

PREJETO:

10-02-2014

Pg 341/2012

ROK
18-02-2014

ODLOČBA JE PRAVNOMOČNA
OKROŽNO SODIŠČE V KOPRU

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE V KOPRU

dne

26.2.2016

Podpis pristojne
sodne osebe:

Mehw



ODLOČBA JE IZVRŠLJIVA
OKROŽNO sodišče v KOPRU
dne 11.4.2016
Podpis pristojne sodne osebe:

Mehw

V IMENU LJUDSTVA

Okrožno sodišče v Kopru je po okrožni sodnici – mag. Samanti Nusdorfer v
gospodarskem sporu

tožeče stranke: JAVNO PODJETJE OKOLJE PIRAN d.o.o., Piran -
Pirano, ki jo zastopa ■ zoper toženo stranko:

zaradi izpraznitve poslovnega prostora, pcto 10.000,00 EUR s pp, po javni glavni
obravnavi, opravljeni dne 22. 01. 2014, sodbi pridržani do dne 27. 01. 2014, dne 27.
januarja 2014

RAZSODILO:

2

I. Izpraznitveni nalog tuk. sodišča, opr. št. Plg 3/2012 z dne 21. 3. 2012, ostane v celoti v veljavi v I. in II. točki izreka, tako da je tožena stranka dolžna v roku enega leta izprazniti poslovni prostor v plažnem objektu v Portorožu, in sicer lokal (Kanela) v izmeri 29,17 m², skupaj z zunanjo površino v izmeri 31,15 m², sanitarijami v izmeri 11,60 m², skladiščni prostor v izmeri 11 m² in sanitarije v plažnem objektu I, ki jih ima v najemu, ter jih proste oseb in stvari izročiti tožeči stranki in ji v roku 8 dni povrniti 287,40 EUR stroškov postopka, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od poteka paricijskega roka dalje do plačila.

II. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki v roku 15 dni povrniti pravdne stroške v višini 1.101,18 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od poteka paricijskega roka dalje do plačila.

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožeča stranka je pri tuk. sodišču dne 23. 2. 2012 vložila tožbo z odpovedjo najemne pogodbe za najem poslovnega prostora SV 115/02 z dne 19. 7. 2001, aneksa z dne 19. 7. 2002, aneksa št. 2 z dne 19. 7. 2002, ki je bil podpisan dne 25. 8. 2008 ter pogodbe k uporabi plažnih sanitarij z dne 9. 7. 2007 z odpovednim rokom enega leta ter predlogom za izdajo izpraznitvenega naloga, s katerim naj se toženi stranki naloži, da v roku enega leta izprazni poslovni prostor - lokal (Kanela) v izmeri 29,17 m², skupaj z zunanjo površino v izmeri 31,15 m², sanitarijami v izmeri 11,60 m², skladiščni prostor v izmeri 11 m² ter sanitarije v plažnem objektu I. V tožbi je navedla da sta stranki dne 19. 7. 2002 sklenili najemno pogodbo SV 1115/02 za najem poslovnega prostora v plažnem objektu za opravljanje gostinskih in trgovskih dejavnosti. Pogodba je bila sklenjena za nedoločen čas z enoletnim odpovednim rokom. Tožeča stranka odpoveduje najemno pogodbo v skladu z 24., 26. in 29. členom Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.
2. Sodišče je predlogu tožeče stranke ugodilo in dne 21. 3. 2012 izdalo nalog za izpraznitev poslovnih prostorov, opr. št. Plg 3/2012.
3. Tožena stranka je zoper izpraznitveni nalog vložila pravočasen ugovor, v katerem je navedla, da je poslovno razmerje med strankama pričelo že v maju leta 1991, da je z dvajsetletnim trudom in angažiranjem lastnih sredstev vzpostavila delovanje sedaj priznanega gostinskega lokala, imenovanega Kanela

bar, ki je postal priznana točka zbiranja gostov v Portorožu. Nadalje je tožena stranka navedla, da denarna vrednost njenih vlaganj znaša 32.190,17 EUR, da ta vlaganja niso amortizirana. Tožničin predlog za odpoved najemnega razmerja je zloraba instituta odpovedi najemnega razmerja, ker pripelje do tožnikove obogatitve na toženčev račun, saj toženec ob izročitvi lokala izgubi neamortizirana vlaganja in ekonomsko vrednost blagovne znamke Kanela bar ter ekonomsko osnovo za lastno preživljanje in preživljanje svoje družine.

4. Tožeča stranka je nadalje v postopku prerekala toženčeve trditve glede vlaganj v vrednosti 32.190,17 EUR, saj so bila vsa vlaganja, ki jih je tožeča stranka priznala, sporazumno ovrednotena v najemni pogodbi iz leta 2002 (3. odst. 1. člena pogodbe) in poračunana z najemninami. Za morebitna druga vlaganja pa toženec ni imel soglasja, v kolikor pa jih je opravil samovoljno, pa do njihovega povračila ni upravičen. Toženčeve trditve o vlaganjih v vrednosti 32.190,17 EUR, ki naj ne bi bila amortizirana, so pavšalne in dokazno nepodprte. Tožena stranka do predmetne pravde tudi ni zahtevala povrnitve vlaganj v najeti poslovni objekt. Stranki sta vprašanje povrnitve morebitnih vlaganj za obdobje od sklenitve najemne pogodbe iz leta 2002 dalje rešili z aneksom št. 2 k pogodbi. Tožeča stranka tudi navaja, da tožena stranka že dalj časa ne plačuje redno dogovorjene najemnine in kot izhaja iz priložene kontne kartice znaša terjatev tožeče stranke iz naslova neplačanih najemnin že 50.207,59 EUR. V kolikor bi sodišče sledilo dokazno nepodprtim trditvam toženca o neporačunanih vlaganjih, podaja tožeča stranka pobotni ugovor. Kot dolžnik denarne terjatve iz naslova neporačunanih vlaganj uveljavlja v pobot svojo denarno terjatev iz naslova neplačanih najemnin. Tožeča stranka navaja tudi, da tožena stranka nima registrirane blagovne znamke, zato so neutemeljene trditve glede blagovne znamke in njene dodane vrednosti.

5. Tožena stranka je v postopku navedla, da ima za svoja vlaganja v poslovni prostor, izvedena od leta 2002 dalje, retencijsko pravico, dokler ji tožeča stranka vrednosti investicije ne vrne. Tožena stranka navaja, da so bila vsa vlaganja izvedena v soglasju s tožečo stranko. Za vsak poseg je tožeča stranka opravila nadzor. V letu 2007 je bil narejen nadstrešek, katerega vrednost je bila 6.800,00 EUR, v letu 2009 premične stranice za zaprtje terase v vrednosti 6.676,00 EUR, popravljena je bila tudi elektroinštalacija v vrednosti 2.200,00 EUR. Skupnih vlaganj po letu 2002 je bilo za 47.866,17 EUR. Vlaganja je tožeča stranka v višini 19.874,63 EUR brez DDV priznala. Vsa vlaganja so vidna na objektu, tako da je dokazano, da so opravljena. V zvezi z navedbami tožeče stranke o nerednem plačevanju najemnin, je tožena stranka navedla, da je dne 22. 5. 2013 prejela opomin, iz katerega izhaja, da znaša njen dolg do meseca marca 25.195 EUR. V opominu tožeča stranka ni pobotala vlaganj. Tožena stranka je po opominu plačala 7.267,78 EUR. Tožeča stranka ju tudi obračunava najemnino za WC, ki je bil porušen v marcu 2008, na kar je tožena stranka tožečo stranko že

večkrat opozorila, vendar tožeča stranka še vedno neupravičeno terjaja najemnino. Tožena stranka je tožečo stranko tudi večkrat pozvala, da se dogovorita glede najemnin za WC-je, saj obiskovalci plaže uporabljajo sanitarije tožene stranke, s čimer ima tožena stranka bistveno povečane stroške vode, sanitarnega materiala in stroškov čiščenja. Tožeča stranka se na poziv ni odzvala. Tožena stranka se tudi sklicuje na to, da je tožečo stranko večkrat pozvala k ureditvi najemnega razmerja, vendar se tožeča stranka ni na to odzvala, ampak je neprestano grozila z odpovedjo najemnega razmerja.

6. Sodišče je izdajo sodbe pridržalo do vročitve listin tožeči stranki, ki jih je naknadno po sklepu sodišča na glavni obravnavi dne 22. 01. 2014, v spis vložila tožena stranka (prvi odstavek 291. člena ZPP)
7. Sodišče je v dokaznem postopku vpogledalo v notarski zapis Sv 1115/02, najemno pogodbo (oboje priloga A2), aneks (A3), aneks št. 2 (A4), pogodba o uporabi plažnih sanitarij (A5), rekapitulacijo (A6), prepoznana koristna vlaganja po aneksu št. 2 (A7), konto kartico (A8), aneks k najemni pogodbi z dne 10.02.1992 (B1), izpis aktivnih osnovnih sredstev (B2), časopisne članke v prilogah B3 do B10, dokazila o plačilih (B13), opomin za zapadle obveznosti (B14), namero o oddaji (B15), vlogo za obročno plačilo obveznosti (B16), dopisa z dne 30.06.2011 in 18.04.2011. Ostale dokazne predloge tožeče stranke (zaslišanje prič _____ in tožene stranke (zaslišanje stranke, zaslišanje prič _____ postavitev izvedenca gradbene stroke, postavitev izvedenca ekonomske stroke in ogled lokala) je kot nepotrebne oziroma nerelevantne zavrnilo.
8. Po izvedenem dokaznem postopku je sodišče zaključilo, da je zahtevek tožeče stranke utemeljen in je izpraznitveni nalog tuk. sodišča, opr. št. Plg 3/2012 z dne 21. 3. 2013, pustilo v celoti v veljavi (tretji odst. 436. člena ZPP v zvezi s tretjim odst. 29. člena ZPSPP). Na podlagi 496. člena Zakona o pravnem postopku (ZPP) je sodišče izdalo sodbo s skrajšano obrazložitvijo.
9. Odločitev o stroških temelji na prvem odstavku 154. člena ZPP. Ker je tožeča stranka v pravdi v celoti uspela, ji je tožena stranka dolžna povrniti pravdne stroške, ki jih je sodišče odmerilo v skladu z Zakonom o sodnih taksah (ZST-1) in Zakonom o odvetniški tarifi (ZOdvT). Tožeči stranki je priznalo strošek sodne takse v znesku 225,00 EUR (tar. št. 1111 ZST-1). Stroške zastopanja pa je sodišče odmerilo v znesku 876,18 EUR (nagrada za postopek po tar. št. 3100 v znesku 315,00 EUR, nagrada za narok po tar. št. 3102 v znesku 378,00 EUR, potni stroški v višini 5,18 EUR, pavšalni znesek za materialne stroške po tar. št. 6002 v znesku 20,00 EUR in 22 % DDV). Sodišče je pri odmeri nagrade za postopek upoštevalo, da se nagrada za postopek za izdajo izpraznitvenega naloga

+150 €

všteje v nagrado v postopek na prvi stopnji. Skupaj tako znašajo priznani pravdni stroški 1.101,18 EUR. Odmerjene pravdne stroške je dolžna tožena stranka v roku 15 dni povrniti tožeči stranki, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi od prvega dne po izteku paricijskega roka dalje, do plačila.

PRAVNI POUK:

1. Zoper to sodbo je dovoljena pritožba.
2. Stranka, ki namerava vložiti pritožbo, mora predhodno napovedati pritožbo v roku 8 dni od prejema te sodbe.
3. Ob vložitvi napovedi pritožbe oziroma najkasneje v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za plačilo sodne takse, mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa v odrejenem roku ni plačana in niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je vloga umaknjena.
4. Odločba z obrazložitvijo po 4. odstavku 324. člena ZPP bo izdelana, če bo stranka napovedala pritožbo.
5. Stranka, ki je napovedala pritožbo, lahko umakne napoved pritožbe, dokler ji ni vročen prepis sodbe z obrazložitvijo iz 4. odstavka 324. člena ZPP.
6. Če stranka v predpisanem roku napove pritožbo, lahko vloži pritožbo zoper sodbo, ki vsebuje obrazložitev iz 4. odstavka 324. člena ZPP.

V Kopru, 27. januarja 2014

mag. Samanta Nusdorfer
Okrožna sodnica



Ta prepis je soglasen z izvirnikom

Podpis pristojne
sodne osebe:


.....

Prvob. odločba
01-020224

2.9.2014

I Pg 240/2014

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

PRAVNOMOČNO dne 4.6.2015

Maribor, 15. 2. 20 16

ODLOČBA JE IZVRŠLJIVA

dne 22. 7. 2015

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

dne 15. 2. 2016

Podpis pristojne sodne osebe:

SKLEP

in

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Okrožno sodišče v Mariboru je po okrožni sodnici Lilijani Rebernik,

v pravdni zadevi tožeče stranke: **JAVNO PODJETJE OKOLJE PIRAN d.o.o.**,

Piran, ki jo zastopa
stranka:

, zoper toženo

, Sečovlje,

zaradi plačila 24.128,35 EUR s pp,

po opravljenem naroku za glavno obravnavo, na katerem si je sodišče izdalo sodbe
pridržalo do izjave vlog pravnih strank, dne 28. avgusta 2014.

SKLENILO:

I.

- I. Sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 171712/2012 z dne 17. 11. 2011 se razveljavi v I. odstavku glede plačila 2.345,97 EUR in se postopek v tem delu ustavi.

RAZSODILO:

- II. Sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 171712/2012 z dne 17. 11. 2011 ostane delno v veljavi v delu, s katerim je bilo toženi stranki, kot dolžniku naloženo, da mora tožeči stranki, kot upniku plačati glavnico v znesku 24.668,97 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 6. 5. 2014 dalje do plačila ter sodno odmerjene stroške izvršilnega postopka v znesku 81,00 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29. 11. 2011 do plačila.
- III. Tožena stranka mora v 15 dneh, od vročitve te sodbe, povrniti tožeči stranki njene pravdne stroške v znesku 2.400,35 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega naslednjega dne po izteku roka za izpolnitev obveznosti, določenega v tej točki izreka, do plačila.

OBRAZLOŽITEV:

1. Tožeča stranka je kot upnik v izvršilni zadevi opr. št. VL 171712/2012 dne 15. 11. 2011 zoper toženo stranko kot dolžnika vložila predlog za izvršbo na podlagi verodostojne listine zaradi izterjave 24.128,35 EUR. Sodišče je predlogu za izvršbo ugodilo s sklepom o izvršbi z dne 17. 11. 2011. Zoper ta sklep je tožena stranka pravočasno ugovarjala, zato je sodišče sklep o izvršbi razveljavilo s sklepom z dne 15. 2. 2012 v delu izreka, s katerim je dovoljena izvršba, in odločilo, da bo o zahreku in stroških odločalo sodišče v pravnem postopku.
2. V ugovoru zoper sklep o izvršbi z dne 12. 12. 2011, ki šteje kot odgovor na tožbo v pravdi, je tožena stranka ugovarjala, da ji tožeča stranka neutemeljeno zaračunava plačilo najemnine marca 2008 porušenega WC-ja, ki tudi ni poslovni prostor in da bi njegova vlaganja morala upoštevati pri plačilih najemnine kar pa ni.
3. Tožeča stranka je v svojih pripravljalnih vlogah navedla, da ima s toženo stranko sklenjeno najemno pogodbo v notarskem zapisu ŠV 1115/02 notarja

z dne 19. 7. 2002 (najemna pogodba), s katero sta v 1. členu uredili najemno razmerje, po katerem je tožeča stranka na portoroški plaži oddala v najem toženi stranki poslovni prostor v izmeri 29,17 m² in zunanje površine v izmeri 31,15 m² ter 2,85 m² površine sanitarij (WC), parcela 1570/2 k.o. Portorož. K navedeni pogodbi je bilo sklenjenih več aneksov glede na sklicevanja tožene stranke o nepravilnem zaračunavanju sanitarij (WC) pa je tožeča stranka navedla, da sta stranki 9. 7. 2007 sklenili aneks o uporabi etažnih sanitarij, po katerem je tožeča stranka dovolila toženi stranki uporabo sanitarij za potrebe gostov lokala tožene stranke, s tem, da je tožena stranka dolžna plačevati 20,00 EUR mesečno (brez DDV) za porabljeno vodo in elektriko ter tudi čistiti in skrbeti za sanitarije. Tožena stranka je nato v letu 2008 preuredila lokal tako, da je pridobila še 11,6 m² za sanitarije in še dodatnih 11 m² površine (1. člen aneksa z dne 25. 8. 2008). Nova najemnina se je zaradi dodatno pridobljenih površin povečala za znesek 4.536,00 EUR (brez DDV), plačevanje najemnine pa se je razporedilo na 12-mesečnih obrokov, s tem, da se revalorizira z indeksom rasti življenjskih potrebščin (2. člen). V 3. členu citiranega aneksa pa sta stranki določili, da se polovica najemnine po tem aneksu pobota z lastnimi vlaganji za pet let in da je po preteku 5-ih let tožena stranka dolžna plačevati polno najemnino.

Glede navedb tožene stranke, da ni bila dolžna plačevati toliko za najemnino pa še je tožeča stranka priložila dopis tožene stranke z dne 19. 11. 2009 in odgovor tožeče stranke z dne 4. 12. 2009, v katerem tožena stranka priznava svoje pogodbene obveznosti in jih želi čimprej poravnati, pri tem pa prosi za obročno plačilo, kar pa je tožeča stranka z dopisom zavrnila, ker je bila tožena stranka nereden plačnik. Z večimi dopisi je nato tožeča stranka dokazovala, kako je dolg tožene stranke naraščal.

4. Nato še je tožeča stranka navedla vse račune, na podlagi katerih je vložila predlog za izvršbo, sicer račun št. 08-360-0010033, račun št. 08-360-001189, račun št. 08-360-001190, račun št. 10-360-000391, račun št. 10-360-000392, račun št. 10-360-000566, račun št. 10-360-000567, račun št. 10-360-000587, račun št. 10-360-000806, račun št. 10-360-000807, račun št. 10-360001042, račun št. 10-360-001077, račun št. 10-360-001302, račun št. 10-360-001303, račun št. 10-360-001344, račun št. 10-360-001533, račun št. 10-360-001630, račun št. 10-360-001631, račun št. 11-360-000058, račun št. 11-360-000059, račun št. 11-360-000080, račun št. 11-360-000319, račun št. 11-360-000320, račun št. 11-360-000399, račun št. 11-360-000360, račun št. 11-360-000361, račun št. 11-360-000663, račun št. 11-360-000664, račun št. 11-360-360-000701, račun št. 11-360-000778, račun št. 11-360-000789, račun št. 11-360-000836, račun št. 11-360-000837, račun št. 11-360-000838, račun št. 11-360-000891, račun št. 11-360-001360, račun št. 11-360-001362, račun št. 11-360-001363.
5. Ker tožena stranka svojih obveznosti ni poravnava v pogodbenem dogovorjenih

rokih, ji je tožeča stranka izstavila obračun zamudnih obresti od zapadlosti posameznega računa do plačila, na podlagi 4. člena citirane najemne pogodbe in tako znašajo obveznosti po obeh obračunih zamudnih obrestí, to je po računu št. 11-OB0-000008 z dne 9. 2. 2011 za obdobje od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2010 znesek v višini 2.157,51 EUR in račun št. 11-OBK-00000038 z dne 15. 11. 2011 izračunane na dan čc 14. 11. 2011 za obdobje od 1. 1. 2011 do 4. 11. 2011 v znesku 1.637,82 EUR.

Upoštevajoč vse navedeno je tožena stranka dolgovala tožeči stranki 28.812,23 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od zapadlosti posameznih zneskov do plačila, kakor to izhaja iz predloga za izvršbo in se vsi navedeni računi nanašajo na najem oz. uporabo poslovnega prostora, zunanje površine, porabo vode, kot je razvidno iz vsebine posameznega računa, vsi računi pa temeljijo na veljavnih pogodbah.

6. Tekom postopka je tožena stranka večkrat poravnala del zahtevka, za kar je tožeča stranka podala umika. Sodišče je 11. januarja 2013 izdalo sklep o delnem umiku tožbe in sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VLI71712/2011 z dne 17. 11. 2011 razveljavilo v prvem odstavku glede plačila 7.062,19 EUR in postopek v tem delu ustavilo. Navedeni sklep je pravnomočen, upoštevala pa so se plačila 17. 11. 2011 v znesku 506,59 EUR in 31. 12. 2011 v znesku 2.014,11 EUR, 10. 5. 2012 v znesku 483,42 EUR, 21. 5. 2012 v znesku 300,00 EUR, 2. 11. 2012 3.758,07 EUR in specificirala tožbeni zahtevek tako, da je zahtevala plačilo 24.128,35 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 3. 11. 2012 dalje. Tožena stranka delnemu umiku ni nasprotovala.

V pripravljalni vlogi z dne 15. 1. 2014 je predlagala umik za dne 3. 7. 2012 plačanih 166,33 EUR, 3. 7. 2012 plačanih 500,00 EUR, 12. 7. 2012 plačanih 179,50 EUR, 20. 8. 2012 plačanih 300,14 EUR in 6. 11. 2012 plačanih 400,00 EUR ter specificirala, da po utesnitvi in opravljenem obračunu zahtevka po programu Vrhovnega sodišča RS zahteva plačilo 22.574,04 EUR. V pripravljalni vlogi z dne 6. 5. 2014 je tožeča stranka upoštevala plačilo tožene stranke 26. 6. 2013 v znesku 800,00 EUR in je ustrezno temu specificirala tožbeni zahtevek, obračunan po programu Vrhovnega sodišča RS.

7. Tožena stranka je v ugovoru zoper sklep o izvršbi in kasnejših pripravljalnih vlogah navajala, da med strankama obstaja več poslovnih razmerij iz naslova najemnine za poslovni prostor, najemnine za sanitarije in skladišče, porabo vode in odvoza smeti, ni pa ji jasno, od katerih obveznosti in od kdaj so obračunane zamudne obresti, prav tako je navajala, da ji tožeča stranka neutemeljeno zaračunava najemnino za stare sanitarije v izmeri 2,85 m², ki so bile porušene marca 2008, za nove sanitarije pa 25,00 EUR m². Tožeča stranka naj bi prav tako neupravičeno obračunala od marca 2008 do oktobra 2011 znesek 3.676,50 EUR s

pripadajočimi zamudnimi obrestmi. Prav tako je uveljavljala, da tožeča stranka ni upoštevala njenih vlaganj v prostor v višini najmanj 25.000,00 EUR ter, da naj bi tožeča stranka delno nosila stroške za sanitarije toženca, ker naj bi te sanitarije uporabljali obiskovalci plaže, čeprav ima tožeča stranka plačo odprto od 1. 6. do 15. 9. v letu.

8. Tožena stranka je sodišču predložila potrdila posameznih plačil: račun št. 11-360-789 znesek 300,00 EUR z dne 6. 8. 2012, račun št. 12-360-62 znesek 256,59 EUR z dne 29. 7. 2011., račun št. 12-360-449 znesek 85,33 EUR z dne 29. 7. 2012, račun št. 11-360-001495 znesek 679,86 EUR z dne 21. 8. 2012, račun št. 11-360-1496 znesek 511,66 EUR, z dne 2. 9. 2013, račun št. 12-360-447 znesek 99,72 z dne 29. 7. 2012, račun št. 11-360-001494 znesek 285 EUR z dne 29. 7. 2012, račun št. 11-360-836 znesek 400,00 EUR z dne 6. 11. 2012, račun št. 11-360-837 znesek 166,28 EUR z dne 6. 8. 2012, račun št. 11-360-836 znesek 377,00 EUR z dne 13. 8. 2012, račun št. 11-360-789 znesek 700,00 EUR z dne 23. 7. 2012, račun SMETI DELNO znesek 91,7 EUR z dne 27. 8. 2012, račun št. 11-360-836 znesek 300,14 EUR z dne 20. 8. 2012, račun št. 11-360-836 znesek 300,00 EUR z dne 27. 8. 2012, račun št. 11-360-891 znesek 192,00 EUR z dne 30. 7. 2012, račun št. 12-360-449 znesek 179,50 EUR z dne 12. 7. 2012, račun št. 12-360-61 znesek 281,00 EUR z dne 7. 1. 2012, račun št. 12-360-231 znesek 800,00 EUR z dne 26. 6. 2012, račun št. 11-360-1602 znesek 681,90 EUR z dne 10. 6. 2012, račun št. 11-360-001602 znesek 298,57 EUR, račun A 1089662 SMETI znesek 75,32 EUR z dne 21. 8. 2012, račun 12-360-44 znesek 512,28 EUR z dne 22. 7. 2012, račun št. 12-360-448 znesek 900,00 EUR z dne 29. 7. 2012, račun št. A1073635 smeti znesek 31,79 EUR z dne 16. 7. 2012, račun 12-360-231 znesek 500,00 EUR z dne 8. 7. 2013, račun št. 12-360-231 znesek 578,85 EUR z dne 17. 6. 2013, račun št. 12-360 -231 znesek 378,85 EUR z dne 4. 7. 2013.
9. Tožena stranka je šele z zadnjo vlogo uveljavljala ugovor zastaranja vseh računov, ki so zastarali skupaj z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Zastaranje nastopi, ko preteče z zakonom določen čas, v katerem bi bil upnik lahko zahteval izpolnitev obveznosti (II. odstavek 335. člena Obligacijskega zakonika - OZ). Na podlagi 350. člena OZ terjatev zakupnine, najsi je določeno, da se plačuje občasno ali v enkratnem skupnem znesku, zastara v treh letih. Sodišče ugotavlja, da je tožeča stranka vložila predlog za izvršbo 15.11.2011 in je tako zadnji dan, ko lahko tožeča stranka zahteva izpolnitev obveznosti potekel dne 15.11.2008. Najstarejši račun katerega vložuje tožeča stranka ima datum 28.11.2008, kar pomeni da je pravočasen, vsi ostali računi pa so od leta 2009 dalje in kot taki pravočasni.
10. Sodišče ni izvedlo predlaganih dokazov strank z zaslišanjem zakonitega

zastopnika tožeče stranke in predlaganega dokaza tožene stranke z zaslišanjem prič , saj je ocenilo, da je pravno relevantno dejansko stanje v obravnavani zadevi, v okviru podanih trditev, zadostno razjasnjeno z izvedenimi dokazi.

11. Sodišče je v dokazne namene vpogledalo v najemno pogodbo v notarskem zapisu (A2), dopis z dne 25. 11. 2012 (A3), vloga za znižanje najemnine z dne 13. 3. 2003 (A4), vloga za znižanje najemnine z dne 12. 12. 2003 (A5), vloga za znižanje najemnine z dne 14. 5. 2004 (A6), dopis z dne 3. 12. 2002 (A7), dopis z dne 24. 3. 2003 (A8), dopis z dne 9. 1. 2004 (A9), dopis z dne 19. 5. 2004 (A10), dogovor o obročnem plačevanju najemnine z dne 15. 5. 2003 (A11), aneks k najemni pogodbi za najem poslovnega prostora (A12), določitev nove najemnine za poslovni prostor „Kanela bar“, z dne 18. 5. 2005 (A3), aneks k najemni pogodbi (A14), pogodba z dne 9. 7. 2007 (A15), aneks št. 2 k najemni pogodbi z dne 25. 8. 2008 (A16), vloga za obročno plačilo obveznosti z dne 29. 11. 2009 (A17), dopis z dne 4. 12. 2009 (A18), opomin pred odpovedjo pogodbe z dne 23. 3. 2011 (A19), neplačane terjatve na dan 12. 4. 2011 (A20), vloga za najem dela parcele plaže (A21), najemna razmerje z dne 20. 7. 2011 (A22), račun št.: 08-360-001033 z dne 13. 11. 2008 (A23), račun št. 08-360-001189 (A24), račun št. 08-360-001190 (A25), račun št. 10-360-000391 (A26), račun št. 10-360-000392 (A27), račun št. 10-360-000566 (A28), račun št. 10-360-000567 (A29), račun št. 10-360-000587 (A30), račun št. 10-360-000806 (A31), račun št. 10-360-000807 (A32), račun št. 10-360-001042 (A33), račun št. 10-360-001077 (A34), račun št. 10-360-001302 (A35), račun št. 10-360-001303 (A36), račun št. 10-360-001344 (A37), račun št. 10-360-001533 (A38), račun št. 10-360-001630 (A39), račun št. 10-360-001631 (A40), račun št. 11-360-000058 (A41), račun št. 11-360-000059 (A42), račun št. 11-360-000080 (A43), račun št. 11-360-000319 (A44), račun št. 11-360-000320 (A45), račun št. 11-360-000339 (A45), račun št. 11-360-000360 (A47), račun št. 11-360-000361 (A48), račun št. 11-360-000663 (A49), račun št. 11-360-000664 (A50), račun št. 11-360-000701 (A51), račun št. 11-360-000788 (A52), račun št. 11-360-000789 (A53), račun št. 11-360-000836 (A54), račun št. 11-360-000837 (A55), račun št. 11-360-000838 (A56), račun št. 11-360-000891 (A57), račun št. 11-360-001360 (A58), račun št. 11-360-001362 (A59), račun št. 11-360-001363 (A60), izračun obresti (A61), račun št. 11-OB0-000008 (A62), izpisek iz poslovnih knjig (A63), utišnitev tožbenega zahtevka z dne 22. 5. 2012 (A64), obračun glavnice in obresti na dan 2. 11. 2012 (A65), konto kartica z oddelkom (A66-69), obračun zahtevka po programu Vrhovnega sodišča (A70), v izpisek iz poslovnih knjig (A71), izpisek (A72), konto kartica (A73-A76), sklep o izvršbi z dne 14. 12. 2011 opr. št. VL 193658/2011, sklep in sodba opr. št. P 90/2013 z dne 25. 10. 2013 (A78), sklep opr. št. P 90/2013 z dne 23. 10. 2013 (A79), račun št. 12-360-000062 z dne 9. 2. 2012 (A80), račun št. 12-360-000449 z dne 8. 6. 2012 (A81), račun št. 11-360-001495 z dne 8. 11. 2011 (A82), račun št. 11-360-001496

z dne 8. 11. 2011 (A83), račun št. 12-360-000447 z dne 8. 6. 2012 (A84), račun št. 11-360-001494 z dne 11. 11. 2011 (A85), račun št. 12-360-000449 z dne 8. 6. 2012 (A86), račun št. 12-360-000061 z dne 9. 2. 2012 (A87), račun št. 11-360-001602 z dne 22. 12. 2011 (A88), račun št. 12-360-000448 z dne 8. 6. 2012 (A89), račun št. 12-360-000231 z dne 6. 4. 2012 (A90), potrdila o plačilu vezana na smetarino (A91), sklep o izvršbi z dne 28. 4. 2012 opr. št. VL 190648/2013 (A92), ugovor zoper sklep z dne 26. 12. 2013 (A93), sklep o izvršbi z dne 29. 11. 2013 opr. št. VL 190648/2013 (A94), predlog za izvršbo (A95), izpisek iz poslovnih knjig (A96), sklep o izvršbi z dne 29. 11. 2013 (A97), predlog za izvršbo (A98), izpisek iz poslovnih knjig (A99), dopis z dne 18. 4. 2011 (B1), dopis z dne 18. 4. 2011, 4. 5. 2011, 26. 4. 2011 (B1), e-mail sporočilo, dopis z dne 18. 4. 2011, dopis z dne 4. 5. 2011, 26. 4. 2011 (B2), aneks št. 2 (B3), kopije plačanih računov (B4).

12. Po tako izvedenem dokaznem postopku ter na podlagi skrbne in vestne presoje vsakega dokaza posebej in vseh dokazov skupaj (8. člen Zakona o pravnem postopku, v nadaljevanju ZPP) sodišče zaključuje, da je tožbeni zahtevek dejansko in pravno v celoti utemeljen.

K SKLEPU

13. Tožeča stranka je z več vlogami dala delne umike in vedno predložila izračun obveznosti tožene stranke narejen po programu Vrhovnega sodišča RS nazadnje s pripravljalno vlogo 6. 5. 2014, iz katerega izhaja, da je tožena stranka dolžna plačati tožeci stranki po upoštevanju plačil: 1. 7. 2012 plačanih 166,33 EUR, 3. 7. 2012 plačanih 500,00 EUR, 12. 7. 2012 plačanih 179,50 EUR, 20. 8. 2012 plačanih 300,14 EUR in 6. 11. 2012 plačanih 400,00 EUR ter specificirala, da po utesnitvi in opravljenem obračunu zahtevka po programu Vrhovnega sodišča RS zahteva plačilo 22.574,04 EUR in 26. 6. 2013 plačanih 800,00 EUR, 24.668,97 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 6. 5. 2014 do plačila. Tožena stranka umiku ni nasprotovala, saj se je spustila v razpravljanje o utemeljenosti tožbenega zahtevka.

Zato je sodišče s sklepom sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL171712/2011 z dne 17. 11. 2011 razveljavilo v prvem odstavku glede plačila 2.345,97 EUR in postopek v tem delu ustavilo.

K SODBI

14. Sodišče ugotavlja da gre med strankama za spor iz najemnega razmerja. Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino).

15. Sodišče ugotavlja, da fotokopije plačil, ki jih je predložila tožena stranka za predmetni spor niso pravno relevantne. V danem primeru ne gre za plačilo računov, ki se vložijo v predmetnem sporu in sicer gre za račune št. 12-360-62, 12-360-449, 11-360-001495, 11-360-1496, 12-360-447, 11-360-001494, račun smeti delno za znesek 91,70 EUR z dne 27. 8. 2012, 12-360-449, 12-360-61, 11-360-1602, 11-360-001602, A108-9662SMETI, 12-360-44, 12-360-448, A-1073635, 12-360-231, 12-360-231 in 12-360-231 oziroma plačilo teh računov 11-360-789, 11-360-836, 11-360-837, 11-360-836, 11-360-789, 11-360-836 (1 x 300,14 EUR in 1 x 300,00 EUR), 11-360-891 je bilo upoštevano v delnih umikih.

Tako tožena stranka ni uspela dokazati plačilo računov v obsegu kot jih je vloževala tožeča stranka. Tožena stranka je uspela dokazati plačilo računa 12-360-231 v znesku 800,00 EUR, za katerega pa je tožeča stranka naredila umik.

16. Sodišče je obravnavalo tudi navedbo tožene stranke, da ji je tožeča stranka neupravičeno zaračunavala najemnino za stare sanitarije v izmeri 2,85 m², ki so bile pomšene marca 2008 za nove sanitarije pa 25,00 EUR m². Stranki sta 9. 7. 2007 sklenili k najemni pogodbi Aneks o uporabi plažnih sanitarij (A15), po katerem je tožena stranka po dovoljenju tožeče stranke uporabljala sanitarije v lasti tožeče stranke za potrebe gostov lokala tožene stranke in je bila zato dolžna plačevati 30,00 EUR mesečno brez DDV za porabljeno vodo in elektriko, ter tudi čistiti in skrbeti za sanitarije.

17. Tožence si je v letu 2008 preuredil lokal tako, da je pridobil dodatne površine za svoj poslovni prostor, kar sta stranki ugotovili v aneksu z dne 25. 8. 2008 (A16) v 1. členu. Nova najemnina se je zaradi dodatno pridobljenih površin povečala za znesek 4.536,00 EUR (brez DDV), plačevanje najemnin pa se je razdelila na 12-mesečnih obrokov s tem, da se revalorizira z indeksom rasti življenjskih potrebščin (2. člen aneksa) V 3. členu aneksa z dne 25. 8. 2008 pa sta stranki določili, da se polovica najemnine po tem aneksu pobota z lastnimi vlaganji za pet let in je po preteku tega obdobja dolžna tožena stranka plačevati polno najemnino. Tako iz najemne pogodbe in aneksov izhaja, da je tožeča stranka zaračunavala najemnino in stroške izključno in samo po sklenjenih pogodbah in aneksih. Sodišče ugotavlja, da je tožeča stranka dokazala, da ne zaračunava nobene posebne najemnine za 2,85 m² poslovne površine, kot je zatrjevala tožena stranka.

Tudi glede uporabe vode je tožeča stranka izkazala, da so izstavljeni po dejanskih odmerah porabe vode.

Sodišče tudi ni upoštevalo trditev tožene stranke, da bi tožeča stranka morala biti tista, ki bi plačala del stroškov plažnih sanitarij za uporabo le-teh izven sezone. Tožena stranka je s tožečo stranko sklenila aneks o uporabi plažnih sanitarij in

sicer na podlagi tega aneksa tožena stranka plačuje uporabo sanitarij za porabo gostov lokala toženca, za kar je tožena stranka dolžna plačati 30,00 EUR najemnine mesečno (brez DDV) za uporabo vode in elektrike, ker tožena stranka posluje celo leto.

18. Tožena stranka tudi ni uspela dokazati, da bi naj tožeča stranka ne upoštevala njenih vlaganj v prostor v višini najmanj 25.000,00 EUR. Tožeča stranka je uspela dokazati, da je vsa vlaganja tožene stranke po aneksu z dne 25. 8. 2008 pobotala tako, da 5-let tožena stranka ni bila dolžna plačevati polne najemnine. Sodišče prav tako ugotavlja, da za vlaganja v vrednosti 25.000,00 EUR tožena stranka ni predložila nobenega konkretnega dokaza.
19. Najem je odplačno obligacijskopravno razmerje. Tako predstavlja kršitev tega razmerja neplačevanje najemnine. Zakupnik – tožena stranka je dolžna plačevati zakupnino v rokih, ki jih določa pogodba (prvi odstavek 602. člena OZ). Glede na ugotovljeno dejansko stanje, da sporni obroki najemnin v skupnem znesku 24.668,97EUR niso bili plačani, nenazadnje je neplačilo priznala tožena stranka sama s tem, ko je zatrjevala, da tožeča stranka ni upoštevala njenih vlaganj, ni pa uspela dokazati da jih je plačala, je sodišče razsodilo, da je tožena stranka dolžna tožeči stranki plačati znesek v višini 24.668,97EUR z zakonitimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od 6. 5. 2014, ko je tožeča stranka naredila izračun po delnem plačilu dolga, tako kot je razvidno iz izreka te sodbe. V navedenem znesku so zajeti tudi računi za vodarino, komunalno, odvoz smeti urejeni z aneksi k osnovni najemni pogodbi, katera med strankama ni sporna in uporabo sanitarij tožeče stranke. Rok plačila so bili dogovorjeni z aneksi, katere sta bili dolžni spoštovati obe stranki.
20. Glede na navedeno je sodišče tožbenemu zahtevku v celoti ugodilo, oziroma pustilo sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 17. 11. 2011, opr. št. VL 171712/2011, v veljavi tako glede glavnice kot tudi glede teka zakonskih zamudnih obresti, ki jih je tožena stranka dolžna plačati na podlagi 378. člena Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ) v zvezi z 299. členom OZ. 378. člen OZ namreč določa, da je v primeru, kadar je dolžnik – tožena stranka v zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti, ta upniku – tožeči stranki dolžan poleg glavnice plačati še zamudne obresti. Po prvem odstavku 299. člena OZ pa pride dolžnik – tožena stranka v zamudo, če ne izpolni obveznosti v roku, ki je določen za izpolnitev. Po določbi petega odstavka 38. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), mora dolžnik na upnikovo zahtevo povrniti stroške, ki so bili potrebni za izvršbo. Glede na to, da je tožeča stranka s tožbenim zahtevkom v celoti uspela, je sodišče v celoti vzdržalo v veljavi tudi stroškovni del sklepa o izvršbi, v katerem so bili stroški upnika, sedaj tožeče stranke, odmerjeni v višini 81,00 EUR, in sicer z zakonskimi zamudnimi obrestmi od poteka 8 dnevnega roka od vročitve sklepa o izvršbi toženi stranki – to je od 29. 11. 2011 dalje do plačila.

21. Izrek o stroških postopka temelji na določilih 154. in 155. člena Zakona o pravdnem postopku (ZPP), ob upoštevanju Odvetniške tarife, veljavne v času začetka pravnega postopka in Zakona o sodnih taksah. Sodišče v skladu s 154. členom ZPP odmeri pravne stroške glede na uspeh strank v pravdi.

Tožeči stranki so v pravdi nastali naslednji potrebni stroški: nagrada za postopek (tar. št. 3100) 640,90 EUR, nagrada za narok 591,60 EUR, materialni stroški 20,00 EUR, taksa za postopek 634,00 EUR, stroški izvršbe 81,00 EUR, kar znaša EUR, povečano za 22% DDV v višini 432,85. Pravdni stroški tožeče stranke tako skupaj znašajo 2.400,35 EUR. Pravne stroške tožeče stranke mora povrniti tožena stranka, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki začnejo teči po poteku paricijskega roka.

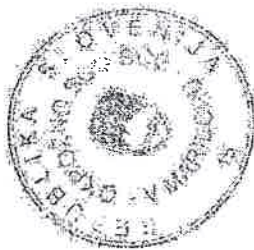
PRAVNI POUK:

1. Zoper ta sklep in sodbo je dopustna pritožba v roku 15 dni od prejema pisnega odpravka tega sklepa in sodbe. Pritožba se vložijo pisno v dveh izvodih pri tem sodišču. Pritožbo je treba vložiti v izvorniku. O pritožbi bo določalo Višje sodišče v Mariboru. Pritožba se šteje za pravočasno, če je oddana zadnji dan pritožbenega roka priporočeno po pošti. Pritožba mora vsebovati naslednje sestavine: navedbo sodbe, zoper katero se vlaga; izjavo, da se sodba izpodbija v celoti ali v določenem delu; pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP).
2. Če pritožba navedenih sestavin ne bo vsebovala ali če bo nerazumljiva ali če ne bo vsebovala vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala ali ne bo vložena v zadosti izvodih, sodišče vložnika ne bo pozivalo, naj jo popravi ali dopolni po 108. členu ZPP, ampak bo pritožbo takoj zavrglo (336. člen ZPP).
3. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (tretji odstavek 105.a člena ZPP).

4. Stranka lahko vloži pritožbo sama, če pa je pritožba vložena po pooblaščenju, mora biti pooblaščenec odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit (3. odstavek 87. člena ZPP), sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (drugi odstavek 89. člena ZPP). Če pooblaščenec stranke, ki je odvetnik, ni predložil pooblastila za zastopanje, mu sodišče ne dovoli, da začasno opravlja pravdna dejanja, ampak pritožbo zavrže (peti odstavek 98. člena ZPP).

Maribor, 28. avgust 2014

Okrožna sodnica
Lilijana Rebernik i.r.



Ta prepis je soglasen z izvornikom
Podpis pristojnega delavca sodišča:

3.7.2015

I Pg 240/2014-57
I-Cpg 102/2015

REPUBLICA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V MARIBORU

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU
Prejeto neposredno po pošti navadno - priporočeno
v _____ izvodih z(s) _____ pril. in _____ podpisani dne

19. 06. 2015

pisano je takšeno z EUR _____ poslano priporočeno na _____ dne
sodno, upr. takso kolikor je premalo za _____ EUR - prejeto brez takse prejete
v vrednosti (denar, takse, v ednoverni in pod.) Podpis pristojnega delavca sodišča:

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Višje sodišče v Mariboru je v senatu, ki so ga sestavljali višji sodnici in sodnik Alenka Kuzmič kot predsednica in Janez Polanec ter Danica Šantl Feguš kot člana,

v gospodarskem sporu tožeče stranke: **JAVNO PODJETJE OKOLJE PIRAN d.o.o.**,
Piran, _____, ki jo zastopa _____, zoper toženo
stranko:

zaradi plačila **24.128,35 EUR s pripadki**,

o pritožbi tožene stranke zoper sodbo Okrožnega sodišča v Mariboru I Pg 240/2014
z dne 28. 8. 2014,

na seji **4. junija 2015**

RAZSODILO:

Pritožba se zavrne in se v II. in III. točki izreka potrdi sodba sodišča prve stopnje.

OBRAZLOŽITEV:

1. Z izpodbijano sodbo je Okrožno sodišče v Mariboru (v nadaljevanju sodišče prve stopnje) v II. točki izreka sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 17172/2012 z dne 17. 11. 2011 ohranilo delno v veljavi v delu, s katerim je toženi stranki kot dolžniku naloženo, da mora tožeči stranki kot upniku, plačati glavnico v znesku 24.668,97 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 6. 5. 2014 dalje do plačila ter sodno odmerjene stroške izvršilnega postopka v znesku 81,00 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 29. 11. 2011 do plačila; v III. točki izreka je toženi stranki naložilo, da v 15 dneh od vročitve te sodbe povrne tožeči stranki njene pravnne stroške v znesku 2.400,35 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega naslednjega dne po izteku roka za izpolnitev obveznosti določenega v tej točki izreka do plačila. S sklepom je v I. točki izreka sklep o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani VL 17172/2012 z dne 17. 11. 2011 razveljavilo v prvem odstavku glede plačila 2.345,97 EUR in v tem delu postopek ustavilo.
2. Sodbo (točki II. in III. izreka) s pritožbo izpodbija tožena stranka in uveljavlja pritožbena razloga nepopolne ugotovitve dejanskega stanja in znotne uporabe materialnega prava¹. Uveljavlja, da je tožeča stranka obračunala zamudne obresti za obdobje od 1. 1. 2008 dalje, čeprav je najstarejši vtoževani račun izdan 28. 11. 2008, zato bi lahko glavnica, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi znašala 27.983,68 EUR in ne 28.812,23 EUR². Navaja in uveljavlja, da je pred vložitvijo izvršilnega predloga poravnala manjši del obveznosti, kar je razvidno iz kopij plačil in je tožeča stranka neupravičeno izterjevala znesek 24.128,35 EUR s pripadajočimi zakonitimi zamudnimi obrestmi³. Navaja, da se zamudne obresti lahko obračunavajo od dneva vložitve izvršilnega predloga dalje, zato je tožeča stranka upravičena do obresti od vložitve izvršilnega predloga dalje. Zatrjuje, da je pri vsakem (delnem) plačilu navedla sklic, kateri račun plačuje, zato bi morala tudi tožeča stranka pri umikih navesti kateri račun je bil plačan, oziroma delno plačan,

1 2. in 3. točka 338. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP).

2 5. točka razlogov izpodbijane sodbe.

3 6. točka razlogov izpodbijane sodbe

in za katero obdobje so bile plačane obresti ter v kakšni višini, v umiku pa je navedla le znesek plačil, ne da bi to pojasnila. Zaradi tega ni mogoče ugotoviti kateri računi so že plačani, oziroma delno plačani, oziroma katere obresti za katero obdobje so bile plačane. Navaja, da ji je tožeča stranka izstavljala mesečno ločen račun za sanitarije po aneksu št. 2 in ločeno najemnino za poslovni prostor po osnovni pogodbi, pri čemer tožeča stranka nikoli ni obračunavala ene najemnine za oba prostora skupaj, kot to zaključuje sodišče prve stopnje. Tožeča stranka ni znižala najemnine za zmanjšano površino porušenega WC, ker je najemnina po osnovni pogodbi ostala enaka, dodatno pa tožeča stranka zaračunava najemnino za sanitarije in skladišče po aneksu št. 2⁴. Iz vpogleda v evidenco izstavljenih računov od leta 2007 dalje, ločeno za poslovni prostor in ločeno za sanitarije in skladišče, je razvidno, da tožeča stranka ni znižala najemnine za porušene sanitarije, pritožbene navedbe, da je nereden plačnik pa smatra za zavajajoče. Tožeča stranka je bila dolžna polovico najemnine za sanitarije in skladišče pobotati z vlaganji, pa tega ni storila, kar vse je razvidno iz evidence izstavljenih računov za leto 2007. Vsa leta je pozivala tožečo stranko, da bi uredili najemno razmerje, pa se ni odzivala, ampak zgolj odgovarjala, da v kolikor dolga ne bo poravnala, ji bo odpovedala najemno pogodbo. Evidentno je, da tožeča stranka ne želi urediti najemnega razmerja in postavlja pogoje, ki jih tožena stranka ne more izpolniti, vse z namenom, da bi prekinila najemno razmerje. Kot dokaz svojim zatrjevanjem predlaga zaslišanje prič

in

Predlaga, „da sodišče druge stopnje pritožbi ugodi in zavrne zahtevek za že plačane račune za zamudne obresti od 1.1.2008 dalje do 17.11.2011, za neupravičeno zaračunano najemnino za površino 2,85 m², skupaj z zamudnimi obrestmi, za nepobotane najemnine iz naslova najemnine za skladišče in sanitarije po sklenjenem aneksu k najemni pogodbi, za stroške postopka, ki so nastali zaradi izvršilnega postopka, uvedenega za račun, e plačane pred vložitvijo predloga za izvršbo in so vezani na vrednost spora, in na nepotrebne pripravljalne vloge tožeče stranke, za dolg pa predlaga, da se poračuna z neupravičeno zaračunano najemnino in plačano najemnino za površino 2,85 m², skupaj z zamudnimi obrestmi ter z vlaganji v poslovni prostor, ki jih je tožena stranka, v soglasju s tožečo stranko izvedla v letu 2008, v vrednosti v višini 31.035,08 EUR“.

3. Tožeča stranka je na pritožbo odgovorila. Opozarja, da je tožena stranka z dokazi, ki jih predlaga v pritožbi, „prekludirana“, enako meni tudi za navedbe glede pobota vlaganj. Sicer pa pritožbene navedbe v 1. točki pritožbe šteje kot nerazumljive in zavajajoče ter pojasnjuje, da je z delnimi plačili utesnjevala tožbeni zahtevek po „sklicih“ tožene stranke, tam, kjer sklicov tožena stranka ni navedla, ali so bili napačni, pa je „zapirala“ najstarejše terjatve in obresti. V vseh vloga so plačila „dokumentirano izkazana“, zato ji ni jasno, zakaj poskuša tožena stranka zavajati sodišče. Tožena stranka je z delnimi plačili in sklici računov

4 7. točka razlogov izpodbijane sodbe

ustvarjala zmedo, vse z namenom, da to prenese v konkretni postopek z zatrjevanjem, da je zahtevke nejasen, netransparenten in podobno. V zahtevku je upoštevala vsa plačila, ki jih je izvršila tožena stranka, kar vse je pojasnila v štirih pripravljalnih vlogah, zato šteje pritožbene navedbe kot pavšalne, sicer pa so tudi neresnične. Glede sanitarij pojasnjuje, da najemnine po letu 2008 sploh ni več zaračunavala, ker sta stranki sklenili nov aneks št. 2, po katerem so bile stare sanitarije nadomeščene z novimi sanitarijami in skladišči za novo ceno, podpisano z aneksom. Zatrjuje da je zaračunavala samo tisto, kar je bilo pogodbeno dogovorjeno in ničesar več ali manj, kar vse je pojasnila v pripravljalni vlogi 26. 5. 2014⁵. Opozarja, da tožena stranka razen pavšalnih navedb ni predložila „niti enega konkretnega dokaza“ glede zatrjevanega posebnega zaračunavanja najemnine, neutemeljen pa je tudi pobotni ugovor z vlaganji tožene stranke v znesku 31.035,08 EUR, „ker nima pogodbene osnove, ne trditvene podlage, povrh vsega pa gre za očitno prekluzijo“. Priglaša in zahteva povrnitev stroškov odgovora na pritožbo.

4. Pritožba ni utemeljena.
5. Sodišče druge stopnje preizkusi sodbo sodišča prve stopnje v mejah razlogov, ki so navedeni v pritožbi, pri tem pa pazi po uradni dolžnosti na bistvene kršitve določb pravnega postopka iz 1., 2., 3, 6., 7., 11. točke, razen glede obstoja in pravilnosti pooblastila za postopek pred sodiščem prve stopnje ter 12. in 13. točke drugega odstavka 339. člena tega zakona in na pravilno uporabo materialnega prava. Po preizkusu izpodbijane sodbe v mejah razlogov, ki so navedeni v pritožbi in po uradni dolžnosti, sodišče drugega stopnje ugotavlja, da izpodbijana sodba ni obremenjena s kršitvami, ki jih uveljavlja pritožba, ne s tistimi kršitvami, na katere mora sodišče druge stopnje paziti po uradni dolžnosti, sodišče prve stopnje pa je pravilno uporabilo relevantne materialnopravne določbe.

Pritožbeni razlog zmotne ugotovitve dejanskega stanja:

6. Tožeča stranka je kot upnik 15. 11. 2011 vložila predlog za izvršbo zaradi izterjave zneska 28.812,23 EUR⁶, ne zneska 24.128,35 EUR, kot to v pritožbi zmotno uveljavlja tožena stranka. Ugotovitev sodišča prve stopnje v 5. točki razlogov, da tožena stranka dolguje tožeči stranki znesek 28.812,23 EUR je tedaj pravilna. Tožena stranka je med postopkom, ne pa pred njim, kot to v pritožbi navaja tožena stranka, poravnala del zahtevka, zato je tožeča stranka za delna plačila tožbeni zahtevke delno umaknila in po delnih umikih zahtevala še plačilo zneska 24.668,07 EUR, kar je sodišče prve stopnje pojasnilo v razlogih izpodbijane sodbe⁷. Zmotno je pritožbeno zatrjevanje, ki ga tožena stranka

5 I. št. 127-128

6 Predlog za izvršbo na I. št. 1-2

7 Prvi odstavek 6. točke razlogov izpodbijane sodbe

uveljavlja kot zmotno ugotovitev dejanskega stanja, predstavljal pa bi pritožbeni razlog zmotne uporabe materialnega prava, da je tožeča stranka upravičena zahtevati plačilo zakonskih zamudnih obresti le od vložitve izvršilnega predloga dalje. Če je dolžnik v zamudi z izpolnitvijo denarne obveznosti, dolguje poleg glavnice še zamudne obresti⁸, zato je tožeča stranka, ker je bil dolžnik (tožena stranka) v zamudi s plačilom, upravičeno zahtevala plačilo zakonskih zamudnih obresti od dneva zapadlosti posameznega računa dalje do plačila, od neplačanih obresti pa je mogoče zahtevati zamudne obresti samo od dneva, ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo (procesne obresti)⁹. Odločilna dejstva v zvezi z začetkom teka obrestnega dela zahtevka in pravno podlago je sodišče prve stopnje ob odločitvi pravilno upoštevalo in v razlogih izpodbijane sodbe pojasnilo¹⁰.

7. Na glavni obravnavi 26. 5. 2014¹¹ sta bili stranki poučeni, da lahko v skladu z določili ZPP do konca naroka navajata nova dejstva in predlagata nove dokaze ter se izjavita o navedbah in ponujenih dokazih nasprotne stranke¹². Glede zatrjevanj tožene stranke o zaračunavanju najemnine za sanitarne prostore, je tožeča stranka pojasnila, da najemnine za sanitarne prostore po letu 2008 toženi stranki ni več zaračunavala, ker je bil sklenjen aneks št. 2, s katerim sta se stranki v III. točki dogovorili, da se lahko polovica najemnine po aneksu v znesku 4.536,00 EUR (brez DDV) pobota z upravičenimi lastnimi koristnimi vlaganji, ki jih pripozna najemodajalec, vendar le v prvih petih letih od sklenitve aneksa¹³. Tožeča stranka je pojasnila, da je z aneksom številka 2 vrednost sanitarij, ki jih je opravila tožena stranka, pobotala s polovico najemnine za obdobje petih let, kar vse je upoštevala pri neplačanih računih in za trditve predložila dokaze¹⁴. Tožena stranka, na kateri je dokazno breme o nasprotnih trditvah, da tožeča stranka najemnine ni pobotala v skladu z dogovorom iz aneksa št. 2, ter da ni opravila pobota polovice najemnine za obdobje petih let, je na strani tožene stranke, ki tega bremena ni izpolnila. Tako se tudi navedena pritožbena zatrjevanja v smeri zmotne ugotovitve dejanskega stanja izkažejo za neutemeljena.
8. Neutemeljena so nadaljnja pritožbena zatrjevanja, da tožeča stranka pri delnih umikih ni navedla, kateri računi so bil poravnani in za katero obdobje je tožeča obračunala obresti od z zamudo plačanih računov. Tožeča stranka je v pripravljalnih vlogah 15. 1. 2014¹⁵ in 6. 5. 2014¹⁶ navedla, za katere račune delno umika zahtevek in predložila kontni kartici¹⁷.

8 Prvi odstavek 378. člena Obligacijskega zakonika (OZ)

9 381. člen OZ

10 20. točka razlogov izpodbijane sodbe

11 L. št. 129-130

12 Prvi odstavek 286. člena ZPP

13 Priloga pod A16

14 Priloga pod A16

15 l. št. 114-115

16 l. št. 119-122

17 priloga pod A66-A69 in A77-A99

9. V dopisu 29. 7. 2008¹⁸ tožeča stranka toženi stranki odgovarja na njen dopis, v katerem jo prosi, da pojasni način obračunavanja najemnine, kar je tožeča stranka pojasnila, znesek najemnine pa je tak, ko sta se zanj stranki dogovorili v aneksu št. 2..Pritožbena trditev v smeri zmotne ugotovitve dejanskega stanja, da tožeča stranka pri obračunu najemnine še vedno zaračunava najemnino za porušene sanitarije, kar ni več predmet najema, ni utemeljena, ker zatrjevanega dejstva tožena stranka ni izkazala. Enaka zaključek velja za trditev, da tožeča stranka ni obračunala vlaganj tožene stranke, pobotnega ugovora pa tožena stranka sicer v postopku na prvi stopnji ni postavila.

Pritožbeni razlog zmotne uporabe materialnega prava:

10. Tožena stranka uveljavlja pritožbeni razlog napačne uporabe materialnega prava, pri tem pa ne pojasnjuje, katere materialnopravne določbe je sodišče prve stopnje zmotno uporabilo. Na podlagi pravilno ugotovljenih odločilnih dejstev je sodišče prve stopnje zaključilo, da sta bili pravdni stranki v obligacijskem razmerju na podlagi najemne pogodbe¹⁹ in sklenjenih aneksov, zato se njuno razmerje presoja po določilih sklenjene najemne pogodbe in določilih zakupne (najemne) pogodbi kot to določa OZ²⁰. Sodišče prve stopnje je tudi pri presoji materialnega prava pravilno izhajalo iz pogodbe, sklenjene med strankama in relevantnih določil OZ o zakupni (najemni) pogodbi.
11. Sodišče druge stopnje je pritožbo zavrnilo kot neutemeljeno in izpodbijano sodbo potrdilo²¹.
12. O stroških odgovora na pritožbo je odločeno, da jih krije tožeča stranka sama, ker je v pritožbi ponovila svoje pravno naziranje in opozorila na dejstva tožene stranke, ki jim je obrazloženo nasprotovala v postopku na prvi stopnji²².

Maribor, 4. junij 2015

Predsednica senata:
Alenka Kuzmič l.r.



OKRAJNO SODIŠČE
MARIBOR
Tiskovna enota
Sodni urad

18 Priloga pod B17
19 Priloga pod A2
20 Členi 587-649 OZ
21 353. člen ZPP.
22 Prvi odstavek 155. člena ZPP.