka iz drugega odstavka 339. člena ZPP in zaradi zmotne uporabe materialnega prava (prvi odstavek 458. člena ZPP).

6. Sodišče druge stopnje je sodbo sodišča prve stopnje preizkusilo v okviru presoje utemeljenosti pritožbenih navedb, kot tudi v okviru uradnega pritožbenega preizkusa zadeve po drugem odstavku 350. člena ZPP in pri tem ugotavlja, da je sodišče prve stopnje ob ugotovljenih dejanskih okoliščinah zmotno uporabilo materialno pravo, zato je sprejeto odločitev spremenilo.

7. Tožeča stranka v postopku vtožuje plačilo računa – razdelilnik stroškov št. 374-8679971, s katerim je toženi stranki zaračunala beljenje zidov v skupnih delih stavbe na naslovu S., kjer je tožena stranka najemnik službenega stanovanja, kar med pravnima strankama ni sporno.

8. 92. člen Stanovanjskega Zakona (SZ-1) med obveznostmi lastnika stanovanja določa, da mora lastnik stanovanja vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (v nadaljevanju Pravilnik), ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, na podlagi pooblastila iz 125. člena SZ. Na drugi strani pa SZ-1 v 94. členu med obveznostmi najemnika določa, da mora najemnik vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po Pravilniku. Preglednica št. 1 Pravilnika v tretjem stolpcu navaja posamezne elemente stavbe oziroma stanovanja in določa, kakšno vzdrževanje je potrebno za normalno dobo trajanja elementa, v sedmem stolpcu pa določa, kateri so tisti elementi, ki bremenijo najemnika neprofitnega stanovanja poleg najemnine in obratovalnih stroškov. Pritožba pravilno opozarja, da so v naslovu sedmega stolpa preglednice kot zavezanci za vzdrževanje v njem navedenih del navedeni zgolj najemniki neprofitnih stanovanj in torej ne tudi najemniki ostalih, to je profitnih, službenih in namenskih najemnih stanovanj, kar pomeni, da najemniki drugih vrst stanovanj, če se seveda z lastnikom stanovanja ne dogovorijo drugače, ne opravljajo vzdrževalnih del v stanovanju in skupnih delih po navedenem Pravilniku.

9. SZ-1 v četrtem odstavku 24. člena določa, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe, če najemna pogodba ne določa drugače, najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik. Zavezanec za plačilo vseh stroškov vzdrževanja skupnih delov je torej lastnik, če med najemnikom in lastnikom ni drugačnega dogovora. Iz najemne pogodbe pa ne izhaja, da bi bil nosilec stroškov vzdrževanja skupnih delov najemnik.

10. Pritožbeno sodišče se strinja s pritožbenim stališčem, da beljenje zidov v skupnih delih stavbe ne sodi med obratovalne stroške, ki bi bremenili najemnika stanovanja, temveč gre za vzdrževalna dela kot ukrep za ohranitev substance objekta (primerjaj drugi odstavek 67. člena Stvarnopravnega Zakonika). Tudi v času oprave storitve veljavnega Pravilnika (Uradni list RS, št. 20/2004) so obratovalni stroški stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški). Obratovalni stroški obsegajo zlasti plačila za storitve, navedene v prilogi št. 4, ki je bila sestavni del tega Pravilnika (7. člen), navedena priloga 4 pa ne vsebuje beljenje zidov v skupnih delih stavbe. Ker torej toženec kot najemnik službenega stanovanja ni zavezanec za plačilo stroškov za vzdrževana dela na skupnih delih večstanovanjske stavbe, njegova pasivna legitimacija ni podana, zaradi česar je bilo potrebno tožbeni zahtevek zavrniti.

11. Sodišče druge stopnje je na podlagi 5. alineje 358. člena zaradi zmotne uporabe materialnega prava pritožbi tožene stranke ugodilo in izpodbijano sodbo spremenilo tako, da je sklep o izvršbi razveljavilo tudi v prvem in tretjem odstavku izreka ter tožbeni zahtevek zavrnilo. Posledično je tudi spremenilo odločitev o pravnih stroških, saj je tožena stranka v pravdi uspela, in ji mora zato tožeča stranka v skladu s določbo prvega odstavka 154. čl. ZPP povrniti njene pravne stroške, ki obsegajo plačilo takse za ugovor v višini 40,00 EUR z Zakonskimi zamudnimi obrestmi od prvega dne po poteku paricijskega roka dalje (299. člen OZ).

12. Tožena stranka je s pritožbo v celoti uspela zato je upravičena do povrnitve pritožbenih stroškov v skladu s prvim odstavkom 154. člena v zvezi z drugim odstavkom 165. člena ZPP. Pritožbene stroške tožene stranke je sodišče odmerilo v skladu z določili Zakona o sodnih taksah in Odvetniško tarifo. Toženi stranki je priznalo nagrado za postopek z rednimi pravnimi sredstvi po tar. št. 3210 v višini 27,20 EUR, pavšalni znesek za plačilo poštnih in telekomunikacijskih storitev po tar. št. 6002 v višini 5,44 EUR, skupaj z 22 % DDV in takso za pritožbo v višini 54,00 EUR, skupaj torej potrebni pritožbeni stroški znašajo 93,88 EUR in jih je tožeča stranka dolžna povrniti v roku 8 dni od vročitve te sodbe, v primeru zamude z Zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki začnejo teči po poteku roka za izpolnitev.

Datum zadnje spremembe: 16.02.2015