

**Vlada Republike Slovenije**  
**g. Janez Janša, predsednik**  
**Gregorčičeva 20, 25**  
**1000 Ljubljana**  
[gp.gs@gov.si](mailto:gp.gs@gov.si)

DATUM: **06.04.2020**

ZADEVA: **Predlog za nujno zakonsko ureditev prilagoditve najemnih in zakupnih razmerij zaradi nemožnosti uporabe nepremičnin in drugih stvari v primeru izrednih dogodkov kot je epidemija koronavirusa (COVID-19).**

Spoštovani,

predlagamo, da se v slovenskem pravnem redu kot posledica nastalih kriznih razmer zaradi epidemije koronavirusa (COVID-19) in v izogib negotovosti strank ter vrsti sporov v najemnih in zakupnih razmerjih – še posebej v poslovnih najemnih razmerjih za najem poslovnih stavb in prostorov, ki jih najemniki ne morejo ali ne smejo uporabljati v času karantenskih ukrepov države – ponovno sprejmejo določbe o t. i. **nemožnosti uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov**, kot so nalezljive bolezni in s tem povezane pravne posledice.

Menimo, da je potrebno takšno ureditev sprejeti čim prej, po možnosti z retroaktivno veljavnostjo, v t. i. »**Drugem protikorona paketu**« po vzoru avstrijske pravne ureditev iz avstrijskega civilnega zakonika, *nem.* Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) in kot je v slovenskem pravnem prostoru že bila podobno urejena v Občem državljskem zakoniku (ODZ) iz leta 1811 in sicer v § 1104, § 1105 in § 1108. Obči državljski zakonik se je pri nas prenehal uporabljati z uveljavitvijo zveznega Zakona o obligacijskih razmerjih (ZOR) v letu 1978, prav tako tudi sedaj veljavni Obligacijski zakonik iz leta 2001 takšne ureditve ne pozna. Pri tem pa se je sedaj pokazalo in se je pojavila nujna potreba po ponovnem prevzemu takšnih določb v slovenski pravni red, kar je pokazala še vedno trajajoča epidemija koronavirusa (COVID-19), zaradi uravnoteženja bremena in rizikov ter nemožnosti uporabe stvari (med njimi tudi nepremičnin) med obe pogodbeni stranki, najemodajalca in najemnika.

Pri tem gre za posebno ureditev začasnega izjalovljenega namena pogodbenih strank v trajnih pogodbenih razmerjih, ki učinkuje na podoben način kot spremenjene okoliščine po 112. členu Obligacijskega zakonika.

Zaradi tega Zveza društev pravnikov Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija predlagata dopolnitev Obligacijskega zakonika z novimi določbami kot izhaja iz **Predloga za dopolnitev Obligacijskega zakonika**, ki je v prilogi k temu pismu.

S spoštovanjem



**Franci Gerbec, univ. dipl. prav.**  
podpredsednik  
Zveze društev pravnikov Slovenije



**Mag. Marko Novak**  
predsednik  
SNZ – FIABCI Slovenija

Datum: 04.04.2020

## **PREDLOG ZA DOPOLNITEV OBLIGACIJSKEGA ZAKONIKA**

X. poglavje: ZAKUPNA (NAJEMNA) POGODBA

### **Nemožnost uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov**

#### **598.a člen**

(1) Če v zakup vzete stvari v času zakupa zaradi izrednih dogodkov, kot so požar, vojna, nalezljive bolezni, velike poplave ali druge naravne nesreče, ki so izven nadzora pogodbenih strank, sploh ni mogoče uporabljati na način, kot se je stvar uporabljala pred takšnim dogodkom ali za namen, za katerega je bil zakup dogovorjen, zakupodajalec stvari v času trajanja takšnih dogodkov ni dolžan vzdrževati ali popravljati, zakupnik pa ne plačevati zakupnine.

(2) Če zakupnik kljub takšnim izrednim dogodkom stvar omejeno uporablja še naprej, je dolžan zakupodajalcu plačati sorazmerni del zakupnine glede na dejanski obseg uporabe.

(3) Če zakupnik uveljavlja delno ali celotno znižanje plačila zakupnine zaradi nastanka izrednega dogodka iz prvega odstavka, mora o tem nemudoma pisno obvestiti zakupodajalca.

#### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **Uporaba tega zakona**

Določbe tega zakona se uporabljajo od dneva uveljavitve Odredbe o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) na območju Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2020 z dne 12.03.2020).

#### **OBRAZLOŽITEV:**

Predlagana določba je bila podobno urejena že v Občem državljanem zakoniku (ODZ) iz leta 1811 in sicer v § 1104, § 1105 in § 1108. ODZ se je pri nas prenehal uporabljati z uveljavitvijo zveznega Zakona o obligacijskih razmerjih v letu 1978, ki takšne podrobne ureditve v zvezi z nemožnostjo uporabe stvari v zakupu zaradi izrednih dogodkov ni prevzel. Prav tako je tudi sedaj veljavni Obligacijski zakonik iz leta 2001 takšne ureditve ne pozna, se je pa pojavila nujna potreba po ponovnem prevzemu v slovenski pravni red, kar je pokazala

še vedno trajajoča epidemija koronavirusa (bolezni COVID-19), zaradi uravnoteženja bremena in rizikov zaradi nemožnosti uporabe stvari med obe pogodbeni stranki, zakupodajalca in zakupnika.

Pri tem gre za posebno ureditev začasnega izjalovljenega namena pogodbenih strank v trajnih pogodbenih razmerjih, ki učinkuje na podoben način kot spremenjene okoliščine (112. člen OZ).

V prvem odstavku, ki je bil s podobno vsebino urejen v § 1104 ODZ in je še vedno urejen v avstrijski pravni ureditvi § 1104 avstrijskega civilnega zakonika, *nem.* Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), predlagamo podobno formulacijo takšne določbe. Namesto uporabe besede naključje, ki ima v avstrijskem pravu poseben pomen, v OZ v takšnih primerih govorimo o izrednih dogodkih, ti pa morajo biti izven nadzora pogodbenih strank. Na primer, če požar povzroči pogodbeno stranka, ta določba ne pride v poštev. Če se požar razširi iz gozda in ga je zanetila strela ali kdo drug, pa lahko. Upoštevati je treba (pri nas veljajo splošna pravila OZ za zakup in najem vseh stvari, ki so lahko predmet najema ali zakupa), da se lahko nekatere stvari tudi v času izrednih dogodkov uporabljajo enako, kot so se pred tem (npr. premičnine, stanovanja). Menimo, da je kot izredni dogodek smiselna uporaba besedne zveze »nalezljiva bolezen« in ne »epidemija«. V skladu z Zakonom o nalezljivih boleznih (Uradni list RS, št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo) so nalezljive bolezni tiste, ki ogrožajo zdravje prebivalcev, pri tem pa ni nujno, da je razglašena »epidemija nalezljive bolezni« v skladu s prvi odstavkom 7. člena tega zakona, ki določa, da je »epidemija nalezljive bolezni pojav nalezljive bolezni, ki po času in kraju nastanka ter številu prizadetih oseb presega običajno stanje in je zato potrebno takojšnje ukrepanje.« Tako lahko nastane torej življenjska situacija, da epidemija ni razglašena, ker niso izpolnjeni pogoji za njeno razglasitev (ker npr. po številu oseb ne presega običajno stanje na določenem kraju), pa zakupnik kljub temu stvari ne more uporabljati zaradi pojava nalezljive bolezni v tem kraju ali manjšem, a zgoščenem številu primerov okužbe, vse do odprave takega stanja (npr. v posamezni občini ali nekem kraju, ali pa celo v posameznem poslovnem ali stanovanjskem objektu). Pomembna posledica, ki jo je našemu mnenju potrebno upoštevati in jo je pokazala sedanja epidemija koronavirusa je ta, da zaradi vladnih karantenskih ukrepov zakupnik ne more oziroma ne sme uporabljati najete stvari (npr. lokala, poslovnega prostora) za namen, za katerega je bila stvar vzeta v zakup oz. najem. Npr. prepoved obratovanja frizerskega salona, ki ne sme sprejemati strank, zato ga tudi ni mogoče uporabljati za opravljanje frizerske dejavnosti (in s tem seveda pridobivanja prihodkov), lahko pa ga uporablja najemnik za kakšen drug namen (npr. skladišče izdelkov), pri tem pa to seveda ne ustreza namenu pogodbenih strank najemnega razmerja, saj je frizerski salon opremljen točno za določen namen, torej frizerske storitve. § 1104 ODZ in veljavna avstrijska ureditev v § 1104 ABGB določata, da zakupodajalec ni dolžan stvari vzdrževati in popravljati, torej stvari vzpostaviti v prejšnje stanje: »...ni dolžan zakupodavec ali najemodavec *popravljati* jo...«, zakupnik pa ne plačevati zakupnine.

Drugi odstavek predlaganega novega člena OZ ima svojo podlago v določbah § 1105 ODZ in § 1105 ABGB. Avstrijska določba naj bi nastala predvsem zaradi problema zakupa zemljišč in uničenja pridelka ali nezmožnosti pridelave. Kratkoročni zakupi zemljišč pri nas niso pogosti, saj se spodbuja dolgoročne zakupe. Tudi tu pa je treba upoštevati različne primere. Dogodek lahko nima nobenega vpliva na položaj zakupnika vinograda, če epidemija traja na primer decembra in januarja. Zakupnik je pridelal vino in ima popolno korist. Če se mu zmanjša dohodek zaradi padca cene na trgu ali nezmožnostjo prodaje, to ni tveganje, ki bi ga lahko prevalil na zakupodajalca.

Tretji odstavek predlaganega novega člena OZ ima svojo podlago v določbah § 1108 ODZ in § 1108 ABGB in določa notifikacijsko dolžnost zakupnika (podobno kot ima kupec notifikacijsko dolžnost do prodajalca pri uveljavljanju jamčevalnih zahtevkov iz naslova napak na stvari). Pomembno je, da zakupodajalec čim prej izve, da zakupnik stvari zaradi izrednih dogodkov ne more oziroma ne sme uporabljati in da ga zaradi tega čaka izpad dohodka.

Predlagamo, da bi morala veljati takšna sprejeta zakonska ureditev morala veljati retroaktivno od dneva razglasitve epidemije v skladu z Odredbo o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) na območju Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2020 z dne 12.03.2020). Redakcijsko bo takšna določba potem umeščena v prehodne in končne določbe Zakona o spremembah in dopolnitvah Obligacijskega zakonika, če bo ta sprejet.

Uredil:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.

Pripravili:

prof. dr. Miha Juhart

Franci Gerbec, univ. dipl. prav.

Robert Geisler, univ. dipl. prav.

Občni  
državljanski zakonik

z dne 1. junija 1811 šte. 946 zb. p. z.

v besedilu treh delnih novel.

Prevedla dvornosodna svetnika  
Božidar Bežek in † Fran Regally.

---

1928.

Izdala in založila Tiskovna zadruga v Ljubljani.

izročitelju daje del plodov, ki se nanaša na ves užitek, n. pr. tretjino ali polovico, ne nastane zakupna, marveč družabna pogodba, ki se presoja po pravilih, ki so postavljena o njej.

### Primeri in pogoji za odpuščanje zakupnine ali najemnine.

§ 1104. Ako se v rabokup vzeta stvar sploh ne more rabiti ali uživati zaradi izrednih naključij, kakor ognja, vojne ali kužne bolezni, zaradi velikih povodnji, vremenske ujme ali zaradi docela slabe letine, ni dolžan zakupodavec ali najemodavec popravljati jo, toda tudi najemnine ali zakupnine ni treba plačati. (Nov. III, § 141.)

Prejšnje besedilo:

§ 1104. *Ako se v rabokup vzeta stvar sploh ne more rabiti ali uživati zaradi izrednih naključij, kakor ognja, vojne ali kužnih bolezni, zaradi velikih povodnji, vremenske ujme ali zaradi docela slabe letine, tudi ni treba plačati nobene najemnine ali zakupnine.*

§ 141 velja tudi za rabokupne pogodbe, sklenjene pred 1. januarjem 1917. (Nov. III, § 149.)

§ 1105. Ako obdrži najemnik kljub takemu naključju omejeno rabo v najem vzete stvari, odpusti se mu tudi sorazmeren del najemnine.

Zakupniku je treba nekaj na zakupnini popustiti, ako so vsled izrednih naključij užitki posestva, vzetega v zakup le za eno leto, padli za več kot polovico navadnega donosa. Zakupodavec mora toliko popustiti, kolikor manjka na zakupnini vsled tega odpada. (Nov. III, § 142.)

Prejšnje besedilo:

§ 1105. *Ako je najemniku odvzeta raba najemne stvari le deloma, odpusti se mu tudi sorazmeren del najemnine. Zakupniku je treba nekaj na zakupnini popustiti, ako so vsled izrednih naključij užitki posestva, vzetega v zakup le za eno leto, padli za več kot polovico navadnega donosa. Zakupodavec mora toliko popustiti, kolikor manjka na zakupnini vsled tega odpada.*

Določbe §§ 142 do 144 veljajo tudi za rabokupne pogodbe, sklenjene pred 1. januarjem 1917. (Nov. III, § 149.)

§ 1106. *Ako je zakupnik ali najemnik prevzel nedoločno vse nevarnosti, je v tem razumeti le škodo po ognju, po vodi in vremenski ujmi. Druge izredne nezgode ne gredo na njegovo nevarnost. Ako se pa izrečno obveže, da nosi tudi vse druge izredne nezgode, se zato še ne domneva, da hoče biti odgovoren tudi, ako bi se po naključju cela zakupna stvar uničila.*

§ 1107. *Ako je raba ali uživanje rabokupne stvari ovirana ne radi poškodbe ali inače nastale nerabnosti, marveč zaradi zadržka ali nezgode, ki se je pripetila rabokupcu, ali ako so bili ob času poškodbe plodovi že odločeni od zemljišča, zadene nesrečno naključje zgolj rabokupca. Ipak mora on plačati zakupnino ali najemnino. Raboprodavec pa si mora vračuniti prihranjeni potrošek in koristi, ki jih doseže z drugačno uporabo rabokupne stvari. (Nov. III, § 143.)*

Prejšnje besedilo:

§ 1107. *Ako je raba ali uživanje rabokupne stvari ovirana ne radi poškodbe ali inače nastale*

*nerabnosti, marveč zaradi zadržka ali nezgode, ki se je pripetila rabokupcu, ali ako so bili ob času poškodbe plodovi že odločeni od zemljišča, zadene nesrečno naključje zgolj rabokupca. Ipak mora on plačati zakupnino ali najemnino.*

Glej pripombo pri § 1105.

**§ 1108.** Ako zakupnik trdi, da se mu mora odpustiti vsa zakupnina ali nje del ali po pogodbi ali po zakonu, mora neutegoma naznaniti zakupodavcu nezgodo in povzročiti, da preiščejo sodišče ali vsaj dva izvedena moža dogodek, ako ta ni vobče znan v vsej deželi; ako to opusti, ga ni poslušati.

#### 4. Vrnitev stvari.

**§ 1109.** Po dokončani rabokupni pogodbi mora rabokupec vrniti stvar po popisu, ki je bil morda napravljen, ali vsaj v onem stanu, v katerem jo je prevzel; v zakup vzeta zemljišča pa glede na letni čas, v katerem je zakup prestal, v običajnem gospodarskem stanju. Ne pravica pridržanja ali ugovor pobota, niti ne ugovor poprejšnje lastninske pravice ga ne morejo obvarovati vrnitve. (Nov. III, § 144.)

Prejšnje besedilo:

*§ 1109. Po dokončani rabokupni pogodbi mora rabokupec vrniti stvar po popisu, ki je bil morda napravljen, ali vsaj v onem stanu, v katerem jo je prevzel; v zakup vzeta zemljišča pa glede na letni čas, v katerem je zakup prestal, v običajnem gospodarskem stanju. Ne ugovor pravice do pobota, niti ne ugovor poprejšnje lastninske pravice ga ne morejo rešiti vrnitve.*

Glej nov. III, § 149 pri § 1105.