

Odvetniška družba Kanduti, o.p., d.o.o.

Ogrinčeva ulica 4, SI-1000 Ljubljana

Naša št.: P-158/2017

OBČINA LENDA VA – LENDA VA KÖZSÉG

Glavna ulica 20

9220 LENDA VA

PRAVNO MNENJE

TERJATVE IZ NASLOVA OBVEZNOSTI NAJEMNIKOV STANOVANJ

Vaše naročilo št. 0261-0001/2017 z dne 12.4.2017

Beltinci, 21.4.2017

Odvetnik Boris Kanduti

Odvetniška družba Kanduti, o.p., d.o.o.

Ogrinčeva ulica 4, SI-1000 Ljubljana

V zvezi vašega naročila z dne 12.4.2017, ki se nanaša na problematiko terjatev, ki jih od Občine Lendava uveljavlja Stanovanjsko podjetje Lendava, d.o.o., zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanj za obratovalne stroške najemnika, vam podajamo naslednje

pravno mnenje

1. ODGOVORNOST LASTNIKA STANOVANJ ZA OBRATOVALNE STROŠKE:

5. odstavek 24. člena Stanovanjskega zakona določa subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnika. Skladno z določili Obligacijskega zakonika¹ zastarajo obratovalni stroški v roku 1 leta, ta enoletni rok pa začne teči po poteku leta, v katerem je terjatev dospela v plačilo². V kolikor je Stanovanjsko podjetje vložilo izvršbo zoper najemnika znotraj zastaralnega roka, se zastaranje prekine. Stanovanjsko podjetje zaradi vložitve izvršbe in pridobitvijo sklepa o izvršbi pridobi judikatno terjatev. V tem primeru je zastaralni rok do najemnika 10 let. Za subsidiarnega poroka (lastnika stanovanja) pa ne velja 10 letni, ampak 2 letni zastaralni rok. Ta rok pa prične teči od takrat, kadar sodišče izda sklep o ustavitvi izvršbe zoper najemnika³.

Tožbeni zahtevki Stanovanjskega podjetja Lendava d.o.o. bodo po naši oceni zoper Občino Lendava uspešni:

- če je Stanovanjsko podjetje d.o.o. vložilo izvršbo zoper najemnika v času, ko računi še niso zastarali;
- če je od sklepa o ustavitvi izvršbe zoper najemnika minilo manj kot dve leti.

2. SODNI POSTOPKI:

Prvo tožbo je Stanovanjsko podjetje Lendava vložilo dne 13.10.2015 (najemnik izvršba za 6.262,19 EUR + obresti + sodni stroški). V tej zvezi smo s pogajanji uspeli znižati dolg iz naslova nekaterih terjatev, ki so že zastarale (cca 780,00 EUR), za cca 1.000 EUR smo se uspeli izpogajati za znižanje dolga, v nadaljevanju pa še za odpis obresti in sodnih stroškov. V soglasju z Občino Lendava smo nato sklenili sodno poravnavo za znesek 4.482,41 EUR.

Odprte sodne zadeve so še naslednje:

1. I Pg 14/2017, , Krajnčeva ulica 2, Lendava, terjatev **1.953,33 EUR s p.p**
 - Podlaga: sklep o izvršbah zoper najemnico VL 87414/2009, VL 204357/2009, VL 207119/2010.

Po pregledu spisa je Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o. izvršbe zoper najemnico vložilo pravočasno, sklep o ustavitvi izvršb je bil izdan v letu 2016, torej je tožba zoper Občino Lendava pravočasna in bo z veliko verjetnostjo tudi uspešna.

Tožbeni zahtevki je utemeljen.

¹ 355 člen OZ

² Primer: račun, ki zapade v plačilo kadarkoli v letu 2010, zastara z dnem 1.1.2012.

³ 3. odstavek 369. člena OZ

2. I Pg 53/2017, / , Trg Ljudske pravice 12, Lendava, terjatev **784,39 EUR s p.p.**
- Podlaga: sklepi o izvršbah zoper najemnika VL 112219/2009, VL 204365/2009, VL 213846/2010

Po pregledu spisa je Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o. izvršbe zoper najemnika vložilo pravočasno. Sklepi o ustavitvah izvršb so bili izdani v letu 2016, zato je tožba pravočasna. Tožbeni zahtevek je utemeljen.

3. I Pg 54/2017, / , Krajnčeva ulica 2, Lendava, terjatev **1.776,87 EUR s p.p.**
- Podlaga: sklep o izvršbah zoper najemnika VL 90205/2016

Gre za račune iz leta 2015 in 2016, izvršba je bila vložena pravočasno, tudi tožba zoper Občino Lendava, zato bo Stanovanjsko podjetje Lendava s tožbo z veliko verjetnostjo uspešno. Tožbeni zahtevek je utemeljen.

4. I Pg 62/2017. / , Trg Ljudske pravice 12, Lendava, terjatev **4.521,91 EUR s p.p.**
- Podlaga: sklepi o izvršbah zoper najemnico VL 151749/2009, VL 204327/2009, VL 201929/2010, VL 170542/2011, VL 12225/2014, VL 131910/2016

Pri pregledu spisa ni mogoče ugotoviti, ali so bili izvršilni postopki že ustavljeni ali ne in ali je od ustavitve izvršilnih postopkov že minilo dve leti, od kar je Stanovanjsko podjetje Lendava vložilo tožbo zoper Občino Lendava (v spisu ni takšnih listin, lahko pa jih Stanovanjsko podjetje še tekom postopka priloži). Zato je terjatev (razen po sklepu o izvršbi VL 131910/2016 v višini 390,57 + izvršilni stroški), zaenkrat sporna.

5. I Pg 71/2017, / , Tomšičeva ulica 6, Lendava, terjatev **4.440,82 EUR s p.p.**
- Podlaga: sklepi o izvršbah zoper najemnico VL 151749/2009, VL 204290/2009, VL 214137/2010, VL 12914/2014, VL 131909/2016

Pri pregledu listin v spisu je bilo ugotovljeno, da je bila izvršba vložena pravočasno, in da je Stanovanjsko podjetje Lendava vložilo tožbo znotraj dveh let, ko so bile izvršbe zoper najemnico ustavljene. Tožbeni zahtevek je utemeljen.

6. I Pg 80/2017, / , Tomšičeva ulica 6, Lendava, terjatev **3.103,88 EUR s p.p.**
- Podlaga: sklep o izvršbi zoper najemnika VL 142542/2013

Pri pregledu spisa ugotavljamo, da je Stanovanjsko podjetje Lendava vložilo predlog za izvršbo na del terjatev, ki so že zastarale. Sklep o izvršbi je bil vložen 2.9.2013, zato so terjatve iz let 2010 in 2011 zastarale. Od zneska 3.103,88 EUR je tako zastaran znesek 1.313,56 EUR. Tožbeni zahtevek je deloma utemeljen za znesek glavnice 1.790,32 EUR s p.p.

7. I Pg 12/2017, / , Župančičeva ulica 6, Lendava, terjatev **2.599,81 EUR s p.p.**
- podlaga: sklep o izvršbi, št. ni navedena

Pri pregledu ugotavljamo, da je bila izvršba vložena pravočasno in tudi tožba znotraj poteka 2 letnega roka.

Tožbeni zahtevek je utemeljen.

Pri pregledu pa v večini primerov ugotavljamo, da je Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o. v fazi izvršb zoper najemnike priglašalo tudi nekatere stroške (opomini, pregledi listin, materialni stroški ipd), kar ni v celoti skladno z veljavnimi predpisi o odvetništvu. Okvirna ocena napačno in preveč priglašanih stroškov je ranga med 300 do 400 EUR.

3. OCENA TERJATEV:

Povzetek vtoževanih, pogojno spornih in neutemeljenih terjatev je sledeči:

1. **19.181,01 EUR** skupni znesek vtoževanih terjatev
2. **4.131,34 EUR** pogojno sporne terjatve (ni vseh listin v spisu, vendar jih lahko Stanovanjsko podjetje Lendava še predloži, je večja verjetnost, da so terjatve utemeljene)
3. **1.313,56 EUR** neutemeljene (zastarane) terjatve
4. **300 – 400 EUR** preveč priglašeni odvetniški stroški

Navedeni so samo zneski glavnice, brez obresti.

4. PREDLOG REŠITEV:

Z odvetnikom Stanovanjskega podjetja Lendava d.o.o. g. Kataliničem smo izvedli več pogajanj za mirno rešitev spora. Stališče direktorja Stanovanjskega podjetja Lendava d.o.o. Kolenko Igorja (prenešeno nam je bilo preko odvetnika Kataliniča) je, da bi Občina Lendava plačala samo znesek glavnice, brez obresti in sodnih stroškov in bi se sklenila sodna poravnava. Po našem vedenju je direktor Kolenko Igor pripravljen naveden znesek še usklajevati, vendar se želi glede tega sam pogajati oziroma pogovarjati z županom Občine Lendava. To nam je bilo sporočeno s strani odvetnika Kataliniča.

Predlagamo, da se g. Kolenko Igorja čim prej povabi na Občino Lendava na pogovor z županom.

Okvirna izhodišča za pogajanja:

- 19.000 EUR (glavnica) – zastarane terjatve – preveč priglašeni odvetniški stroški = cca 17.000 EUR.
- Preveriti je potrebno glede zneska pogojno spornih terjatev (4.131,34 EUR)
- Od zneska 17.000 EUR (4.131,34 EUR??) se je potrebno dogovoriti za določen popust za plačilo
- Pripravimo predlog sodne poravnave za usklajen znesek med županom in direktorjem Stanovanjskega podjetja d.o.o.

Pred navedenim sestankom ni mogoče pripraviti predloga sporazuma med Občino in Stanovanjskim podjetjem, ki bi se dal v potrditev Občinskemu svetu, saj bi moral biti predhodno sporazum usklajen med obema strankama.

5. PREDLOG ZA UREDITEV ODPRTIH ZADEV, KI ŠE NISO V SODNIH SPORIH:

Predlagamo sestanek s Stanovanjskim podjetjem Lendava d.o.o., na katerem bi bili prisotni tudi mi kot odvetniki in bi na presečni dan uskladili zneske odprtih terjatev do najemnikov (razen tistih, ki niso v sodnih postopkih oziroma zajeti zgoraj). Terjatve bi potem rangirali po ključu:

- izločili bi terjatve, ki so že zastarale in zoper najemnike niso bile vložene izvršbe;
- če Stanovanjsko podjetje Lendava d.o.o. zoper posamezne najemnike še ni pričelo postopke izvršb, bi bil ključ nezastaranih terjatev le tiste, ki so zapadle od leta 2016 dalje;
- izločili bi terjatve, za katere so bile vložene izvršbe, te terjatve pa so pred vložitvijo izvršb zastarale;
- izločili bi terjatve, katere so po poteku 2 let od ustavitve izvršilnih postopkov do Občine Lendave zastarale;
- izpogajali bi določen diskont za plačilo nespornih terjatev;
- s Stanovanjskim podjetjem Lendava d.o.o. bi nato sklenili poravnavo na presečni datum.

6. STRATEGIJA ZA RAVNANJE Z DOLŽNIKI:

Naše stališče je, da občina ne sme biti pasivna do najemnikov, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in najemnin. Zoper tiste najemnike, za katere je Občina Lendava plačala obratovalne stroške, je nujno, da Občina Lendava nato zoper njih vloži izvršbe (kljub negativni oceni o uspešnosti), saj se povračilu teh stroškov ne sme odpovedati. Občina bo tako do najemnikov pridobila judikatno terjatev. Enako je z najemniki, ki ne plačujejo Občini Lendava najemnin za stanovanja. Menimo, da je že iz preventivnih razlogov potrebno, da Občina Lendava prične kakšen postopek za izselitev ali pa premestitev najemnika, ki ne plačuje za stanovanje v finančno manj obremenjeno stanovanje.

Stanovanjski zakon (SZ-1) v 103. členu določa krivdne odpovedne razloge, med katerimi je tudi, 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. Nadalje 104. člen SZ-1 določa, da 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. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku iz prejšnjega odstavka, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja. V primeru okoliščin, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko občina preseli najemnika tudi v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na spremenjene okoliščine ali v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primerne stanovanja, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Nadalje pa 112. člen SZ-1 še določa, da Lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Lastnik ne more zahtevati

izselitve najemnika, preden mu ne povrne vlaganj po 98. členu tega zakona. Najemna in podnajemna pogodba se ob sporu odpovedujeta s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti. Sodišče določi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši kot 60 dni in ne daljši od 90 dni. Spori se rešujejo prednostno. Lastnik 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.

Predlagani načrt ukrepanja:

1. Za tiste dolžnike, ki bo Občina Lendava plačala obratovalne stroške po odprtih sodnih postopkih, je potrebno, da se zoper njih vloži izvršbo za znesek plačanih obratovalnih stroškov. Menimo, da je to potrebno zato, da Občina Lendava vzpostavi do najemnikov judikatno terjatev, ki jo lahko uveljavlja 10 let.
2. Za vse najemnike dolžnike, ki ne plačujejo najemnin, je potrebno dosledno vlagati opomine in v razumnem roku (npr. 60 dni od neplačila najemnin) tudi vlagati predloge za izvršbe.
3. Dogovoriti se je potrebno s Stanovanjskim podjetjem Lendava d.o.o., da takoj obvešča Občino Lendava za najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in so njihove terjatve zapadle za več kot 60 dni.
4. Za tiste najemnike, ki ne plačujejo najemnin in obratovalnih stroškov je potrebno preveriti, ali so zaprosili za subvencionirano najemnino ali postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in ali je najemnik v roku 30 dni od nastopa takšnih okoliščin o tem obvestil Občino Lendava kot lastnika stanovanja.
5. V kolikor najemnik izpolnjuje kriterije iz prejšnje točke, je potrebno preveriti, ali mu je mogoče priskrbeti drugo stanovanje, katerega najemnina je nižja.
6. V kolikor osebe ne izpolnjujejo kriterijev po 104. členu Stanovanjskega zakona, pa kljub temu ne plačujejo najemnin in obratovalnih stroškov, jim je potrebno odpovedati najemno pogodbo ter jih pozvati na vrnitev stanovanja. Če tega ne želijo narediti prostovoljno, je potrebno sprožiti sodni postopek za izpraznitev stanovanja.
7. Potreben je dogovor s Stanovanjskim podjetjem Lendava za npr. diskont plačevanja obratovalnih stroškov Občine Lendava kot subsidiarnega dolžnika ter za aktivnejše sodelovanje z občino glede morebitnega iskanja primernejših stanovanj za najemnike neplačnike. Navedeno bi uredili na sestanku, opisanim pod tč. 5 in sestavili ustrezen sporazum.

S spoštovanjem,

Odvetnik Boris Kanduti