

Študentska pravda 2022



PRAVNA FAKULTETA UM
15. marec 2022

PRIMER

V tem dokumentu je zapisan primer za reševanje na VI. Študentski pravdi (študijsko leto 2021/2022). Na podlagi opisa dejanskega stanja tekmovalci pripravijo svoje vloge.

Primer je treba brati skupaj s prilogami. Za razumevanje dejanskega stanja so pomembne tudi razjasnitve, ki jih organizacijski odbor pripravi po prejemu vprašanj. Besedilo primera skupaj s pisnimi, slikovnimi in drugimi prilogami ter razjasnitvami tvori celoto. Dejstva, ki izhajajo iz primera se v okviru tekmovanja štejejo za resnična in se tekmovalci lahko nanje sklicujejo. Prepovedano je širjenje dejanskega stanja izven tistega, kar je navedeno v primeru.

Primer je sicer fiktiven in sestavljen za potrebe tekmovanja.

Kontakt: studentska.pravda@um.si

Organizacijski odbor:

- Prof. dr. Vesna Rijavec
- Prof. dr. Tjaša Ivanc
- Dr. Denis Magyar
- Asist. Denis Baghrizabehi
- Asist. Klemen Drnovšek
- Nina Berglez
- Sanja Čahuk
- Maša Kočivnik
- Asja Lešnik
- Živa Šuta



PRIMER

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*

naročniku pogodbeno kazen v višini v višini 1‰ (en promil) od pogodbene vrednosti. Skupni znesek pogodbene kazni ne more presegati 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 pogodbeno kazen 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 pogodbeno kazen. 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 prerokal, 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 pomagata razrešiti situacijo.