

Okrožno sodišče v Mariboru,
Sodna ulica 14,
Maribor 2000

Opr. št. _____

Maribor, 24.5.2022

Odvetniška družba Skupina 5, d.o.o.,
Mladinska ulica 9, 2000 Maribor



Tožena stranka:

- **RES IMMOBILIA GmbH**, Berlin, Podružnica Ljubljana, Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana, matična številka: 8009800000

(v nadaljevanju: toženec),

ki jo po pooblastilu zastopa Odvetniška družba Skupina 5, d.o.o., Mladinska ulica 9, 2000 Maribor

Tožeča stranka:

- **Lina Galun**, Ulica svobode 12, 2000 Maribor, EMŠO: 3004992505145,
- **Jernej Lojen**, Ulica svobode 12, 2000 Maribor, EMŠO: 0403991500049

(v nadaljevanju: tožnika),

ODGOVOR NA TOŽBO

Zaradi plačila v višini 41.915,00 EUR s pp, zadržanja zadnjega dela kupnine in pravice zahtevati spremembe s pogodbo določene cene v višini 150.000,00 EUR.

Izvodi: 3

Priloge: 5

Pooblastilo: priloženo (1x)

Tožena stranka podaja obrazložen odgovor na tožbo, s katerim prereka vse navedbe tožečih strank iz tožbe, izključujoč navedbe, katerim izrecno pritrjuje ter v obrazložitev navaja:

I. PROCESNI VIDIKI

1. MEDNARODNA PRISTOJNOST

Mednarodna pristojnost določa sodišče katere države je pristojno odločati v posamezni zadevi. Določitev tovrstne pristojnosti je potrebna, saj v razmerju med tožečima strankama in prvotoženo stranko nepremičninsko agencijo RES IMMOBILIA GmbH obstoja mednarodni element. Sedež nepremičninske agencije je namreč v Berlinu. Za določitev pristojnosti je relevantna Uredba (EU) št. 1215/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2012 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah (v nadaljevanju: BU Ia).¹ Za uporabo pravil BU Ia morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji. Materialni pogoj, ki je opredeljen v 1. členu BU Ia določa, da se pravila BU Ia nanašajo na civilne in gospodarske zadeve. Pri tem je pomembno, pojem civilna in gospodarska zadeva razlagati avtonomno. To pomeni neodvisno od nacionalne zakonodaje in v skladu z namenom in cilji BU Ia. Predstavljen pogoj je v zadevnem primeru podan, ker sta tožeči in tožena stranka v prirejenem razmerju. Pri tem nobena stranka ne deluje oblastno.² Časovni pogoj je v BU Ia urejen v 81. in 66. členu. Pogoj je izpolnjen, saj je tožba vložena po 10.1. 2015. Iz navedenih okoliščin izhaja, da je časovni pogoj uporabe izpolnjen.³ Smiselno glede na obseg uporabe BU Ia je izpolnjen tudi geografski pogoj, ki določa, da mora biti postopek začel v državi članici EU.⁴ V 6. členu BU Ia je določen t.i. personalni pogoj. Ta določa, da mora toženec imeti stalno prebivališče oziroma domicil v državi članici EU. Domicil tožene stranke je v Berlinu. Iz tega izhaja, da je podan personalni pogoj uporabe BU Ia.⁵ Zadnji pogoj predvideva neobstoj specialnih predpisov EU ali mednarodnih pogodb, ki bi pri določitvi mednarodne pristojnosti imeli prednost pred BU Ia. Zaključujemo, da je slednji pogoj utemeljen in se tako uporabi BU Ia za določitev mednarodne pristojnosti.⁶

V obravnavanem primeru se za določitev mednarodne pristojnosti uporabijo varovalno oziroma mandatorne pristojnosti, saj imamo opravka s šibkejšo stranko, to je potrošnik (17. člen BU Ia). Pojem potrošnik se v kontekstu določitve mednarodne pristojnosti razlaga avtonomno oziroma neodvisno od nacionalne zakonodaje. Potrošnik je tako fizična oseba, ki dotično pogodbo sklepa z namen, ki je izven sfere njegove poklicne dejavnosti. Tožeči stranki tako lahko opredelimo kot potrošnika, saj sta fizični osebi, njun namen dograditve stanovanjskega objekta pa tako ni povezan z njuno poklicno dejavnostjo. Nadaljnji pogoj je, da mora nasprotna stranka tovrstno dejavnost na trgu opravljati z namenom pridobivanja dobička. Tudi ta pogoj je izpolnjen, saj je tožena stranka gospodarski subjekt (na to odkazuje kratica GmbH). V 17. členu BU Ia so določeni trije primeri v katerih se pogodba lahko opredeli

¹ UL L 351, 20.12. 2012, str. 1-32.

² Repas, M. v Repas M. (ur.). Mednarodno zasebno pravo Evropske Unije, Uradni list RS, Ljubljana 2018, str. 65.

³ Repas, M. et al. Prav tam, str. 70.

⁴ Repas, M. et al. Prav tam, str. 71.

⁵ Repas, M. et al. Prav tam, str. 72.

⁶ Repas, M. et al. Prav tam, str. 78-79.

kot potrošniška. Relevantna je tako tretja kategorija, ki določa, da gre za potrošniško pogodbo, če je bila pogodba sklenjena z osebo, ki opravlja gospodarsko ali poklicno dejavnost v državi članici, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče, ali če na kakršen koli način usmerja to svojo dejavnost v to državo članico ali v več držav, vključno s to državo članico, pogodba pa spada v okvir te dejavnosti. Usmerjanje dejavnosti je v obravnavanem primeru moč razumeti kot podružnico prvotne stranke, ki jo ta ima v Sloveniji. V 1. odstavku 18. člena BU Ia je tako določeno, da lahko potrošnik začne postopek zoper drugo pogodbeno stranko bodisi pred sodišči države članice, v kateri ima ta stranka stalno prebivališče, ne glede na stalno prebivališče druge stranke, bodisi pred sodišči v kraju, kjer ima potrošnik stalno prebivališče. *V 3. odstavku istega člena pa je določeno, da slednje ne vpliva na pravico do vložitve nasprotne tožbe pri sodišču, kjer je v skladu s tem oddelkom v teku prvotni postopek.*

Zaradi prisotnosti mednarodnega elementa je ključno določiti tudi pravo katere države se bo uporabilo za spor, ki izhaja iz konkretnega pravnega razmerja. Relevantna so zlasti kolizijska pravila Uredbe (ES) št. 593/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. junija 2008 o pravu, ki se uporablja za pogodbeno obligacijska razmerja (v nadaljevanju: RIM I).⁷ Izpolnjeni so namreč vsi pogoji uporabe uredbe RIM I. Časovni pogoj, ki je določen v 28. členu določa, da se uredba uporablja za vsa pravna razmerja nastala po 17. decembru 2008. Geografski pogoj predpostavlja uporabo uredbe RIM I v vseh državah članicah EU z izjemo Danske. Materialni pogoj je določen v 1. členu po katerem se uredba uporablja zgolj za pogodbeno obligacijska razmerja. Za razlago pojma pogodbeno obligacijsko razmerje je relevantna zadeva *Handte*,⁸ v kateri je Sodišče EU pojem razlagalo kot prostovoljno prevzeto obveznost ene stranke napram drugi stranki. Podobno kot pri uredbi BU Ia je pogoj za uporabo uredbe RIM I neobstoj drugih pravnih aktov na podlagi katerih bi lahko uporabili kolizijska pravila.

Pojem potrošniške pogodbe se pri določitvi mednarodne pristojnosti interpretira enko kot pri določitvi merodajnega prava. Tako je za določitev prava države, ki naj se v postopku uporabi relevanten zlasti 6. člen RIM I, ki določa, da se uporabi pravo države, v kateri ima potrošnik običajno prebivališče. V postopku se uporabi slovensko pravo.

2. STVARNA PRISTOJNOST

Stvarna pristojnost je urejena v Zakonu o pravnem postopku (v nadaljevanju: ZPP)⁹, natančneje v 30. in 32. členu. Glavno merilo za določanje pristojnosti sodišča je vrednost spornega predmeta ali tožbenega zahtevka, meja za razmejitev med pristojnostmi je 20.000,00 EUR. Za ugotovitev vrednosti spornega predmeta se uporabljajo pravila od 39. do 45. člena ZPP. Slednja določajo, da če je za ugotovitev stvarne pristojnosti in v drugih primerih, ki so določeni v tem zakonu, odločilna vrednost spornega predmeta, se vzame kot vrednost spornega predmeta samo vrednost glavnega zahtevka. Same obresti, pravdni stroški, pogodbene kazni in

⁷ UL L 177, 4.7. 2008, str. 6-16.

⁸ Zadeva C-26/91, Jakob Handte & Co. GmbH proti Traitements Mécano-chimiques des Surfaces SA, ECLI:EU:C:1992:268.

⁹ Zakon o pravnem postopku (Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 – ZArbit, 45/08, 111/08 – odl. US, 57/09 – odl. US, 12/10 – odl. US, 50/10 – odl. US, 107/10 – odl. US, 75/12 – odl. US, 40/13 – odl. US, 92/13 – odl. US, 10/14 – odl. US, 48/15 – odl. US, 6/17 – odl. US, 10/17, 16/19 – ZNP-1, 70/19 – odl. US, 1/22 – odl. US in 3/22 – ZDeb).

druge postranske terjatve se ne upoštevajo, če se ne uveljavljajo kot glavni znesek. V našem primeru se pogodbeni kazni uveljavlja kot glavni znesek. V zadevni tožbi imamo opravka s sosporništvo na pasivni strani. Slednje pomeni, da se bo uporabil 2. odstavek 41. člena ZPP, ki določa, da če imajo zahtevki v tožbi različno podlago ali se uveljavljajo zoper več tožencev, se določi pristojnost po vrednosti vsakega posameznega zahtevka. V našem primeru je stvarno pristojno okrožno sodišče, saj je vrednost spornega predmeta več, kot 20.000,00 EUR.

3. KRAJEVNA PRISTOJNOST

ZPP ureja splošno in posebno krajevno pristojnost, pri čemer je splošna krajevna pristojnost v kraju, kjer ima sedež ali stalno prebivališče tožena stranka (46. člen). V kraju vložitve tožbe ima registriran sedež drugotožena stranka: Družba AJADABAK, iz česar sledi, da je sodišče pristojno na podlagi splošne krajevne pristojnosti. Prav tako je v Zakonu o varstvu potrošnikov¹⁰ (v nadaljevanju: ZVPot) določena posebna krajevna pristojnost, ki daje potrošniku možnost tožbo vložiti v kraju, kjer ima stalno prebivališče.

4. LEGITIMACIJA

Stranka je stvarno legitimirana takrat, kadar je nosilka pravic in obveznosti iz materialnopravnega razmerja, na katero se nanaša civilni spor. Stranki za nastopanje v pravdi ni potrebno izkazovati stvarne legitimacije, saj zadostuje že njeno zatrjevanje. Tožnik tako zatrjuje, da je aktivno legitimiran, hkrati pa toženec zatrjuje, da je on zavezanec iz materialnopravnega razmerja (pasivna legitimacija). Ob ugotovitvi, da je tožnik aktivno legitimiran in toženec pasivno legitimiran, je potrebno tožbenemu zahtevku ugoditi.¹¹ V kolikor aktivna legitimacija tožeče stranke ni podana, torej tožeča stranka ne more biti upnik iz materialnopravnega razmerja, se njen tožbeni zahtevek zavrne kot neutemeljen in tako odpade tudi potreba po nadaljnjem vsebinskem obravnavanju zadeve.¹² Pri procesni legitimaciji pa stranki pripada upravičenje sprožiti konkreten spor. Obstoj procesne legitimacije je procesna predpostavka, zato je ob neizpolnjevanju te predpostavke tožbo potrebno zavreči.¹³ Procesna legitimacija navadno pripada tistemu, ki zatrjuje obstoj stvarne legitimacije.¹⁴

V konkretnem primeru sta tožeči stranki aktivno procesno legitimirani za vložitev tožbe, saj zatrjujeta, da njuno upravičenje izhaja iz materialnopravnega razmerja. Prvotožena stranka je pasivno procesno legitimirana, saj je subjekt zahtevane obveznosti.

¹⁰ Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 – ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/14, 19/15, 55/17 – ZKotI in 31/18).

¹¹ L. Ude. Civilno procesno pravo, Uradni list RS, Ljubljana 2017, str. 183.

¹² VSL sodba II Cpg 967/2014 z dne 19.8.2014.

¹³ VSC Sklep Cpg 62/2018 z dne 5.9.2018.

¹⁴ L. Ude. Prav tam, str. 184.

II. MATERIALNOPRAVNI VIDIKI SPORA

Glede uporabe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

Tožnika sta pravilno ugotovila, da sta prodajna pogodba, ki sta jo sklenila z Gordano Tihomir in izvajalska pogodba, ki sta jo sklenila s toženo stranko povezana posla. Pri tem pa sta narobe opredelila razloge zakaj gre za povezani pogodbi. Navajata namreč, da je zaradi načina podajanja informacij s strani tožene stranke, ki je po njenem povzročilo to, da tožeča stranka do zadnjega ni vedela kdo je prodajalec nepremičnine, odkazuje na to, da sta prodajna in izvajalska pogodba povezana posla.

Pri opredelitvi povezanih pogodb je pomembno zlasti razlikovanje od mešanih pogodb. Pomembno je stališče, da je mešana pogodba ena pogodba pri kateri je moč zaslediti elemente drugih nominatnih ali inominatnih pogodb. Povezane pogodbe pa so pogodbe, ki so medsebojno odvisne. Sodna praksa je zavzela stališče, da pri povezanih pogodbah govorimo o dveh ali več pogodbah. Vrhovno sodišče je zapisalo, da je za povezane pogodbe značilno mehansko povezovanje, za mešane pogodbe pa kemično.¹⁵ Najprimernejši praktični vidik razlikovanja je kriterij, ki se sklicuje na element pogodbene podlage oziroma kavze. Povezani pogodbi sta namreč različni (kljub temu, da sta med seboj povezani) in imata vsaka svojo pogodbeno podlago. Pri uporabi kriterija o pogodbeni kavzi je potrebno upoštevati zlasti cilj posameznega tipa pogodbe in število izpolnitvenih ravnanj. Na podlagi zapisanega podajamo razloge zakaj sta konkretna posla povezani pogodbi. Cilj prodajne pogodbe je tako zlasti odsvojitvev nepremičnine. Temu je sorodno izpolnitveno ravnanje, ki predstavlja vpis v zemljiško knjigo. Popolnoma ločen je cilj izvajalske pogodbe, ki meri na dograditev stavbe na nepremičnini do 4. gradbene faze. Izpolnitveno ravnanje v tem primeru so ustrezna gradbena dela.¹⁶

Za razmejitev povezanih in mešanih pogodb je relevantna tudi teorija absorpcije. Ta predpostavlja, da v mešani pogodbi obstaja element, ki prevladuje nad drugim in ga tako absorbira. Pri ugotovitvi ali element prodaje v resnici prevlada nad elementom izvajanja gradbenih del je relevanten ekonomski kriterij. Ekonomska vrednost posameznega elementa mora biti v očitnem nesorazmerju. Dr. Varanelli navaja primer podjema (beljenja sten na stavbi) napram prodaji nepremičnine kot izrazito ekonomsko nesorazmerje. Trikrat višja cena izvedbe gradbenih del v primerjavi s prodajo nepremičnine tako ne predstavlja bistveno nesorazmerje med obema elementoma.¹⁷

V nadaljevanju se tožnika sklicujeta na sodbo Vrhovnega sodišča RS iz leta 2018.¹⁸ Navajata, da je primer, s katerim se je ukvarjalo Vrhovno sodišče bistveno podoben konkretnemu primeru. Sodišče je namreč odločilo, da se prodajna in gradbena pogodba, ki sta bili sklenjeni med istima strankama obravnavata kot ena pogodba. Sodišče je s tem potrdilo, da je šlo v

¹⁵ VSRS sodba II Ips 218/2004, z dne 16.6.2005.

¹⁶ L. Varanelli. Pogodbeno pravo I, Temeljna načela in subjekti pogodbenega razmerja, GV Založba, Ljubljana, 2014, str. 154-156.

¹⁷ L. Varanelli. Prav tam, str. 157-158.

¹⁸ VSRS sklep II Ips 200/2016 z dne 19. 7. 2018.

obravnavanem primeru za mešano pogodbo in sicer za prodajno pogodbo. V našem primeru pa kot izhaja iz zgornje pojasnitve gre za dve samostojni in povezani pogodbi. Primerjava konkretne sodne prakse tako ni relevantna. Tožnika sta kot kriterij na katerem sta utemeljila podobnost med primeroma vzela zgolj zaščito končnih kupcev češ, da sta ta v enakih položajih. Iz obrazloženega je razvidno, da končna kupca nista v enakem položaju.

Tožnika sta v tožbi navajala razloge za uporabo Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES)¹⁹, ki za razliko od Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ)²⁰ prisilno oziroma kogentno ureja nekatera razmerja med prodajalci in kupci enostanovanjskih stavb in stanovanj. Omenjen zakon ureja razmerja med investitorjem, kupcem in eventuelnim vmesnim kupcem. Prisilnopravna narava določb je namenjena zlasti varovanju kupca, ki je v razmerju šibkejša stranka. Tožnika sta pravilno ugotovila, da zgolj s pomočjo jezikovne razlage niso izpolnjeni pogoji uporabe ZVKSES. Tako sta pogoje uporabe opredelila na podlagi analogije legis oziroma s sklepanjem od podobnega na podobno. Tožnika namreč trdita, da se dejanski stan konkretnega primera močno približa primerom, ki jih ZVKSES ureja. Za tovrstno analogno sklepanje pa je značilno, da se pravno urejen in pravno neurejen dejanski stan ujemata v bistvenih značilnostih. Kot že poudarjeno primera nista bistveno podobna. V konkretnem primeru sta bili sklenjeni dve povezani pogodbi, v primeru, ki pa ga je obravnavalo Vrhovno sodišče RS²¹ (v katerem so se uporabile določbe ZVKSES) je bila sklenjena zgolj prodajna (mešana) pogodba. Primera tako nimata enakega vrednostnega temelja in jima zato ne moremo pripisati enakih pravnih posledic. Glede na zapisano zaključujemo, da tovrstno analogno sklepanje z namenom uporabe določb ZVKSES ni primerno.

Nadalje tožnika očitata prvotoženi stranki obid zakona (*fraudem legis agere*). Favdualozno ravnanje je po njunem zlasti to, da je prodajno pogodbo z njima sklenila tretja oseba. Tožena stranka v celoti prereka tovrstno stališče in poudarja, da je na trgu delovala tipično in običajno glede na svojo dejavnost. Iz dejanskega stanja²² namreč izhaja, da je med prvotoženo stranko in ga. Tihomir sklenjena posredniška pogodba.²³ Takšno ravnanje nikakor ne odkazuje na to, da sta imeli pogodbeni stranki namen obid določila ZVKSES. Zgolj posplošeno navajanje, da sta pogodbeni stranki tesno povezani nikakor ne pomeni favdualoznega ravnanja na trgu. Tudi čas lastništva nepremičnine ga. Tihomir nikakor ne moremo interpretirati v smeri, da je bila kupljena z namenom nadaljne prodaje in ji zgolj na podlagi tega očitati goljufivo ravnanje.²⁴

Tožena stranka poudarja, da glede na zapisano niso izpolnjeni pogoji za uporabo določb ZVKSES.

¹⁹ Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).

²⁰ Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631).

²¹ Prav tam.

²² Glej 2. odst. primera za reševanje.

²³ S posredniško pogodbo se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena. (837. člen OZ).

²⁴ L.Varanelli. Pogodbeno pravo IV, Patologija pogodbe, GV Založba, Ljubljana, 2018, str. 43-44.

Glede pogodbene kazni

Pogodbene stranke so v izvajalsko pogodbo zapisale klavzulo o pogodbeni kazni. Gre za institut s katerim se stranki dogovorita, da bo dolžnik opravil določeno premoženjsko izpolnitev v primeru, da bo zamudil z izpolnitvijo svoje pogodbene obveznosti ali da te ne bo opravil pravilno. Stranke so klavzulo konkretizirale tako, da ta znaša za vsak zamujen dan 1 ‰ pogodbene vrednosti pri čemer skupna vrednost pogodbene kazni ne sme preseči 1% pogodbene vrednosti.²⁵

Tožnika v tožbi prerekata višino dogovorjene pogodbene kazni. Izračun višine pogodbene kazni utemeljujeta na podlagi 17. člena ZVKSES. Ta določa, da omejitev višine pogodbene kazni ne sme preseči 50% dogovorjene kupnine. Kot že omenjeno ZVKSES prisilnopravno oziroma kogentno ureja nekatera razmerja med prodajalci in kupci enostanovanjskih stavb in stanovanj. Tožena stranka glede na zapisano pod poglavjem *Glede uporabe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb* zavrača navedbe tožnikov glede povišanja dogovorjene pogodbene kazni, saj se določbe ZVKSES v konkretnem primeru ne uporabijo. Prav tako je zmotno stališče tožnikov, da je celotna pogodbena vrednost 200.000,00 EUR. Kot je razloženo zgoraj gre za dve povezani pogodbi, ki se obravnavata ločeno. Znesek pogodbene vrednosti izvajalske pogodbe je tako 150.000,00 EUR. Za presojo vprašanj glede pogodbene kazni je relevanten zgolj OZ, ki pa temelji na načelu dispozitivnosti.²⁶ Primarno je potrebno upoštevati zgolj to, kar sta se stranki dogovorili v pogodbi. V 7. členu izvajalske pogodbe pa sta stranki konkretizirali pogodbeno kazen zaradi zamude z izročitvijo izvajalca, ki je pogojena s tem, da je naročnik pravočasno poravnal vse svoje obveznosti. Omenjeno pogodbeno določilo gre razumeti tako, da ima naročnik zaradi zamude pravico uveljavljati pogodbeno kazen zgolj, če je v celoti izpolnil vse svoje obveznosti, ki izvirajo iz te pogodbe. Tožnika sta zadržala zadnji obrok plačila ter tako nista poravnala vseh svojih obveznosti. Zato tožena stranka sploh ni dolžna plačati pogodbene kazni. Takšno razlago tovrstnih pogodbenih določil je zavzela tudi sodna praksa.²⁷ Alternativno, v primeru, da sodišče tovrstnega pogodbene določila ne razlaga v skladu z omenjeno sodno prakso, pa je relevanten 8. člen izvajalske pogodbe v katerem sta stranki specificirali višino pogodbene kazni. Ta glede na dogovor strank znaša 1.500,00 EUR.

Dokazi:

- dejansko stanje primera,
- izvajalska pogodba in prodajna pogodba,
- sodna presoja.

²⁵ S.Cigoj. Prav tam, str. 389.

²⁶ 2. člen OZ.

²⁷ VSL sodba I Cp 3964/2009 z dne 10.02.2010.

Glede napak

V nadaljevanju poglavja prerekamo zahtevo tožnikov za povrnitev stroškov popravila stvarnih napak, in sicer: 715,00 EUR za popravilo ometa na podlagi prejetega predračuna s strani GGO-BO D.O.O. (Priloga 3) ter 1.200,00 EUR za povrnitev stroškov, ki sta jih imeli s popravilom steklenega dna tuš kabine.²⁸

Tožnika sta po prevzemu novogradnje ugotovila, da stekleno dno vgrajene tuš kabine v novi hiši zamaka, poleg tega pa je začel odpadati omet v dnevni sobi. Zaradi nastalih napak sta toženo stranko večkrat poskušala kontaktirati.²⁹ Napak tožena stranka ni odpravila, zato po sodni poti zahtevata iz tega naslova stroške potrebne za odpravo napake. Osnovni predpostavki za uveljavljanje jamčevalnih zahtevkov, kateri morata v vsakem primeru zatrjevati in dokazati tožnika sta: da ima opravljeno delo napako ter da je naročnik pravočasno obvestil toženca o tej napaki.³⁰ Pri tem pa sta tožnika izpustila ravno bistven del sodne prakse, ki navaja, da v kolikor tožnika v tožbi ne utemeljita, kdaj točno, torej datumsko, sta ugotovila, da sta pri gradnji nastali napaki, in sicer odpadanje ometa v dnevni sobi in zamakanje steklenega dna vgrajene tuš kabine, niti kdaj točno, torej datumsko, sta napako grajala, da sta toženo stranko povabila, naj pregleda stvari, na katerih so se napake pojavile, toženčeva odgovornost za napake preneha.³¹ Poleg tega tožeči stranki nista upoštevali bistvene določbe 9. člena sklenjene izvajalske pogodbe, ki določa, da mora investitor izvajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko je napako ugotovil oziroma v šestih mesecih, v kolikor gre za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje. V nasprotnem primeru investitor izgubi pravico sklicevati se na to napako. V obvestilu mora investitor tudi opisati v čem je napaka in izvajalca pozvati, da jo odpravi.³² Drugi odstavek 464. člena OZ navaja le, da mora biti obvestilo o napaki poslano na zanesljiv način. OZ posebne (na primer pisne) oblike za obvestilo ne določa.³³ Stranki pa lahko v izvajalski pogodbi konkretizirata obliko, ki mora biti izpolnjena za to, da je opravljeno pravočasno obvestilo o napaki. Pogodbeni stranki sta se za pisno obvestitev za stvarne napake tudi zavezali, kar pomeni, da se lahko sklicujemo na 2. člen OZ o dispozitivni naravi zakonskih določb. Slednji člen določa, da lahko udeleženci svoje obligacijsko razmerje uredijo drugače, kot je določeno v zakoniku, če iz posamezne določbe tega zakonika ali iz njenega smisla ne izhaja kaj drugega. Upoštevati je potrebno torej tisto, kar sta se stranki dogovorili v pogodbi.

V konkretnem primeru ni prišlo do obvestitve tožene stranke o skritih napakah na način in v roku, kot to opredeljuje 9. člen izvajalske pogodbe. Tožeči stranki posledično tožencu nista dopustili, da izvršeni posel z napako, ki ni taka, da bi bilo delo neuporabno, oziroma posel, ki ni bil izvršen v nasprotju z izrecnimi pogodbenimi pogoji odpravi, kot to določa 639. člen OZ.

²⁸ 6. odgovor na vprašanja za razjasnitev.

²⁹ Glej 6. odst. primera za reševanje.

³⁰ VSL Sodba in sklep II Cpg 698/2019 z dne 11.06.2020.

³¹ VSL sodba I Cpg 1495/2013 z dne 14.01.2015.

³² Glej 5. odst. 9. čl izvajalske pogodbe.

³³ N. Plavšak v. N. Plavšak et al. Obligacijski zakonik (OZ) s komentarjem – 3. knjiga, posebni del: (435. do 703. člen), GV založba, Ljubljana, 2004, str. 154.

Opustitev pravilne obvestitve pomeni torej izgubo pravic do jamčevalnih zahtevkov, ki bi jih lahko tožeči stranki uveljavljali zaradi nastalih napak. To velja tudi v primeru, ko tožnika uveljavljata napake na izvršenem delu kot škodo.³⁴

Dokazi:

- dejansko stanje primera,
- vprašanja za razjasnitev,
- izvajalska pogodba,
- zaslišanje tožene stranke,
- predračun s strani GGO-BO d.o.o.,
- sodna presoja.

Glede višine cene

Med strankama je bila 14.12.2020 sklenjena izvajalska pogodba. OZ gradbeno pogodbo v 649. členu definira kot podjemno pogodbo, s katero se izvajalec zavezuje, da bo po določenem načrtu v dogovorjenem roku zgradil določeno gradbo na določenem zemljišču ali da bo na takem zemljišču oziroma na že obstoječem objektu izvedel kakšna druga gradbena dela, naročnik pa se zavezuje, da mu bo za to plačal določeno ceno. Kot predmet pogodbe je bila določena izgradnja hiše. Vendar je ena izmed bistvenih sestavin gradbene pogodbe ta, da izvajalec gradnje izvaja dela po projektu, ki mu ga predloži naročnik.³⁵ V zadevni izvajalski pogodbi je bilo dogovorjeno, da tožena stranka opravi gradbena dela skladno s projektom, sestavljenim z njene strani. Kot izhaja iz sodobne prakse, je dovoljeno da gospodarski subjekti v okviru svoje dejavnosti izvajajo raznovrstne storitve, ki se tičejo gradnje (zagotovijo projekt, izvajajo dela po projektu, ipd.). Tovrstni posli nimajo narave gradbene pogodbe, je pa zanje uveljavljen izraz kompleksni posli v zvezi z gradnjo. Gre za pravna razmerja, ki obsegajo zložene ali mešane posle, vključujejo pa tudi elemente prodajne pogodbe, podjemne pogodbe in drugih pogodb urejenih v zakonu. Ti posli so v praksi podrobneje urejeni z avtonomnimi pravili. Med te uvrščamo: pogodbo o projektiranju in nadzoru, pogodbo o projektiranju in gradnji, pogodbo o projektiranju, gradnji in dobavi opreme, itd.³⁶ Gre torej za t.i. inominatne (brezimenske) pogodbe, ki so se razvile skozi poslovno prakso in jih kodifikacija obligacijskega prava ne ureja kot posebno vrsto pogodb.³⁷

V obravnavanem primeru gre za pogodbo o projektiranju in gradnji, s katero se ista oseba (izvajalec) zaveže izdelati projektno dokumentacijo in zgraditi objekt na podlagi te projektne dokumentacije, naročnik pa se zaveže te storitve plačati za določeno ceno. Tovrstna pogodba vsebuje elemente dveh samostojnih pogodbenih tipov - gradbene pogodbe in pogodbe o izdelavi projekta, zato spada med zložene pogodbe.³⁸ O zloženih poslih govorimo takrat, kadar pravno razmerje združuje dva ali več zakonsko urejenih pogodbenih tipov na način, da

³⁴ VSL Sodba in sklep II Cpg 698/2019 z dne 11.06.2020.

³⁵ V. Kranjc. Gospodarske pogodbe: Tradicionalni in novejši posli gospodarskih subjektov, GV Založba, Ljubljana 2020, str. 500-501.

³⁶ V. Kranjc. Gospodarsko pogodbeno pravo, GV Založba, Ljubljana, 2006, str. 438.

³⁷ N. Plavšak v N. Plavšak et al. Prav tam, str. 904.

³⁸ Sestava zloženih pogodb je lahko takšna, da obstajajo kljub enotnemu dogovoru še vse značilnosti posamezne pogodbe. Cigoj, S. Teorija obligacij, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2003, str. 100.

pogodbeni tipi v celoti ohranijo svojo pravno naravo in je zato mogoča uporaba vseh zakonskih pravil. Ker gre v dotični pogodbi za zloženo pogodbo se bodo glede projektiranja uporabile določbe podjemne pogodbe, glede gradnje pa določbe o gradbeni pogodbi. V primerih kadar gre za zložene pogodbe se tako lahko uporabijo posamezna pravila o gradbeni pogodbi.³⁹

Med pogodbenima strankama je bilo v 2. členu izvajalske pogodbe dogovorjeno, da se tekom pogodbenega razmerja cena za dela in materiale ne bo spremenila, tudi ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena. Tovrstno pogodbeno določilo je moč interpretirati kot fiksno določeno ceno, ki jo normira OZ.⁴⁰ Fiksno določena cena je opredeljena v 656. členu OZ v okviru gradbene pogodbe. Slednji določa, da se cena, ki je bila določena v času sklenitve pogodbe načeloma ne more spremeniti ne glede na spremembe tržnih cen gradbenih materialov. To pa ne velja absolutno, saj se dogovorjena cena lahko kljub temu poveča, če se tržna vrednost elementov poveča nad zakonsko določeno mejo. Izvajalec lahko tako v primeru tega določila zahteva povečanje dogovorjene cene, če se cene za predvidena dela, zaradi nihanja tržnih vrednosti materialov, povečajo za več kot 10%. Pri čemer lahko zahteva zgolj povečanje razlike v ceni, ki presega 10%.⁴¹

Tožeči stranki navajata, da sprememba cene pomeni naknadno spremenjeno okoliščino pri čemer je edina pravna možnost razveza pogodbe po 112. členu OZ. Omenjena zakonska določba v konkretnem primeru ni relevantna, saj tožena stranka nima namena razvezati pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin. Dejanski stan namreč lahko subsumiramo pod določbe pod poglavjem gradbene pogodbe. Tovrstne določbe podrobno urejajo pogoje in pravne možnosti, ki nastopijo ob zvišanju materialov, ki imajo za posledico spremembo cene. Določbi 655. in 656. člena OZ pomenita specialno ureditev spremenjenih okoliščin (glede na splošno ureditev 112. členu OZ), kadar te nastopijo v obliki spremembe cen za elemente, na podlagi katerih je cena določena.

V skladu z drugim odstavkom 656. člena OZ lahko izvajalec zahteva razliko v ceni samo v primeru, kadar so se cene za elemente zvišale preden je ta prišel v zamudo. Upošteva se se zgolj tisto zvišanje cen, do katerega je prišlo v pogodbenem roku, in ne zvišanje cen po poteku pogodbenega roka. Na podlagi navedenega pa mora poleg teh pravil izpolnjena še predpostavka, da okoliščin, ki vplivajo na spremembo cene, ob sklenitvi pogodbe ni bilo mogoče predvideti.⁴²

Tožeči stranki kot dokaz navajata statistične podatke rasti gradbenih materialov s Statističnega urada RS. Pri tem pa zmotno razlagata navedene podatke. Izvajalec je sicer dolžan predvideti morebitno rast oz. padec cen na daljši časovni rok. Časovni interval, ki sta ga kot relevantnega vzela tožnika in v katerem je resnično moč zaslediti povišanje cen materialov, je vzet iz konteksta, saj je obravnavano časovno obdobje prekratko. Tožena stranka kot dokaz predlaga graf Statističnega urada RS (Priloga 4) iz katerega je razviden dlje trajajoč trend stagniranja

³⁹ V. Kranjc. 2020. Prav tam, str. 501.

⁴⁰ Glej 7. odst. primera za reševanje.

⁴¹ V. Kranjc. 2006. Prav tam, str. 521.

⁴² M. Koršič Potočnik, M. Furlan, V. Sodja. Veliki gradbenopravni priročnik, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana, 2019, str. 182-184.

cen in minimalnega odstopanja od povprečja. Do zanemarljivega zviševanja je prišlo šele v začetku leta 2021, ki pa je bil običajen in zgolj na podlagi tega ni bilo mogoče predvideti naglega skoka, ki je nastopil v prvem četrtletju tega leta. Iz navedenega je razvidno, da tožena stranka kot skrbni izvajalec naglega skoka ni mogel predvideti in da so navedbe tožečih strank napačne.

Iz grafa je prav tako razvidno, da je do naglega zvišanja cen za materiale prišlo pred 14.4.2021. Slednje nakazuje, da je do zvišanja cen prišlo v pogodbenem roku. Na podlagi navedenega ima tako tožena stranka v skladu s 656. člena OZ pravico zahtevati spremembo višine cene, saj so za to izpolnjeni vsi zgoraj navedeni pogoji.

Iz podatkov Statističnega urada je razvidno, da se je cena materiala v letu 2021, napram enakemu obdobju prejšnjega leta, zvišala za 11,1%⁴³. Slednje je podlaga za zahtevo spremembe cene v višini 1,1% vrednosti del, ki znašajo 150.000,00 EUR. To znaša 1.650 EUR.

Dokazi:

- dejansko stanje primera,
- izvajalska pogodba,
- Graf SURS o stroških materiala pri izgradnji novih stanovanj,
- sodna presoja.

Glede pravice do zadržanja dela kupnine

V obravnavanem primeru je sporno zlasti, ali je dopustno izdati ugotovitveno sodbo kot to predlagata tožnika v drugem tožbenem zahtevku. ZPP v 1. odstavku 181. člena določa, da tožeča stranka lahko s tožbo zahteva, da sodišče le ugotovi obstoj oziroma neobstoj kakšne pravice ali pravnega razmerja ali pa pristnost oziroma nepristnost kakšne listine. Nadalje je v odstavku določeno, da se lahko takšna tožba vložijo zgolj, če je tako določeno s posebnimi predpisi, če ima tožeča stranka pravno korist od tega, da se ugotovi obstoj oziroma neobstoj kakšne pravice ali pravnega razmerja ali pristnost oziroma nepristnost kakšne listine, preden zapade dajatveni zahtevek iz takega razmerja, ali če ima tožeča stranka kakšno drugo pravno korist od vložitve take tožbe. Tožeči stranki sta oblikovala zahtevek in sicer tako, da predlagata naj sodišče ugotovi, da se zadrži plačilo zadnjega dela kupnine do izdaje sodbe. Tako oblikovan zahtevek nikakor ni dopusten, saj ugotovitev pravice do zadržanja zadnjega obroka kupnine do izdaje sodbe ne predstavlja pravne koristi za tožeči stranki, kot je to zahtevano v 2. odstavku 181. člena ZPP. Višje sodišče v Ljubljani poudarja, da mora biti ugotovitveni interes podan tudi na koncu glavne obravnave. Če je takšen interes sicer obstojal ob vložitvi tožbe, pa je pozneje odpadel, mora tožnik tožbo v tem delu umakniti, sicer jo sodišče zavrže zaradi pomanjkanja te predpostavke.⁴⁴ Glede na oblikovan zahtevek bosta tožeči stranki v vsakem primeru, po izdaji sodbe, dolžni plačati zadnji del kupnine, saj je zadržanje vezano na čas izdaje

⁴³D.Lavrič. Gradbeni stroški za nova stanovanja višji kot v 2. četrtletju 2021.

<https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/10017?fbclid=IwAR1-Df3GIJZNJfNfj7U3a_MschFqQQYBRD82sl8ISMLq9lfKRYTtzOpA9k8>. V prvih treh četrtletjih leta 2021 so bili za 11,1 % višji kot v istem obdobju prejšnjega leta. (Dostopno dne: 23.05.2022).

⁴⁴ VSL sklep I Cpg 681/99 z dne: 9.3.2000.

sodbe. Morebitna ugotovitev tovrstne pravice za tožeči stranki tako ne predstavlja pravne koristi in je kot tak nedopusten.

Tožnika sta zadržala zadnji obrok plačila v višini 15.000,00 EUR zaradi zamude tožene stranke. Pri tem se sklicujeta še na neodpravo napak, ki bi naj bile notificirane z njune strani ter posledično na nepravilno izpolnitev tožene stranke in na načelo sočasnosti izpolnitve. Upravičenost zadržanja kupnine v tožbi utemeljujeta na podlagi domnevne nepoštenosti in neodzivnosti tožene stranke, dolgovane pogodbene kazni in povračila stroškov v zvezi s popravilom.

Alternativno, v primeru, da sodišče ugotovi dopustnost izdaje ugotovitvene sodbe tožena stranka navaja argumentacijo zakaj je zadržanje dela kupnine neupravičeno.

Tožnika ne upoštevata določil pogodbe pri kateri je v 3. členu jasno določeno, da se zadnji obrok (15.000,00 EUR) plača po zaključku fasade in okolice. Načelo sočasnosti izpolnitve na katerega se sklicujeta tožnika (101. člen OZ) je dispozitivno pravilo obligacijskega prava⁴⁵. Pri tem velja dodati, da je sočasnost izpolnitve izključena že z samo pogodbo, ko je izrecno določen rok plačila zadnjega obroka kupnine.

Tožena Tožnika v tožbi zatrjujeta, da je bila kupnina zadržana, ker tožena stranka zaradi stvarnih napak pogodbe ni pravilno izpolnila. Sklicevanje tožnikov na sočasnost izpolnitve izrecno zavračamo. Kot izhaja iz sodne prakse je ugovor sočasnosti izpolnitve mogoče uveljavljati zgolj v primerih neizpolnitve, ne pa v primerih nepravilne izpolnitve pogodbe.⁴⁶ Zadržanje zadnjega obroka kupnine je posledično neupravičeno.

Dokazi:

- dejansko stanje primera,
- izvajalska pogodba,
- zaslišanje tožene stranke,
- sodna presoja.

Glede odstopa od pogodbe

V 3. členu izvajalske pogodbe je določeno obrobno plačilo. Odstop v tovrstnih razmerjih urejata OZ (522.-526. člen) in ZVPot (49.-56. člen). Večina členov v ZVPot dobesedno ponavlja besedilo veljavnih določb OZ o prodaji na obroke.⁴⁷ Treba je dodati, da se določbe ZVPot, ki urejajo prodajo na obroke, smiselno uporabljajo tudi za prodajo storitev.⁴⁸ Oba

⁴⁵ Glej VSL sodba II Cp 3211/2013 z dne 19.2.2014, Sodba II Ips 270/99 z dne 27.1.2000, Sodba II Ips 316/2001 z dne 23.1.2002.

⁴⁶ Glej VSL sklep I Cpg 823/2013 z dne 2.12.2014.

⁴⁷ D. Možina v D. Možina et al. Pravo in politika sodobnega varstva potrošnikov. Kriza slovenskega prava potrošnikov, GV založba, Ljubljana, 2015, str. 20. <<https://www.pf.uni-lj.si/media/kriza.slovenskega.varstva.potrosnikov.v.pravo.in.politika.varstva.potrosnikov.gv.zalozba.2015.pdf> > (Dostopno dne: 22.5.2022).

⁴⁸ 49. člen ZVPot.

zakona odstop in zahtevo za popolno plačilo kupnine urejata enako. Za odstop od pogodbe se zahteva, da je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega obroka ali dveh zaporednih obrokov, ki pomenita osmino kupnine ali enega obroka, kadar za plačilo kupnine niso predvideni več kot štirje obroki.⁴⁹ V našem primeru ni izpolnjen nobeden od navedenih pogojev za odstop.⁵⁰ Četrty odstavek pa določa, da lahko prodajalec namesto odstopa od pogodbe, zahteva od kupca (potrošnika) plačilo preostanka kupnine, pod pogojem da mu za to pusti dodaten petnajstdnevni rok. V zadevnem primeru je toženec tožnikoma pustil enomesečni rok. Na podlagi vsega povedanega odstop tožene stranke ni mogoč, naredila pa je vse potrebno glede zahteve za plačilo preostanka kupnine.

III. TOŽBENI ZAHTEVKI

Na podlagi vsega navedenega prvotožena stranka naslovnemu sodišču predlaga, da razpiše glavno obravnavo, izvede vse predlagane dokaze in

razsodi:

1. **Zavrne se** tožbeni zahtevek, ki se glasi: Prvotožena stranka je dolžna tožečima strankama plačati znesek v višini 41.915,00 z zakonskimi zamudnimi obrestmi od vročitve sodbe do plačila, pod izvršbo.
2. **Zavrne se** tožbeni zahtevek, ki se glasi: Ugotovi se, da imata tožeči stranko pravico zadržati izplačilo zadnjega obroka do izdaje sodbe sodišča.
3. **Zavrne se** tožbeni zahtevek, ki se glasi: Ugotovi se, da prvotožena stranka nima pravice zahtevati spremembe s pogodbo določene cene v višini 150.000,00 EUR.
4. **Zavrne se** tožbeni zahtevek, ki se glasi: Toženi stranki sta dolžni tožečima strankama povrniti vse stroške tega postopka v roku 15 dni od prejema te sodbe, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, od dne poteka paricijskega roka dalje do plačila, pod izvršbo.

V kolikor bi sodišče kljub navedenemu sledilo tožbenim zahtevkom tožeče stranke, pa tožena stranka zgolj iz previdnosti podaja pobotni ugovor. Tožena stranka je v celoti izpolnila vse pogodbene obveznosti, za izpolnitev katerih se je zavezala v pogodbi. Tožeča stranka pa plačilo zadnjega obroka kupnine ni izpolnila in sicer v znesku 15.000,00 EUR in kar smiselno izhaja tudi iz njenih tožbenih trditev, zato dolguje toženi stranki izpolnitev njenih pogodbenih

⁴⁹ 525. člen OZ in 52. člen ZVPot.

⁵⁰ Določenih je pet obrokov, glej 3. člen izvajalske pogodbe.

obveznosti v celoti. Glede na navedeno tožena stranka predlaga sodišču, da v kolikor bi ugotovilo obstoj obveznosti plačila pogodbene kazni, da le to pobota z obstoječo, istovrstno in dospelo terjatvijo tožene stranke do tožee.⁵¹

IV. STROŠKOVNIK

- tar. št. 19, obrazložen odgovor na tožbo, 400 točk
- tar. št. 39/1, za posvet za vsake začete pol ure, 50 točk
- tar. št. 39/2, za preglede listin in druge dokumentacije, 150 točk
- stroški za izvedbo dokaza, po nalogu sodišča
- 22% DDV za odvetniško storitev

V. PRILOGE

1. Dejansko stanje primera
2. Vprašanja in odgovori za razjasnitev
3. Predračun s strani GGO-BO d.o.o
4. Graf SURS o stroških materiala pri izgradnji novih stanovanj.

POOBLASTILO

Podpisani pooblastitelj: Aurora Novak Maček, EMŠO: XXXXXXXXXXXXXXX

Pooblašcam: Odvetniško družbo skupina 5, Mladinska ulica 9, 2000 Maribor,

da mi daje pravno pomoč po predpisih o odvetništvu, zlasti da me zastopa v postopkih pred sodišči in drugimi državnimi organi, da me zastopa v zadevah pred pravnimi osebami, ustanovami, zavodi, civilnimi pravnimi in fizičnimi osebami, da v mojem imenu sklepa poravnave in pogodbe, da me pravno veljavno zavezuje in potrjuje zadostitev mojih zahtevkov, ter da vloži vsa redna in izredna pravna sredstva.

Pooblastilo obsega tudi sprejem odločb, vabil, vlog nasprotnih strank in drugih pisanj, potem ko je dano pooblastilo in v zvezi z zadevo, v kateri je pooblastilo dano.

Potrjujem, da me je odvetniška družba seznanila, da ji moram pojasniti vsa dejstva in okoliščine v zvezi z zadevo in ji predložiti vse dokaze ob podpisu pooblastila, da sem seznanjen s približno oceno stroškov zastopanja in grobo oceno izida postopka in da sem opozorjen na posledice, ki nastanejo v primeru, če navedbe in dokazi niso navedeni in predloženi v rokih, ki jih določajo predpisi ali na poziv odvetniške družbe. Če odvetniški družbi ne navedem vseh dejstev in predložim dokazov, s katerimi razpolagam v rokih, navedenih v prejšnjem odstavku,

⁵¹ VSC sodba in sklep Cp 756/99 z dne 4.11.1999. Ker je toženec celotno v pobot navajano terjatev zajel z nasprotno tožbo, je sodišče prve stopnje utemeljeno štelo, da je podal le to tožbo in ne tudi hkratnega ločenega pobotnega ugovora do višine po tožniku iztoževane terjatve.

odvetniška družba ni dolžna prevzeti zastopanja oz. lahko pooblastilo odpove, niti ni odgovorna za škodo, ki nastane zaradi moje neaktivnosti.

Zavezujem se, da bom poravnal na poziv in brez zamude vse odvetniške storitve po odvetniški tarifi, v kolikor pa je sklenjen poseben pisni dogovor o višini nagrade za opravljanje pravnih storitev pa nagrado po tem dogovoru, ter stroške in izdatke za izvršena opravila. Zavezujem se, da bom odvetniški družbi v primeru spremembe kontaktnih podatkov, nemudoma, najkasneje pa v roku 48 ur po spremembi podatkov sporočil nove podatke, kjer bom dosegljiv, sicer je odvetniška družba prosta vsakršne odgovornosti za škodo, nastalo zaradi neposredovanja točnih podatkov.

Izjavljam, da me je odvetniška družba seznanila, da je izid postopka nepredvidljiv in se je zavezala le za zastopanje z vso profesionalno skrbnostjo in ne za uspeh.

Za spore, ki utegnejo nastati iz tega pooblastilnega razmerja, se pooblastitelj in pooblaščenec dogovorita za pristojnost sodišča po sedežu odvetniške družbe in uporabo prava Republike Slovenije.

Maribor, dne 18.5. 2022

Sprejemem pooblastilo in zastopstvo:

Odvetniška družba Skupina 5 d.o.o.
Mladinska ulica 9,
2000 Maribor

(lastnoročni podpis in žig)



Pooblastitelj:

Aurora Novak Maček,
(lastnoročni podpis)

PRILOGE

Priloga 1

Lina Galun in Jernej Lojen sta se spoznala kot študenta Univerze v Mariboru – Lina je študirala medicino, Jernej pa arhitekturo. Po zaključenem študiju sta se zaposlila in sklenila, da bosta kupila nepremičnino. Po številnih ogledih sta se odločila, da bosta nepremičnino kupila pri nepremičninski agenciji RES IMMOBILIA GmbH s sedežem v Berlinu, pri čemer sta aktivnosti glede nakupa nepremičnine opravljala v ljubljanski podružnici. Odločila sta se za enostanovanjsko samostojno hišo, in sicer v 4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico. Jernej in Lina sta bila prepričana, da bosta prodajno pogodbo za nepremičnino sklenila z nepremičninsko agencijo, nakar se je izkazalo, da je nasprotna pogodbeni stranka (prodajalka) Gordana Tihomir (Jernej in Lina se s prodajalko nikoli nista srečal, saj je vse obveznosti glede vpisa lastninske pravice uredila nepremičninska agencija). Prodajna pogodba je bila sklenjena za parcelo št. 684/2 k.o. TABOR, na kateri se nahaja objekt - enostanovanjska stavba, zgrajena do 3. gradbene faze. Za prodano nepremičnino je bila dogovorjena kupnina v znesku 50.000,00 EUR. Gordana Tihomir je bila začetna investitorica, zato se je tudi gradbeno dovoljenje glasilo na njeno ime. Nadalje sta Lina in Jernej z nepremičninsko agencijo RES IMMOBILIA GmbH, podpisala izvajalsko pogodbo v znesku 150.000,00 EUR, in sicer za enostanovanjsko stavbo, ki stoji na parceli št. 684/2 k.o. TABOR. S predmetno pogodbo je bilo dogovorjeno, da mora nepremičninska agencija opraviti vsa gradbena dela do 4. podaljšane gradbene faze (postavitev predelnih sten v notranjosti objekta, izdelavo betonskih tlakov, izdelavo izolacije objekta, notranje in zunanje omete, napeljavo vseh potrebnih inštalacij, talne in stenske obloge, vgradnjo stavbnega pohištva, polaganje estrihov in izolacijskih materialov, itd.), skladno z gradbenim projektom, sestavljenim s strani nepremičninske agencije RES IMMOBILIA GmbH, medtem ko za druga dela (zaključna gradbena dela ter ureditev dovoznih poti, oblaganje zunanjih površin in preusmerjanje meteornih voda) poskrbita kupca sama. Ko sta Lina in Jernej sklenila pogodbi, je bila hiša že delno zgrajena. Lina in Jernej sta si močno prizadevala, da bi se lahko vselila v hišo pred rojstvom njunega otroka. Kot je izhajalo iz podpisane izvajalske pogodbe, bi se morala vsa gradbena dela, ki so bila dogovorjena z izvajalsko pogodbo, zaključiti v spomladanskih mesecih leta 2021. Vendar temu ni bilo tako. Meseca avgusta je Lina rodila zdravo punčko Emmo. V tem času pa gradbena dela na nepremičnini še zdaleč niso bila zaključena. Lina in Jernej sta bila nad nastalo situacijo zelo razočarana, zato sta svoje nezadovoljstvo podelila s svojim prijateljem Andrejem, ki jima je svetoval, da morata biti odločna in ne pustiti, da bi ju nepremičninska agencija tako vrtela okoli prsta. Kot (pri)pravnik na Višjem sodišču v Mariboru jima je omenil, da imata kot kupca novogradnje posebne zakonske pravice – poleg tistih, ki so določene v Obligacijskem zakoniku. Lina in Jernej sta imela slednje ves čas v mislih, še predvsem v mesecu oktobru 2021, ko so bila gradbena dela na nepremičnini končno zaključena. Pri prevzemu objekta je prišlo do 200-dnevne zamude. V izvajalski pogodbi je bilo določeno: Če izvajalec del po svoji krivdi ne izpolni pogodbenih obveznosti ali po svoji krivdi ne dokonča prevzetih del v pogodbeno določenem roku, je dolžan za vsak delovni dan zamude plačati 2 naročniku pogodbeno kazen v višini v višini 1‰ (en promil) od pogodbene vrednosti. Skupni znesek pogodbene kazni ne more presežati 1% (enega odstotka) od pogodbene vrednosti, kar se

naročniku del obračuna pri končnem obračunu. Toda Lina in Jernej sta zasledila, da je v nekem zakonu določeno, da lahko pogodbeni kazni bistveno preseže 1 odstotek pogodbene vrednosti, zato pogodbeno določilo naj ne bi bilo veljavno. Kolega (pri)pravnik jima je svetoval, da zadnjega obroka kupnine v višini 15.000,00 EUR ne plačata, saj je prišlo do strašanske zamude. Jernej in Lina sta v precepu. Dejansko dolgujeta 15.000,00 EUR, obenem pa se zavedata, da jima pripada pogodbeni kazni. Nepremičninska agencija ju je sicer že pozvala na plačilo 15.000,00 EUR, kakor tudi, da bodo odstopili od izvajalske pogodbe, v kolikor v enem mesecu ne bosta plačala kupnine. Čeprav sta bila Lina in Jernej ob prevzemu nepremičnine dne 31.10.2021 sprva navdušena nad novo hišo (kljub zamudi), se je navdušenje hitro razblinilo. Jernej je po prevzemu novogradnje ugotovil, da stekleno dno vgrajene tuš kabine v novi hiši zamaka, obenem pa je začel odpadati omet v dnevni sobi. Lina in Jernej sta slednje nemudoma reklamirala nepremičninski agenciji. Vendar se po preteku treh tednov na nepremičnini še niso pričela nobena dela za odpravo te napake. Ko sta Lina in Jernej tekom tedna večkrat poskusila kontaktirati nepremičninsko agencijo in povprašati o tekočem stanju, se jima nihče ni oglasil. Ker stvarne napake še vedno niso bile odpravljene, sta se Lina in Jernej odločila, da jih odpravita sama. V ta namen sta sklenila podjemno pogodbo z gospodarsko družbo O.T.I. ŠEKER d.o.o., ki je hitro in ustrezno odpravila napake v kopalnici (ne pa tudi v dnevni sobi), stroške izvedbe dela pa sta krila Lina in Jernej. Zaradi razočaranja nad nepremičninsko agencijo sta Jernej in Lina prepričana, da bi tudi iz tega naslova zahtevala »nekaj« - kar jima pripada. Prav tako je nastal v zvezi z objektom še dodatni problem, saj je bilo potrebno za nakup gradbenih elementov, uporabljenih pri dokončanju objekta, odšteti približno 12% višjo ceno. Lina in Jernej sta temu oporekala, saj sta bila mnenja, da se je potrebno držati dogovorov in da se naj vrednost gradbenih elementov opredeli po stanju ob dnevu sklenitve pogodbe. Dejstvo je namreč, da je bila v izvajalski pogodbi določena nespremenljivost cene (določilo o nespremenljivosti cene). Lina in Jernej sta bila v zadnjih mesecih gradnje zelo zaposlena z novorojenčkom, nepremičninski agenciji pa sta vedno manj zaupala glede ustrezne izgradnje hiše. V ta namen sta najela nadzornika gospodarske družbe AJADABAK d.o.o., ki naj bi s svojim strokovnim znanjem budno spremljal gradnjo ter ju o vseh neustreznostih sproti obveščal. Ker pa je kljub temu prišlo do neustrezne izvedbe tuš kabine in ometa, sta Lina in Jernej nadzorniku očitala nezadostno skrbnost. Nadzornik je njune obtožbe prerekal, saj je zatrjeval, da glede na svoje strokovno znanje napake ni bil sposoben ugotoviti in tako preprečiti škode, ki je sledila. Kot je sam priznal ne razpolaga z ustreznim znanjem in izkušnjami s področja amorfnih materialov. Ker se stvari niso uredile po mirni poti, se Lina in Jernej obračata na vašo odvetniško pisarno, da jima pomagate razrešiti situacijo.

Priloga 2

Vprašanja in odgovori za razjasnitev:

- 1. Kje sta v času zamude živela Jernej in Lina skupaj s svojim dojenčkom ter ali sta morala plačevati najemnino? Če je odgovor da, koliko je slednja znašala?**

Jernej in Lina sta živela pri Lininih starših, v posledici česar jima ni bilo potrebno plačevati najemnine. Kot napotek za nadaljnje delo: bistveno je vprašanje, ali sta upravičena do višje pogodbene kazni, kot je pogodbeno dogovorjena.

- 2. Ali sta Jernej ali Lina v času zamude doživljala kakšen večji stres (še posebej, ker se jima je rodil otrok) zaradi katerega je kateri od njiju moral obiskovati tudi psihiatra?**

Večjega stresa (v smislu duševnega zdravja) nista doživljala.

- 3. Ali sta si Jernej in Lina pridržala pravico uveljavljati pogodbeno kazen po prevzemu objekta?**

Jernej in Lina sta si pridržala pravico uveljavljati pogodbeno kazen. Pravočasno sta sporočila, da bosta pogodbeno kazen uveljavljala – nista pa sporočila višine pogodbene kazni, ki bi jo uveljavljala.

- 4. Potrebujemo pogodbo o nadzoru z družbo AJADABAK d.o.o in njene osnovne podatke (tj. sedež itd...)**

Sklenjena je bila ustna pogodba. Vse obveznosti so bile dogovorjene ustno.

Družba AJADABAK, gradbeni nadzor, d.o.o., Partizanska cesta 65, 2000 Maribor, Matična številka: 8288163000.

- 5. Sta se Lina Galun in Jernej Lojen pred vložitvijo tožbe dogovorila o pristojnosti sodišča? Oz. Ali sta pred vložitvijo tožbe imela novo skupno stalno prebivališče?**

Po vselitvi sta oba prijavila stalno prebivališče na naslovu hiše – Ulica svobode 12, 2000 Maribor.

- 6. Koliko je znašalo popravilo tuš kabine s strani O.T.I. Šeker d.o.o.?**

1.200,00 EUR.

- 7. Ali je pripravnik Andrej Lini in Jerneju svetoval zgolj kolegialno ali v okviru svoje poklicne obveznosti?**

Zgolj kolegialno.

Priloga 3

GGO-BO d.o.o.

Trubarjeva ulica 10, 1000 Maribor

Ident. št. za DDV: SI67895634

Lina Galun in Jernej Lojen

Predračun : 00003-2022

Datum : 30.03.2022

Valuta : 30.06.2022

Kraj izdaje : 2360 Radlje ob Dravi

SLOVENIJA

Na podlagi vašega povpraševanja vam nudimo:

Št.	Opis	Količina	Enota	Cena brez DDV	DDV	Cena z DDV	Znesek br. DDV
1	Storitve Popravilo ometa v dnevni sobi	85	m2	10,0457	9,5 %	11,0000	652,9680
Znesek brez DDV skupaj							652,97
DDV skupaj							62,03
Znesek z DDV skupaj							715,00

Z besedo EUR: sedemstopenjajst 00/100

Specifikacija davka

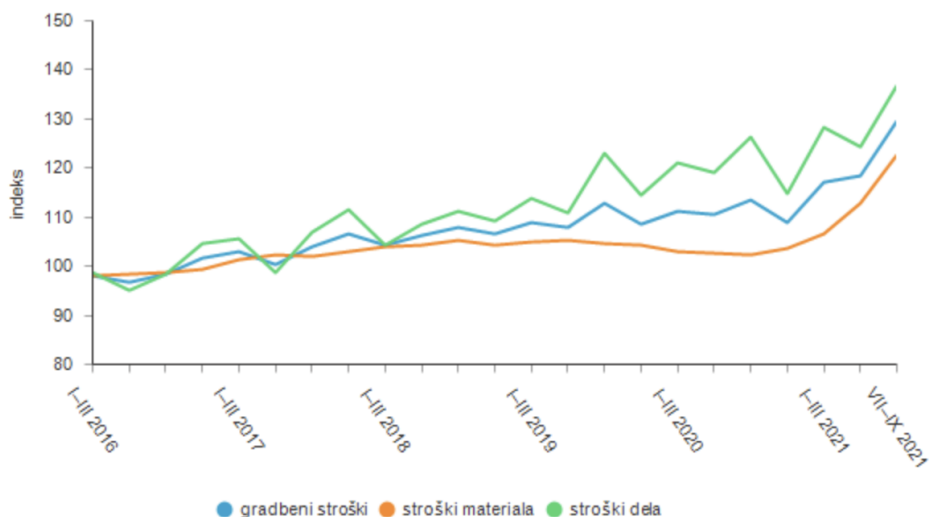
Opis davka	Stopnja davka	Osnova brez davka	Znesek davka
DDV 9,5 %	9,50	652,9680	62,0320

Pri plačilu se sklicujte na številko '00003-2022' !
Veljavnost ponudbe je do datuma valute.

Direktor

Boris Pintar

Priloga 4



Vir: SURS