

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 stranko, 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 našim 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.