



Številka: Up-619/17-22

Datum: 14. 2. 2019

ODLOČBA

Ustavno sodišče je v postopku odločanja o ustavni pritožbi Ane Komljenović, Piran, na seji 14. februarja 2019

odločilo:

Sodba Višjega sodišča v Kopru št. I Cp 144/2017 z dne 15. 3. 2017 se razveljavi in zadeva se vrne Višjemu sodišču v Kopru v novo odločanje.

OBRAZLOŽITEV

A.

1. Sodišče prve stopnje je v pravnem postopku zavrnilo tožbeni zahtev Občine Piran (v nadaljevanju Občina) za odpoved najemne pogodbe za neprofitno najemno stanovanje pritožnici zaradi obstoja krivdnega odpovednega razloga neplačila najemnine v različnih obdobjih obstoja najemnega razmerja vse do decembra 2015. Ocenilo je, da ni mogoča odpoved najemne pogodbe zaradi obstoja izjemnih okoliščin iz prvega odstavka 104. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in nasl. – v nadaljevanju SZ-1) glede na to, da je pritožnica tudi sprožila zahtevane postopke za uveljavljanje raznih oblik denarnih pomoči in je s svojim položajem tudi seznanjala Občino. Po presoji sodišča tožeča stranka tudi sicer ne more zahtevati odpovedi najemne pogodbe iz krivdnega razloga neplačila najemnine po 4. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 glede na to: (i) da zaradi pravnomočnega sklepa o odpustu vseh (do 28. 12. 2015 zapadlih) denarnih obveznosti pritožnice nasproti njej nima več pravice sodno uveljavljati plačila neplačanih najemnin in (ii) da je pritožnica kasneje zapadle obroke najemnine plačala.

2. Višje sodišče je ugodilo pritožbi tožeče stranke in spremenilo sodbo sodišča prve stopnje tako, da je ugodilo zahtevku tožeče stranke za odpoved najemne pogodbe in naložilo pritožnici dolžnost izpraznitve stanovanja v roku šestdesetih dni od pravnomočnosti sodbe. Po oceni Višjega sodišča so lahko izjemne okoliščine v smislu 104. člena SZ-1 le take, ki odstopajo od običajnega (vsakdanjega) življenja pritožnice. Tej opredelitvi naj večletna socialna stiska pritožnice ne bi ustrezala. To potrjuje po presoji Višjega sodišča tudi dejstvo, da zgolj s sklicevanjem na socialno stisko ni bila zatrevana

in ugotavljana nobena okoliščina, od katere bi lahko tekel tridesetdnevni rok iz prvega odstavka 104. člena SZ-1. Napačno je po presoji Višjega sodišča tudi stališče sodišča prve stopnje, da zaradi pravnomočnega odpusta obveznosti pritožnice v okviru postopka osebnega stečaja ni več pogojev za odpoved najemne pogodbe iz razloga neplačila najemnine. Ključno naj bi bilo, da so bili pogoji za odpoved najemne pogodbe izpolnjeni na dan vložitve tožbe.

3. Pritožnica nasprotuje nosilnima stališčema izpodbijane sodbe, da dolgotrajne slabe socialne razmere ne pomenijo izjemne okoliščine iz prvega odstavka 104. člena SZ-1 in da se lahko neplačilo najemnin šteje za krivdni odpovedni razlog kljub temu, da je bil izdan pravnomočni sklep o odpustu teh obveznosti. Zatrjuje kršitev 22. člena Ustave v zvezi s 104. členom SZ-1. Zatrjuje tudi kršitev pravice iz 25. člena Ustave, ker ji zoper spremembo sodbe na pritožbeni stopnji ni bilo zagotovljeno pravno sredstvo. Pritožnica predlaga izjemno obravnavo prepozne ustavne pritožbe. V dopolnitvi ustavne pritožbe pritožnica podrobneje pojasnjuje okoliščine svojega primera. Zatrjuje, da nima kam, da živi v težkih socialnih razmerah in da ima resne zdravstvene težave.

4. Ustavno sodišče je s sklepom senata št. Up-619/17 z dne 8. 9. 2017 prepozno ustavno pritožbo izjemoma sprejelo v obravnavo. O tem je skladno s prvim odstavkom 56. člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12 – v nadaljevanju ZUstS) obvestilo Višje sodišče v Kopru, skladno z drugim odstavkom istega člena ZUstS pa je ustavno pritožbo poslalo v odgovor nasprotni stranki iz pravnega postopka (tožeči stranki).

5. Nasprotna stranka iz pravnega postopka v odgovoru na ustavno pritožbo poudarja, da poskuša dejavno pomagati svojim najemnikom neprofitnih stanovanj, ki zaradi osebnih okoliščin ne morejo plačati najemnine (denimo s sklenitvijo sporazuma o obročnem odplačevanju, z vključitvijo centra za socialno delo, z izrednimi pomočmi itd.). Ker gre za tako občutljivo skupino prebivalstva, naj bi jim tudi dopuščala daljša obdobja neplačevanja najemnine. Tako naj bi nasprotna stranka ravnala tudi v pritožničnem primeru. Zahtevke za izpraznitev stanovanja naj bi nasprotna stranka uporabljala le kot skrajno možnost – ko so izčrpane druge možnosti in ko ni izgledov, da bo najemnik resno jemal plačevanje svoje obveznosti. Z javnofinančnega vidika naj bi bilo pravno nedopustno, da bi Občina na dolgi rok dovolila, da najemnik neprofitnega stanovanja ne plačuje najemnine. S tem naj bi Občina omogočila *de facto* brezplačni najem neprofitnih stanovanj. Nasprotna stranka poudarja, da je večina najemnikov neprofitnih stanovanj v nezavidljivem položaju, zato posameznim od njih ne more spregledati neplačila najemnine. Po njenem mnenju izpodbijana odločitev ni obremenjena s kršitvijo pravice iz 22. člena Ustave, saj niti ne odstopa od ustaljene sodne prakse niti ni arbitrarna. Nasprotna stranka se strinja s stališčem Višjega sodišča, da prvi odstavek 104. člena SZ-1 ne dopušča tako široke razlage izjemnih okoliščin, za kakršno se zavzema pritožnica. Šlo naj bi za izjemo, ki naj bi jo bilo treba razlagati ozko. Nasprotna stranka pritrjuje tudi stališču Višjega sodišča, da odpusta obveznosti pritožnici ni mogoče upoštevati, ker da je ključno, ali so bili zakonski pogoji za odpoved najemne pogodbe izpolnjeni na dan

vložitve tožbe. Drugačna razlaga bi po mnenju nasprotne stranke pripeljala do pravno in življenjsko nevzdržnih situacij, saj bi v pravni sistem vnesla preveliko negotovost pri sodnem uveljavljanju zahtevkov za izpraznitev stanovanja v primerih, ko bi obenem prišlo do odpusta obveznosti tožene stranke v postopku osebnega stečaja. Po prepričanju nasprotne stranke pritožnici zaradi spremembe sodbe na pritožbeni stopnji tudi ni bila kršena pravica do pravnega sredstva. Glede na navedeno nasprotna stranka Ustavnemu sodišču predlaga, naj ustavno pritožbo zavrne.

6. Pritožnica zavrača stališča nasprotne stranke iz odgovora na ustavno pritožbo. Poudarja, da je zanjo zaradi bolezni in nezmožnosti za delo življenjskega pomena, da je deležna zakonitega in pravičnega sojenja. Pritožnica drugače od nasprotne stranke meni, da je treba izpolnjenost pogojev iz prvega odstavka 104. člena SZ-1 razlagati široko, kot jih je razlagalo sodišče prve stopnje, ker naj bi bila pravica do neprofitnega stanovanja socialna pravica. Po mnenju pritožnice občina v primerih dolgotrajne nezmožnosti plačevanja najemnine najemniku najemne pogodbe ne more odpovedati, če ne izkoristi možnosti po četrtem odstavku 104. člena SZ-1 in najemnika ne preseli v drugo, manjše neprofitno stanovanje. Pritožnica meni, da je odpust obveznosti v okviru stečajnega postopka le črka na papirju, če ji ni omogočeno, da se nanj sklicuje v postopku za odpoved najemne pogodbe in za izselitev zaradi neplačila teh obveznosti. Formalistično ter pravno in življenjsko nevzdržno je po mnenju pritožnice stališče, da je za ugoditev tožbenemu zahtevku za izselitev ključno, da pritožnici ob vložitvi tožbe obveznost plačila najemnin še ni bila odpuščena.

B.

7. Pritožnica nasprotuje nosilnima stališčema izpodbijane sodbe: (1) da v tej zadevi niso podane utemeljene okoliščine, ki skladno s prvim odstavkom 104. člena SZ-1 preprečujejo odpoved najemne pogodbe najemniku neprofitnega stanovanja; in (2) da se lahko neplačilo najemnin šteje za krivdni odpovedni razlog po 3. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 ne glede na to, da so bile pritožnici te obveznosti odpuščene s pravnomočnim sklepom, izdanim v okviru postopka osebnega stečaja še pred zaključkom postopka na prvi stopnji. Pritožnica izrecno uveljavlja kršitev pravic iz 25. člena Ustave (zaradi spremembe odločitve na pritožbeni stopnji) in iz 22. člena Ustave (zaradi zmotnosti oziroma nesprejemljivosti nosilnih stališč izpodbijane sodbe). Vendar odpira ta zadeva po presoji Ustavnega sodišča drugo pomembno, s strani pritožnice smiselno uveljavljano ustavnopravno vprašanje, in sicer, ali je bilo z odločitvijo o njeni dolžnosti izselitve iz spornega neprofitnega najemnega stanovanja morebiti nedopustno poseženo v njeno pravico do spoštovanja doma, varovano v okviru pravice do nedotakljivosti stanovanja iz prvega odstavka 36. člena Ustave¹ in v okviru pravice do spoštovanja

¹ Prim. odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-64/14 z dne 12. 10. 2017 (Uradni list RS, št. 66/17), 11. do 13. točka obrazložitve.

zasebnega in družinskega življenja iz 8. člena Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (Uradni list RS, št. 33/94, MP, št. 7/94 – v nadaljevanju EKČP).

8. Niti 8. člen EKČP niti prvi odstavek 36. člena Ustave posameznikom sicer ne dajeta pravice do zagotovitve doma.² Pozitivne obveznosti države, zagotoviti dom brezdomcem, so omejene.³ Vendar pa pravica do spoštovanja doma posamezniku v določenih primerih zagotavlja, da bo pred pretečo izgubo doma deležen sodne presoje sorazmernosti posega.⁴

9. Ali nastanitev posameznika na določenem prostoru že pomeni dom v smislu 8. člena EKČP, je odvisno od dejanskih okoliščin konkretnega primera.⁵ Po presoji ESČP se lahko na pravico do spoštovanja doma sklicuje tudi oseba, ki ni lastnik stanovanja, če le izkaže obstoj zadostne in kontinuirane vezi z določenim prostorom.⁶ Tako stališče je že sprejelo tudi Ustavno sodišče v odločbi št. U-I-64/14 (11. do 13. točka obrazložitve). Kot izhaja iz sodbe sodišča prve stopnje, je pritožnica v spornem stanovanju nesporno bivala vse od sklenitve najemne pogodbe z dne 27. 12. 2001, torej v času odločanja sodišča prve stopnje že petnajst let. Zato to stanovanje nedvomno pomeni njen dom. Z odločitvijo Višjega sodišča, ki pritožnici nalaga dolžnost izselitve iz tega stanovanja, je bilo tako poseženo v pritožnično pravico do spoštovanja doma.⁷

10. Ustavno sodišče ugotavlja, da je bila pritožnici najemna pogodba glede na ugotovitve sodišč in razumno presojo Višjega sodišča v izpodbijani sodbi sicer odpovedana skladno z zakonom. Vendar to v okoliščinah obravnavanega primera – upošteva pri tem presojo

² Prim. denimo sodbi Evropskega sodišča za človekove pravice (v nadaljevanju ESČP) v zadevah *Chapman proti Združenemu kraljestvu* z dne 18. 1. 2001, 99. točka obrazložitve, *Yordanova in drugi proti Bolgariji* z dne 24. 4. 2012, 130. točka obrazložitve, ter odločitev v zadevi *Milan Makuc in drugi proti Sloveniji* z dne 31. 5. 2007, 171. točka obrazložitve. Prim. tudi odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-64/14, 14. točka obrazložitve.

³ Le v izjemnih primerih bi iz 8. člena EKČP lahko izhajala zahteva po zagotavljanju varnega zatočišča posebej ranljivim (denimo hudo bolnim) posameznikom (odločitev ESČP v zadevi *Marzari proti Italiji* z dne 4. 5. 1999). Člen 78 Ustave državi sicer nalaga dolžnost, da z ustreznimi ukrepi ustvarja možnosti za pridobitev primerne stanovanja.

⁴ Prim. odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-64/14, 15. točka obrazložitve, in sodbo ESČP v zadevi *Ćosić proti Hrvaški* z dne 15. 1. 2009, 21. do 23. točka obrazložitve.

⁵ Prim. sodbo ESČP v zadevi *Brežec proti Hrvaški* z dne 18. 7. 2013, 35. točka obrazložitve. Prim. tudi sodbo ESČP v zadevi *Yordanova in drugi proti Bolgariji*, 103. točka obrazložitve.

⁶ Prav tam.

⁷ Po presoji ESČP gre za poseg v to pravico že s samo odločitvijo o dolžnosti izselitve, ne glede na to, ali je tej (že) sledil postopek izvršbe (prim. sodbi ESČP v zadevah *Ćosić proti Hrvaški*, 18. točka obrazložitve, ter *Popov in drugi proti Rusiji* z dne 27. 11. 2018, 42. točka obrazložitve). V obravnavani zadevi je bil postopek izvršbe v fazi preizkusa ustavne pritožbe že v teku, zato je Ustavno sodišče s sklepom o sprejemu ustavne pritožbe v obravnavo hkrati zadržalo nadaljnji tek izvršilnega postopka.

ESČP v podobnih primerih sodno naložene dolžnosti izselitve iz državnega oziroma "socialnega" stanovanja – ne zadošča za sklep o ustavni dopustnosti posega v pravico do spoštovanja doma. Izguba doma pomeni najbolj skrajno obliko posega v pravico do spoštovanja doma.⁸ Zato ESČP v primerih sodno naložene dolžnosti izselitve iz državnega oziroma "socialnega" stanovanja ocenjuje ne le, ali je za izselitev obstajala podlaga v nacionalnem pravu, ampak tudi, ali je bil poseg v pravico do spoštovanja doma (zaradi obstoja katerega od legitimnih ciljev iz drugega odstavka 8. člena EKČP⁹) nujen v demokratični družbi.¹⁰ Oceniti je torej treba, ali je teža posega sorazmerna zasledovanemu cilju, upošteva pri tem vse okoliščine konkretnega primera.¹¹ V primeru, ko se pravica posameznika do spoštovanja doma znajde v koliziji z interesi oziroma upravičenji države (oziroma občine ali neprofitne stanovanjske organizacije), je torej potrebno še posebej skrbno tehtanje sorazmernosti posega.¹² Posameznik mora imeti v takem primeru možnost, da pri presoji sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma uveljavlja tudi svoje osebne okoliščine.¹³ Če sodišča v takem primeru ne utemeljijo, zakaj je bila izselitev posameznika nujna, je po presoji ESČP legitimen interes države, da nadzira svojo lastnino, sekundarnega pomena v primerjavi s pravico posameznika do spoštovanja doma.¹⁴ ESČP daje pri tem pomemben poudarek dejstvu, da se tu ne zastavlja vprašanje varstva pravic drugih posameznikov.¹⁵ Vendar obstaja taka

⁸ Prim. sodbo ESČP v zadevi *Ćosić proti Hrvaški*, 22. točka obrazložitve.

⁹ To je: državne varnosti, javne varnosti, ekonomske blaginje države, preprečevanja nereda ali zločina, varovanja zdravja ali morale ali zavarovanja pravic in svoboščin drugih ljudi.

¹⁰ Prim. denimo sodbo ESČP v zadevi *Paulić proti Hrvaški* z dne 22. 10. 2009, 42. točka obrazložitve.

¹¹ Prim. sodbo ESČP v zadevi *Bjedov proti Hrvaški* z dne 29. 5. 2012, 65. točka obrazložitve. Pri tem ni zadosti, da se sorazmernost ukrepa presoja šele v morebitnem izvršilnem postopku, ampak mora biti ta presojana že v okviru pravnega postopka (prav tam, 71. točka obrazložitve).

¹² Prim. sodbo ESČP v zadevi *Vrzić proti Hrvaški* z dne 12. 7. 2016, 66. in 67. točka obrazložitve. Medtem ko take poudarjene zahteve po presoji sorazmernosti posega ni v primeru pogodbenega najemnega razmerja med dvema subjektoma zasebnega prava, še posebej, če je tehtanje že vgrajeno v samo zakonsko določbo (prav tam). Prim. tudi odločitev ESČP v zadevi *F. J. M. proti Združenemu kraljestvu* z dne 6. 11. 2018, 41. točka obrazložitve. ESČP je sicer enako stroga merila uporabilo v zadevi *Brežec proti Hrvaški*, čeprav je bil lastnik stanovanja oseba zasebnega prava. Vendar je upoštevalo, da je bilo pritožnici stanovanje dodeljeno v posebnih okoliščinah, ki so obstajale v bivši Jugoslaviji (stanovanje je bilo v času dodelitve socialno stanovanje; pritožnica je kot zaposlena v državnem podjetju plačevala obvezne prispevke v stanovanjski sklad, nakar ji je bilo stanovanje oddano v najem, kasneje pa je bilo privatizirano – glej 48. točko obrazložitve sodbe).

¹³ Sodba ESČP v zadevi *Ćosić proti Hrvaški*, 21. točka obrazložitve.

¹⁴ Prim. sodbi ESČP v zadevah *Yordanova in drugi proti Bolgariji*, 118.(v) točka obrazložitve, in *Orlić proti Hrvaški* z dne 21. 6. 2011, 69. točka obrazložitve.

¹⁵ Po presoji ESČP ni mogoče pripisati posebne teže upravičenjem domnevnih upravičencev iz čakalne liste za državno stanovanje, če ti niso dovolj individualizirani, kar bi šele omogočilo uravnoteženje oziroma primerjavo njihovih in pritožničnih osebnih okoliščin. V vsakem primeru pa

poudarjena zahteva po presoji sorazmernosti posega v posameznikovo pravico do spoštovanja doma le, če se je ta v postopku skliceval na to pravico.¹⁶

11. Ustavno sodišče po vpogledu v pravdni spis zadeve ugotavlja, da se je pritožnica že v postopku pred sodišči smiselno sklicevala na nesorazmernost posega v pravico do spoštovanja doma v primeru naložene ji dolžnosti izselitve s tem, ko je že v laičnem odgovoru na tožbo navedla, da živi v stanovanju od leta 2001, da že vrsto let prejema socialno pomoč, s katero se komaj prebija skozi življenje, da je brezposelna in zaradi bolezni težje zaposljiva, da je Občino novembra 2015 prosila za obročno plačilo, a ni prejela odgovora, in da je od decembra 2015 v postopku osebnega stečaja, ter se spraševala, kam naj gre, če jo Občina izseli. Upošteva je zgoraj predstavljena izhodišča je to terjalo od sodišč posebej skrbno tehtanje sorazmernosti posega v pritožnično pravico do spoštovanja doma.

12. Obe sodišči sta sicer presojali, ali so morda na strani pritožnice podane okoliščine iz prvega odstavka 104. člena SZ-1, zaradi katerih najemne pogodbe kljub obstoju krivdnega odpovednega razloga (neplačila najemnine) ni mogoče odpovedati.¹⁷ Višjemu sodišču tako ni mogoče očitati, da ni opravilo prav nobenega tehtanja, saj je to vgrajeno že v sam prvi odstavek 104. člena SZ-1. Vendar je Višje sodišče drugače od sodišča prve stopnje ocenilo, da pritožnica zgolj s sklicevanjem na dolgotrajno socialno stisko ni izkazala obstoja posebej izjemnih okoliščin, zaradi katerih najemne pogodbe ne bi bilo mogoče odpovedati. Višje sodišče je ugodilo zahtevku Občine za pritožnično izselitev na podlagi stališča, da je treba zakonski pogoj "izjemnih okoliščin", ki lahko preprečijo odpoved najemne pogodbe kljub obstoju krivdnega odpovednega razloga, razlagati omejujoče. Pri tem pa ni presojalo, ali pomeni pritožnici naložena dolžnost izselitve, upošteva je pri tem vse okoliščine konkretnega primera, sorazmeren ukrep. Da je socialno stisko, čeprav traja dlje časa, mogoče šteti za izjemno okoliščino iz prvega odstavka 104.

po presoji ESČP kdorkoli iz čakalne liste ni tako povezan s konkretnim stanovanjem kot oseba, ki že vrsto let biva v njem (glej sodbo v zadevi *Gladysheva proti Rusiji* z dne 6. 12. 2011, 95. točka obrazložitve, kjer je ESČP sicer obravnavalo drugačen primer tožbe na vrnitev stanovanja v državno last, ki ga je pritožnica pridobila v last kot zadnja kupovalka v verigi več prodajnih pogodb, pri čemer je bila prva pogodba za ugoden nakup po določbah "privatizacijskega zakona" sklenjena z zvižajo).

¹⁶ Prim. sodbi ESČP v zadevah *Brežec proti Hrvaški*, 46. in 47. točka obrazložitve, in *Orlić proti Hrvaški*, 66. in 67. točka obrazložitve.

¹⁷ Prvi odstavek 104. člena SZ-1 se glasi: "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."

člena SZ-1, sicer potrjujejo primeri iz sodne prakse.¹⁸ Prav dolgotrajna socialna stiska praviloma kaže na to, da najemnik neprofitnega stanovanja najemnine dejansko ni zmožel plačevati (da torej praviloma ne bo šlo za to, da je ni plačal, čeprav bi jo lahko). Ker je pritožnica po ugotovitvah sodišča prve stopnje druga dva kumulativno zahtevana zakonska pogoja izpolnila,¹⁹ bi moralo Višje sodišče ob upoštevanju vseh okoliščin primera skrbno pretehtati, ali gre v obravnavani zadevi res za primer, ko pritožnica kljub prejetim finančnim pomočem ni dovolj resno jemala svoje obveznosti plačila najemnine, ali pa gre morda za drugačen primer, ko pritožnica plačila najemnine dejansko ni zmogla.²⁰ Šele na podlagi takšne skrbne presoje okoliščin primera bi moralo Višje sodišče nato oceniti, ali izselitev pritožnice iz neprofitnega najemnega stanovanja pomeni sorazmeren ukrep, ki ga terja varstvo interesov Občine oziroma širših javnih interesov. Ker Višje sodišče presoje ni opravilo na ta način, s tem ni zadostilo zahtevi po posebej skrbnem tehtanju sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma v takih primerih.

13. Ustavno sodišče sicer pritrjuje Občini, da je lahko z vidika njenih interesov nesprejemljivo, če bi morala na dolgi rok trpeti neplačevanje najemnin. Vendar je lahko tak sklep le rezultat skrbnega tehtanja pravice do spoštovanja doma najemnika stanovanja na eni strani in interesov Občine na drugi strani, upošteva pri tem vse okoliščine konkretnega primera. Višje sodišče bo moralo v tem okviru v ponovljenem postopku določeno težo pripisati tudi okoliščini, da je Občina dolgo časa trpela pritožnično plačilno nesposobnost in da zato trpi izgube.²¹ Vendar pa bo moralo v ponovljenem postopku (poleg drugih okoliščin) prav tako ustrezno ovrednotiti okoliščino, ki izhaja iz sodbe sodišča prve stopnje, da je pritožnica Občino večkrat brez uspeha prosila za zamenjavo neprofitnega stanovanja, lahko tudi za manjšega. V zvezi s tem bo moralo Višje sodišče oceniti tudi pomen četrtega odstavka 104. člena SZ-1, ki daje Občini prav v primerih dolgotrajne socialne stiske najemnika možnost, da najemnika preseli v drugo neprofitno stanovanje, ki je lahko po površini tudi manjše od primernega, ali pa v stanovanjsko stavbo, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

14. Višje sodišče tudi pri preizkusu drugega nosilnega stališča sodbe sodišča prve stopnje, ki je samo zase zadoščalo za zavrnitev tožbenega zahtevka, ni upoštevalo zahtev, ki izhajajo iz pritožnici zagotovljene pravice do spoštovanja doma. Sodišče prve stopnje je utemeljilo, da tožeča stranka ne more zahtevati odpovedi najemne pogodbe iz

¹⁸ Prim. denimo sodbo Vrhovnega sodišča št. II Ips 504/2008 z dne 5. 11. 2009 in sodne odločbe Višjega sodišča v Ljubljani št. I Cp 2062/2011 z dne 25. 1. 2012, št. II Cp 2296/2014 z dne 24. 9. 2014, št. I Cp 1639/2015 z dne 5. 11. 2015, št. I Cp 993/2016 z dne 8. 6. 2016 ter sodbo Višjega sodišča v Mariboru št. I Cp 1080/2016 z dne 4. 11. 2016.

¹⁹ Prim. opombo 17 te odločbe.

²⁰ Pritožnica je v vlogah trdila, kar je sodišče prve stopnje tudi upoštevalo, da pritožnica plačila najemnine ni zmogla zaradi visokih računov za električno energijo.

²¹ V tej okoliščini se ta zadeva bistveno razlikuje od zadev proti Hrvaški, omenjenih v opombah te odločbe, v katerih je ESČP ugotovilo kršitev pravice do spoštovanja doma.

krivdnega razloga neplačila najemnine glede na to, da zaradi pravnomočnega sklepa o odpustu vseh (do 28. 12. 2015 zapadlih) denarnih obveznosti pritožnice nasproti njej nima več pravice sodno uveljavljati plačila neplačanih najemnin, medtem ko je pritožnica kasneje zapadle obroke najemnine plačala. Višje sodišče je sprejelo drugačno stališče, da pravnomočen odpust obveznosti ni upošteven, ker je za presojo izpolnjenosti pogojev za izselitev ključen trenutek vložitve tožbe. Tega stališča Višje sodišče ni podrobneje obrazložilo. Sklicevalo se je sicer na judikat Višjega sodišča v Ljubljani št. II Cp 3478/2013, v katerem pa je bilo sprejeto drugačno stališče, namreč, da delno plačilo najemnine po vložitvi tožbe nima vpliva na obstoj krivdnega odpovednega razloga.²² Glede na drugačno stališče sodišča prve stopnje, ki je skladno s splošno sprejetim stališčem pravne teorije in sodne prakse, da lahko pravnomočno sodišče pri odločanju upošteva stanje do trenutka zaključka glavne obravnave pred sodiščem prve stopnje,²³ bi moralo Višje sodišče podrobneje utemeljiti, zakaj kljub takšnim procesnim pravilom v tej zadevi ter ob tehtanju pritožnične pravice do spoštovanja doma na eni strani in interesov Občine na drugi strani stališče sodišča prve stopnje ni sprejemljivo. Ustavno sodišče sicer sprejema pomisleke Občine glede pravne negotovosti najemodajalca. V primeru obstoja najemnega razmerja med dvema subjektoma zasebnega prava bi bilo za najemodajalčevo pravico do zasebne lastnine verjetno – do tega se Ustavnemu sodišču v tej zadevi ni treba dokončno opredeliti – preveč omejujoče stališče, da ni mogoče doseči izselitve najemnika, ki kljub predhodno prejetemu opominu ne izpolni svojih obveznosti, ker bi bilo treba upoštevati, da so te obveznosti najemnika prenehale po vložitvi tožbe. Vendar je lahko po oceni Ustavnega sodišča rezultat tehtanja v primeru obstoja neprofitnega najemnega razmerja, v katerem je izrazito poudarjeno načelo socialne države in v katerem je treba interesom Občine praviloma priznati manjšo težo, tudi drugačen. Višje sodišče takega tehtanja v tej zadevi ni opravilo. Ker torej ni podrobneje utemeljilo, zakaj naj bi zdaj, po pravnomočnem odpustu preteklih obveznosti (kar je sodišče prve stopnje glede na splošno sprejeta procesna pravila smelo upoštevati), izselitev zaradi neplačila odpuščenih obveznosti (teh Občina v nobenem primeru več ne more terjati od pritožnice) pomenila nujen ukrep za varovanje interesov Občine (še posebej upošteva dejstvo, da pritožnica novo nastale obveznosti iz najemne pogodbe po ugotovitvah sodišča prve stopnje redno izpolnjuje), je s tem kršilo pritožnično pravico do spoštovanja doma.

15. Ker je torej Višje sodišče spremenilo sodbo sodišča prve stopnje tako, da je ugodilo zahtevku Občine za pritožnično izselitev iz neprofitnega najemnega stanovanja, ne da bi pred tem posebej skrbno presojalo sorazmernost posega v pritožnično pravico do spoštovanja doma, upošteva pri tem vse okoliščine obravnavanega primera, je s tem nedopustno poseglo v pritožnično pravico do spoštovanja doma iz prvega odstavka 36. člena Ustave. Ustavno sodišče je zato sodbo Višjega sodišča razveljavilo in zadevo vrnilo

²² Očitno je, da delna izpolnitev neplačanih najemnin sama po sebi ne more preprečiti izselitve. V obravnavani zadevi ne gre za tak primer.

²³ Prim. A. Galič v: L. Ude in A. Galič (ur.), *Pravdni postopek, zakon s komentarjem*, 3. knjiga, Uradni list Republike Slovenije in GV Založba, Ljubljana 2009, str. 168.

temu sodišču v novo odločanje. V ponovljenem postopku bo moralo Višje sodišče med drugim oceniti, kakšno je tveganje, da bo pritožnica v primeru ugoditve zahtevku ostala brez doma,²⁴ ter presoditi, kakšno težo ima ta okoliščina pri presoji sorazmernosti posega v pritožnično pravico do spoštovanja doma.

C.

16. Ustavno sodišče je sprejelo to odločbo na podlagi prvega dastavka 59. člena ZUstS v sestavi: predsednik dr. Rajko Knez ter sodnice in sodniki dr. Matej Accetto, dr. Dunja Jadek Pensa, DDr. Klemen Jaklič, dr. Etelka Korpič – Horvat, dr. Špelca Mežnar, dr. Marijan Pavčnik, Marko Šorli in dr. Katja Šugman Stubbs. Odločbo je sprejelo soglasno. Sodnica Mežnar je dala pritrdilno ločeno mnenje.

dr. Rajko Knez
Predsednik

²⁴ Prim. sodbe ESČP v zadevah *Yordanova in drugi proti Bolgariji*, 133. točka obrazložitve, *Gladysheva proti Rusiji*, 96. točka obrazložitve, in *Tuleshov in drugi proti Rusiji* z dne 24. 5. 2007, 53. točka obrazložitve.