

## VPLIV IZREDNIH UKREPOV ZARADI EPIDEMIJE VIRUSA NA NAJEMNA RAZMERJA

Zaradi epidemije virusa SARS-CoV-2 so bili sprejeti številni izredni ukrepi, ki pomembno vplivajo na obstoječa pravna razmerja. To še posebej velja za trajajoča pogodbeno razmerja, katerih nastanek sega v čas pred uvedbo izrednih ukrepov in katerih dogovorjeni čas trajanja naj bi segal v čas, ko bodo, kot si verjetno vsi želimo, ti izredni ukrepi prenehali veljati. Med trajajočimi pogodbenimi razmerji so še posebej izpostavljena najemna (zakupna) razmerja, saj vsebina nekaterih izrednih ukrepov neposredno učinkuje na pričakovanja, ki so jih imela stranke pri sklepanju teh pogodb. Zato se upravičeno postavljajo vprašanja, ali izredni ukrepi vplivajo na vsebino pravic in obveznosti pogodbenih strank najemne pogodbe. Enoten odgovor na to dilemo ni mogoč in pri iskanju odgovora je treba upoštevati okoliščine vsakega posameznega primera. Toliko bolj ker je najemna pogodba zelo splošno pravno razmerje, s katero je zajeta odplačne prepustitev rabe stvari in splošna pravna pravila veljajo tako za najem premičnin in nepremičnin ter kratkoročna in dolgoročna razmerja. Upošteva predmet najemne pogodbe uveljavitev izrednih ukrepov na nekatera najemna razmerja nima nobenega vpliva. Najemnik lahko predmet najema uporablja na popolnoma enak način, kot če izrednih ukrepov ne bi bilo in v takšnih primerih ne nastopijo nobene posledice, ki bi vplivale na vsebino pravic in obveznosti pogodbenih strank. V nadaljevanju se bomo omejili le na analizo nekaterih najemnih razmerjih, pri katerih so predmet najema nepremičnine. Predvsem zato ker gre večinoma za dalj časa trajajoča razmerja, pri katerih izredni ukrepi pomenijo zgolj začasen dogodek, ki posega v pričakovanja pogodbenih strank. Pri tem se tudi ne bomo spuščali v vprašanje, ali so izredne okoliščine dogodek, ki ima naravo spremenjenih okoliščin oziroma višje sile, saj je odgovor na to vprašanje popolnoma jasen pri obveznostih, ki so nastale pred začetkom epidemije.

Iz zgodovine se lahko naučimo, da se je prav na primeru najemne pogodbe vzpostavila doktrina trdne obveznosti pogodbenih zavez oziroma utrditve načela *pacta sunt servanda*. Iz anglosaškega prava je znan primer *Paradine v Jane* [1647] EWHC KB J5, v katerem je najemodajalec od najemnika zahteval plačilo najemnine za čas, ko ta zaradi vojne ni mogel uporabljati nepremičnine. Sodišče se je postavilo na stališče, da so s pogodbo prevzete obveznosti trdne in da mora najemnik svojo obveznost izpolniti, čeprav v najem dane stvari brez svoje krivde določen čas ni mogel uporabljati. Kasnejši razvoj pogodbenega prava je močno omilil v tem primeru izraženo doktrino in izjalovitev pričakovanj pogodbenih strank ob sklenitvi pogodbe je postal element, ki pod določenimi pogoji lahko vpliva na prevzete pravice in obveznosti.

### **Najem stanovanj**

Izredni ukrepi, sprejeti zaradi epidemije virusa SARS-CoV-2, na najemna stanovanjska razmerja večinoma nimajo vpliva.<sup>1</sup> Zaradi uveljavitve možnost uporabe stanovanja ni zmanjšana, nasprotno domače bivalne prostore zaradi izrednih ukrepov vsi uporabljamo še bolj intenzivno kot običajno. Povečana intenzivnost uporabe seveda ni razlog, ki bi kakorkoli vplival na vsebino najemnega razmerja. Prav tako pa izredni ukrepi nimajo nobenega neposrednega vpliva na obveznost najemnika, da plača najemnino. Okoliščina, da so se najemniku zaradi izrednih ukrepov, zmanjšali dohodki po pravilih najemne pogodbe na vsebino obveznosti ne vplivajo. Ker so pogoji bivanja ena osnovnih človekovih potreb, pa je treba te težave posameznikov reševati na drugih pravnih področjih, predvsem pa v okviru socialnih dajatev. V Sloveniji najemna stanovanjska razmerja niso posebej razširjena. Zato pa v tujini opozarjajo, da je enako pomembno upoštevanje in reševanje položaja najemodajalcev, zlasti tistih ki so si svojo socialno varnost zasnovali na nepremičninah, ki jih dajejo v

---

<sup>1</sup> Vsaj ukrepi uveljavljeni na dan 28. 3. 2020 ne.

najem. Tudi njim je treba v času izrednih razmer zagotoviti stabilne prihodke, saj lahko sami postanejo ogroženi, če njihovi najemniki ne plačujejo.<sup>2</sup>

Posebna pravila stanovanjskega najema v našem pravu že tako ali tako v ospredje postavljajo socialni položaj najemnika, kar se odraža predvsem v načinu prenehanja najemnega razmerja. Za prenehanje stanovanjskega najema, ki je sklenjen za nedoločen čas, oziroma za predčasno prenehanje najema, ki je sklenjen za določen čas, velja, da lahko najemodajalec enostransko odpove najemno pogodbo samo iz krivdnih razlogov, naštetih v zakonu. Zmanjšanje dohodkov najemnika lahko povzroči, da najemnine ne plača oziroma z njenim plačilom zamuja. Neplačevanje najemnine je eden izmed razlogov, iz katerih lahko najemodajalec lahko začne s postopkom za odpoved najemne pogodbe. Točka 4 prvega odstavka 103. člena SZ-1 določa, da se za razlog za odpoved najemne pogodbe šteje, če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa. Na prvi pogled gre za zelo strogo določbo, ki ne zahteva večkratnega neplačila, kar je sicer značilno za trajajoče obveznosti s periodično zapadajočimi plačili. Vendar način uveljavljanja odpovedi to strogost nekoliko relativizira in pot do prenehanja najemnega razmerja ni tako zelo enostavna. Najemodajalec mora najemnika neplačnika najprej opomniti (tretji odstavek 103. člena SZ-1). V opominu mora opisati kršitev in najemniku določiti rok za odpravo kršitve, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Če najemnik tudi v dodatnem roku ne izpolni svoje obveznosti, lahko najemodajalec odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni (prvi odstavek 112. člena SZ-1). Če med najemnikom in najemodajalcem ni soglasja glede upravičenosti odpovedi, v sporu odloči sodišče in najemnik mora prenehati uporabljati stanovanje šele po poteku podaljšane paricijskega roka (60 do 90 dni) iz pravnomočne sodne odločbe.

Pravni položaj najemnika pa dodatno krepi dve pravili, ki odpirata prostor za upoštevanje subjektivnih okoliščin na njegovi strani. Za vse vrste najemnih razmerij velja šesti odstavek 112. člena SZ-1, ki določa, da lastnik (pravilno najemodajalec) ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku. Na splošno velja, da dolжник zaradi slabega finančnega stanja oziroma neplačovitosti ne more zahtevati zmanjšanja ali prenehanja svoje denarne obveznosti. Na podlagi navedene določbe pa gre za izjemo, kjer je mogoče izjemoma upoštevati tudi takšen položaj. Sklicevanje na to določbo najemnika ne oprošča plačila najemnine. Njegova obveznost plačila vsekakor ostane v veljavi in se zaradi zamude obrestuje z zamudnimi obrestmi. Izključuje pa upravičenje najemodajalca, da zaradi neplačila odpove najemno pogodbo, ki ostane v veljavi, kljub temu da so se izpolnili pogoji, ki bi sicer dovoljevali njeno odpoved. Sodišče bi v morebitnem sporu po mojem mnenju moralo upoštevati, da je bil v času trajanja izrednih ukrepov najemnik lahko v posebnem položaju, ko zaradi izpada dohodkov ni mogel plačati najemnine. Drug posebni mehanizem velja za neprofitne stanovanjske najeme (104. člen SZ-1). Najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja (pravilno najemodajalca). Težke razmere pa ne posegajo v vsebino najemne pogodbe in ne zmanjšujejo najemnine, ampak pravilno zahtevajo, da se vklopijo

---

<sup>2</sup> To velja na primer za Nemčijo. Glej <https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/corona-krise-so-will-der-staat-mieter-und-vermieter-schuetzen-a-939bc3da-e475-45b6-9f29-50003bd16b61>

instituti socialne države. V tej določbi nadalje lahko vidimo, da se kot poseben razlog za omejitev odpovedi upoštevajo tudi elementarne nesreče, ki ustvarjajo podobne razmere, kot jih ustvarja epidemija. Zato po mojem mnenju ni nobenega dvoma, da se lahko najemniki neprofitnih stanovanj v danih okoliščinah sklicujejo na pravico, ki izhaja iz prvega odstavka 104. člena SZ-1. Takšna pravna ureditev pa je tudi argument, da je pri drugih najemih mogoče uporabiti šesti odstavek 112. člena. Štejemo lahko, da je v tej določbi zakonodajalec opisal tudi položaj, ko najemnik brez svoje krivde ne more plačati najemnine.

### **Najem poslovnih prostorov**

Za najem poslovnih prostorov pri nas še zmeraj velja Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974. Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod (drugi odstavek 2. člena). Zakon izhaja iz predpostavke, da je poslovni prostor, ki je predmet najema, v lasti fizične osebe ali pravne osebe civilnega prava. Lastninska pravica teh oseb je bila v sistemu družbene lastnine tako količinsko (nepremičninski maksimum) kot vsebinsko omejena. V tem duhu ZPSPP vsebuje vrsto posebnih določb, ki v primerjavi s splošnimi pravili krepijo položaj najemnika, kot so na primer različna upravičenja najemnika glede izvedbe vzdrževalnih del in popravil ter način prenehanja pogodbe. Zlasti prenehanje najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, je pogojeno s sodno odpovedjo, za katero velja odpovedni rok, ki ne sme biti krajši od enega leta (26. člen ZPSPP).

Posebej pa je urejeno tudi upravičenje najemodajalca, da odstopi od najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine (28. člen ZPSPP). Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil. Določba torej zahteva od najemodajalca, da najemnika, ki je v zamudi s plačilom najprej opomni in če najemnik kljub opominu dva meseca ne plača najemnine, lahko najemodajalec odstopi od pogodbe. Za odstop od pogodbe veljajo splošna pravila pogodbenega prava, zato zadošča enostranska izjava najemodajalca, da od pogodbe odstopa, ta pa učinkuje v trenutku, ko jo najemnik prejme. V splošnih pravil OZ o najemni pogodbi je prenehanje najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine bistveno drugače urejeno. Najprej gre za terminološko razliko, saj 603. člen OZ govori o odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine. V tem oziru je ustrežnejša uporaba izraza odstop od pogodbe, ki jo uporablja ZPSPP, saj se sankcionira kršitev obveznosti in ne gre za prenehanje trajajočega pogodbenega razmerja, kar je značilno za odpoved. Odpoved zaradi neplačevanja najemnine po 603. členu OZ se ne izvršuje sodno, ampak zadošča enostranska izjava najemodajalca, ki učinkuje, ko jo najemnik prejme. Najemodajalec mora najprej opomniti najemnika, ki je v zamudi, potem pa lahko odpove pogodbo, če najemnik ne plača najemnine v 15 dneh, odkar je najemnik prejel opomin. Najemnik lahko obdrži pogodbo v veljavi, če plača najemnino, preden mu je sporočena odpoved.

Niti splošna pravila OZ niti posebna pravila ZPSPP pa ne določajo nobenih posebnih pravil, ki bi obravnavala položaj, ko najemnik zaradi posebnih okoliščin ali razmer ne zmore plačevati najemnine oziroma je to zanj bistveno oteženo. To pomeni, da lahko najemodajalec proti najemniku uveljavlja vse pravne posledice neplačevanja najemnine v skladu s pogodbenimi določil in zakonskimi pravili. Najemodajalec seveda lahko prisluhne težavam najemnika in z njim sklene poseben dogovor o plačevanju najemnine v izrednih razmerah, ni pa tega dolžan in lahko vztraja pri izpolnitvi najemne pogodbe in v primeru neizpolnitve (neplačila) uveljavlja predvidene sankcije. Položaj najemnika po ZPSPP je boljši le v toliko, ker zakon določa daljši rok za plačilo zamujenih najemnin med opominom in možnostjo uveljavljanja odstopne izjave.

Slovenska ureditev najemne pogodbe ne vsebuje tudi nobenega posebnega pravila, ki bi obravnaval položaj, ko je najemniku otežena uporaba najetih prostorov zaradi razloga, ki ni na njegovi strani. Položaja, ko najemnik ne more opravljati svoje dejavnosti v najetem poslovnem prostoru, ni mogoče obravnavati kot pomanjkljivosti stvari, ki je dana v najem, in najemniku ni mogoče priznati zahtevkov, ki so mu sicer na voljo zaradi nezmožnosti uporabe stvari zaradi stvarne napake. Po splošnih pravilih je eden od takšnih zahtevkov tudi znižanje najemnine (597. člen OZ). Pravila o odgovornosti najemodajalca za stvarne napake se nanašajo na lastnosti stvari, ki jih mora zagotavljati najemodajalec, ne pa tudi na zunanje vzroke, ki onemogočajo uporabo stvari za namen, zaradi katerega je najemnik vzel stvar v najem. Posebno rešitev takšnega položaja pa najdemo v avstrijskem pravu, kjer velja določba §1104 ABGB (ODZ). Ta določa posebno pravilo v primerih, ko v najem dane stvari ni mogoče uporabljati zaradi izrednega dogodka, kot so požar, vojna, poplave in druge vremenske neprilike ter posebej izpostavljeno tudi kužne bolezni.<sup>3</sup> V takšnih primerih najemodajalec ni dolžan ponovno vzpostaviti prejšnjega stanja stvari, kar je drugače njegova obveznost, za katero tudi odškodninsko odgovarja. Najemniku pa zaradi izjemnih okoliščin ni dolžan plačevati najemnine, če stvari ne more uporabljati. V avstrijskem pravu najemodajalec najemniku ne zagotavlja samo lastnosti v najem dane stvari, ampak nosi tudi določen del tveganja, povezanega s splošnimi pogoji rabe. V izrednih razmerah epidemije virusa so v Avstriji uveljavljeni podobni ukrepi kot pri nas in po mnenju teorije in politike (izjava ministrice za pravosodje), so izpolnjeni vsi pogoji za uporabo te določbe.<sup>4</sup> Kot rečeno, podobnega pravila v našem pravu ne poznamo, zato pravne posledice oprostitev plačila najemnine za čas trajanja izrednih razmer ni mogoče na splošno sprejeti. Ni pa povsem nemogoče, da do podobne rešitve ne bi prišli v posameznem primeru. Sodna praksa bi lahko takšne primere reševala ob predpostavki, da zakonodajalec ni imel pred očmi položajev, kakršna je nezmožnost uporaba najete stvari zaradi zunanjih nepredvidljivih vzrokov, ki so izven nadzora pogodbenih strank. Mogoče je uporabiti splošna načela obligacijskega prava, kot sta predvsem načelo vestnosti in poštenja (5. člen OZ) ter enake vrednosti dajatev (8. člen) in na tej podlagi za posamezen primer oblikovati pravilo, kot je uveljavljeno v avstrijskem pravu, ali pa pravilo, da se breme izrednih razmer enakomerno porazdeli med obe pogodbeni stranki. Slabost takšnega pristopa je, da je povsem negotov in odvisen od argumentacije strank in sodišča. Seveda pa bi lahko posebno rešitev sprejel tudi zakonodajalec.

Prof. dr. Miha Juhart

---

<sup>3</sup> Ne pozabimo ODZ je stopil v veljavo leta 1811, ko so bile kužne bolezni relevantna okoliščina. Zakonodajalec pa jih pri sprejemu ZOR in OZ verjetno ni več imel v mislih.

<sup>4</sup> Glej Koller, C ovid-19: Auswirkungen neuer Verordnungen auf Rechte von Mietern und Vermietern in Österreich, <https://blog.pwclegal.at/covid-19-auswirkungen-neuer-verordnungen-auf-rechte-von-mietern-und-vermietern-in-oesterreich/>