

Odločba Vrhovnega sodišča RS: VS Sodba U 843/1992

Zbirni podatki

Evidenčna številka: VS10560

ECLI: ECLI:SI:VRS:1993:U.843.92

Oddelek: Upravni oddelek

Datum: 10.11.1993

Področje: INŠPEKCIJSKO NADZORSTVO

Institut: ukrep tržnega inšpektorja - zaračunavanje stanovanjske najemnine z gibanjem stanarin v občini - pravna podlaga za ukrep

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Povezave

ZSDU člen 70. SZ člen 104 - 110.

Besedilo

Jedro

Inšpekcijski upravni organ svoje odločitve ne more opreti samo na 70. člen zakona o sistemu državne uprave in o izvršnem svetu SR Slovenije ter o republiških upravnih organih (Uradni list SRS, št. 24/79-18/88), če tudi v materialnem zakonu nima pooblastila za določene ukrepe. Tudi v stanovanjskem zakonu ni osnove, da tržni inšpektor odredi, da je podjetje dolžno z določenim dnevom zaračunavati stanarine v skladu z gibanjem stanarin v občini.

Izrek

Tožbi se ugodi in se odpravi odločba Republiškega tržnega inšpektorata z dne 3.9.1992.

Obrazložitev

Na prošnjo ..., ki je najemnica v stanovanju, katerega lastnica je tožeča stranka, je po ugotovitvi, kolikšno najemnino je plačevala, tržni inšpektor Sekretariata za varstvo okolja in urejanje prostora občine na podlagi 70. člena zakona o sistemu državne uprave in o Izvršnem svetu SR Slovenije ter o republiških upravnih organih (Uradni list SRS, št. 24/79-18/88 - ZSDU) odločil, da je tožeča stranka od 1.11.1991 dalje dolžna zaračunavati stanovanjske najemnine za stanovanja v svoji lasti v skladu z gibanjem stanarin v občini. Odločbo je oprl na 202. člena zakona o splošnem upravnem postopku in na navedeni 70. člen zakona o sistemu državne uprave. Ugotovil je, da je tožeča stranka najemnino za stanovanje, ki je oktobra 1991 znašala 817,40 SIT, v novembru povečala na 3.570 SIT, v marcu 1992 pa kar na 4.371 SIT. Najemna pogodba po 39. členu stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I - SZ) ni bila sklenjena. Podzakonski akti po 11. členu SZ še niso sprejeti, zato bi morala tožeča stranka zaračunavati stanarino po cenah, ki so določene na območju občine.

V pritožbi je tožeča stranka navajala, da se je od dveh možnosti določanja višine najemnine odločila za varianto, ki je ugodnejša za najemnike. Najemnina je bila zvišana s 1.11.1991. Občina je zaračunavala bistveno višje najemnine kot tožeča stranka. Ker na osnovi 11. člena SZ še niso bili sprejeti podzakonski predpisi, tožeča stranka z najemnico še ni sklenila najemne pogodbe.

Tožena stranka je z izpodbijano odločbo zavrnila pritožbo tožnice. Ugotovila je, da tožeča stranka najemnine ni oblikovala v skladu z odlokom o načinu oblikovanja cen komunalnih storitev in stanovanjskih najemnin (Uradni list RS št. 26/92) in sklepom o določitvi najvišjih cen (Uradni list RS št. 21/92). Zato je tržni inšpektor pravilno uporabil določbo 70. člena zakona o sistemu državne uprave in odločil, da mora tožeča stranka zaračunavati stanovanjske najemnine v skladu z gibanjem stanarin v občini.

V tožbi je tožeča stranka predlagala, da sodišče izpodbijano odločbo odpravi. Navajala je, da se najemnica ni ravnila po 148. členu SZ in ni sprožila postopka za sklenitev najemne pogodbe. Tožeča stranka ima kot lastnik pravico zaračunavati ekonomsko najemnino, ker gre za takoimenovano profitno stanovanje. Pri izračunavanju najemnine je tožeča stranka od novembra 1991 do junija 1992 uporabila določbe pravilnika iz leta 1981.

Tožba je utemeljena.

Prvostopni inšpekcijski upravni organ je svojo odločitev oprl na 70. člen navedenega zakona o sistemu državne uprave. Ta v 1. odstavku določa, katere ukrepe ima pravico odrediti tržni inšpektor, če pri opravljanju inšpekcijskega nadzora ugotovi, da je kršen zakon ali drugi predpis, katerega izvajanje nadzoruje. Ta zakon po mnenju sodišča tržnega inšpektorja ne pooblašča, da naloži stranki, da zaračunava stanovanjske najemnine v skladu z gibanjem cen v določeni občini.

Upravni organ svoje odločitve ne more opreti samo na določbo 70. člena zakona o sistemu državne uprave, če tudi v materialnem zakonu nima pooblastila za določene ukrepe. Prvostopni upravni organ in tožena stranka v odločbah ne navajata ustreznega materialnega zakona, na katerega sta oprla odločitvi. Zato tožena stranka napačno razlaga določbo 70. člena navedenega zakona. Že zaradi tega je bilo treba tožbi ugoditi.

Tudi v stanovanjskem zakonu ni opore za odločitev tožene stranke. Ta zakon ureja inšpekcijsko nadzorstvo v 104. do 110. členu. Iz vsebine teh členov je sklepati, da zakon ne daje pooblastil tržnemu inšpektorju, da bi lahko določil način in

osnovo za zaračunavanje stanovanjske najemnine. 108. člen sicer daje inšpekcijskemu organu določene pristojnosti, vendar ima le pravico opozoriti pristojni občinski upravni organ, da je treba sprejeti odlok, s katerim naj se začasno predpiše najvišja dopustna najemnina, če ugotovi, da zaradi dogovarjanja o višini najemnine nastanejo motnje pri stanovanjski preskrbi. Po 66. členu ima najemnik pravico zahtevati, da občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine (1. odstavek). V 2. odstavku je občinski upravni organ dolžan v petnajstih dneh sprejeti stališče, pri čemer mora poleg okoliščin iz prejšnjega člena upoštevati še vse okoliščine iz najemne pogodbe. Tretji in 4. odstavek navedenega člena dajeta oškodovanemu najemniku pravico, da zahteva spremembo najemne pogodbe in vračilo preveč plačane najemnine pri rednem sodišču. Vsebina tega člena nikakor ne dopušča sklepa, da bi imel pristojni občinski upravni organ pravico sprejemati odločitve in odrejati ukrepe, temveč lahko le sprejme stališče, s katerim seznani oškodovanega najemnika. Ta lahko v morebitni pravdi uporabi ugotovitve občinskega upravnega organa.

Od začetka veljavnosti SZ so postala stanovanjska razmerja najemna obligacijsko-pravna razmerja, v katerih stranke s pogodbami svobodno določajo svoje pravice in obveznosti, seveda v okviru prisilnih predpisov. Tudi zato lahko pristojni inšpekcijski organi sprejemajo le ukrepe, ki jih izrecno določa SZ. Ta pa takšnega ukrepa, kot je bil sprejet na prvostopnem upravnem organu, ni določil. Prvostopna odločba je zato nezakonita. Takšna je tudi odločba tožene stranke, ki je prvostopno odločbo potrdila. Zato je sodišče na podlagi 2. odstavka 42. člena zakona o upravnih sporih (Uradni list SFRJ št. 4/77, 60/77), ki ga je na podlagi 1. odstavka 4. člena ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS št. 1/91-I) dovoljeno uporabljati kot republiški predpis, izpodbijano odločbo odpravilo.