



Številka: Up-9/16-7

Datum: 27. 6. 2017

SKLEP

Senat Ustavnega sodišča je v postopku za preizkus ustavne pritožbe, ki jo je vložila družba EUROMEDIA NALOŽBE, d. o. o., Ljubljana, ki jo zastopa Lina Nagode Gogala, odvetnica na Vrhniki, na seji 27. junija 2017

sklenil:

1. Ustavna pritožba zoper sodbo Višjega sodišča v Ljubljani št. I Cp 587/2015 z dne 6. 5. 2015 v zvezi s sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani št. P 2787/2012-I z dne 7. 11. 2014 se sprejme v obravnavo.

2. Ustavna pritožba zoper sklep Vrhovnega sodišča št. II DoR 233/2015 z dne 15. 10. 2015 se ne sprejme.

OBRAZLOŽITEV

1. Okrožno sodišče je ugodilo zahtevku na ugotovitev nedopustnosti izvršbe, na razveljavitev sklepa o izvršbi in na ustavitev izvršbe glede polovičnega solastninskega deleža nepremičnine (stanovanja v Domžalah), ki sta ga proti pritožnici (v izvršbi upnici) vložila zakonca, ki sta že v izvršbi podala ugovor tretjega (v nadaljevanju tožnika). Okrožno sodišče ugotavlja, da v pravdi poteka spor med pritožnico, ki je v izvršbi proti svoji dolžnici Viljenki Pogačar (ko je bila omenjena dolžnica na polovičnem deležu nepremičnine še vknjižena kot lastnica) na tem deležu vpisala hipoteko,¹ in med tožnikoma, ki sta devet let pred vknjižbo hipoteke in zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi nepremičnino² kupila od družbe Vilpo, d. o. o., Ljubljana,³ in sta že tedaj izpolnila pogoje za vknjižbo svoje lastnine (veljavna zavezovalni in razpolagalni posel, in sicer za obe pogodbi v verigi pogodb od izvršilne dolžnice do njiju), kar sta sicer predlagala šele po vknjižbi pritožnične hipoteke. Bistvo spora naj bi bilo v vprašanju, ali imata tožnika na predmetu izvršbe solastninsko pravico v pričakovanju, ki preprečuje izvršbo. Okrožno

¹ Natančneje: vpisala jo je njena pravna prednica, kar pa ni bistveno.

² V celoti, torej tudi polovični solastninski delež na katerega je bila predlagana izvršba.

³ Ta družba je stanovanje kupila od Viljenke in Romana Pogačarja, vendar ni nikoli vknjižila svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo.

sodišče pritožnici verjame, da ob vknjižbi hipoteke na podlagi sklepa o izvršbi ni vedela, da je izvršilna dolžnica z nepremičnino razpolagala, in se je pač zanesla na zemljiškoknjižno stanje. Vendar po njegovem mnenju dobra vera pritožnice – ki je zastavno pravico pridobila šele z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi v izvršilnem postopku – ni pravno upoštevana. Okrožno sodišče tožnikoma priznava, da imata kot solastnika v pričakovanju na stanovanju pravico, ki preprečuje izvršbo (64. člen Zakona o izvršbi in zavarovanju, Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 28/09, 51/10, 26/11, 53/14 in 54/15 – v nadaljevanju ZIZ). To naj bi izhajalo tudi iz sodne prakse.⁴ Tožniku v izločitveni pravdi naj bi bilo treba priznati pravno varstvo, tudi če ni zemljiškoknjižno vpisan, pa so nanj – pred pridobitvijo upnikove hipoteke v izvršbi – že prešla stvarnopravna upravičenja na podlagi z lastnikom nepremičnine sklenjenega zavezovalnega in razpolagalnega posla.

2. Višje sodišče je zavrnilo pritožbo pritožnice. Poudarilo je, da iz "ustaljene, enotne in v zadnjem obdobju usklajene" sodne prakse izhaja, da je treba v koliziji interesnih položajev med vknjiženim imetnikom prisilne hipoteke⁵ in nevknjiženim lastnikom v pričakovanju dati prednost imetniku pričakovane lastninske pravice – čeprav v zvezi z vknjižbo svoje pravice v zemljiško knjigo ni ravnal skrbno. Na zemljiškoknjižno stanje in lastno dobro vero naj bi se lahko skliceval le upnik, ki je pridobil pogodbeno zastavno pravico. Višje sodišče navaja, da načelo zaupanja v zemljiško knjigo velja le v pravnem prometu, kar naj v obravnavanem primeru ne bi prišlo v poštev. Vrhovno sodišče je s formularnim sklepom zavrnilo predlog za dopustitev revizije pritožnice.

3. Pritožnica vlaga ustavno pritožbo zoper sklep Vrhovnega sodišča in zoper sodbi Višjega in Okrožnega sodišča. Temeljno v zadevi naj bi bilo vprašanje, ali lahko nekdo, ki svoje lastninske pravice na nepremičnini ni vknjižil v zemljiško knjigo, čeprav bi to moral in mogel storiti, ker je razpolagal z veljavnima zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom, v pravdi o nedopustnosti izvršbe proti imetniku prisilne hipoteke uveljavlja pravico, ki preprečuje izvršbo. Pritožnica na to vprašanje odgovarja negativno, čeprav ne zanika, da izpodbijani sodbi sledita ustaljenim stališčem Vrhovnega sodišča. Meni, da je šlo Vrhovno sodišče glede varstva pričakovanih lastnikov dlje od Ustavnega sodišča. Ustavno sodišče naj bi interese pridobitelja prisilne hipoteke podredilo zgolj interesom nevknjiženega originarnega lastnika nepremičnine, ne pa tudi interesom oseb, ki lastninske pravice še niso pridobile. Nujno naj bi bilo razlikovati med primeri, ko je nekdo že lastnik, čeprav se še ni (deklaratorno) vpisal v zemljiško knjigo, in primeri, ko gre za pravnoposlovnega pridobitelja, ki še ni lastnik, ker ima le zahtevek za vpis v zemljiško knjigo. Pritožnica zato izpodbijanima sodbama očita kršitev njenih ustavnih pravic iz 22. člena, prvega odstavka 23. člena in 33. člena Ustave, ter njenih pravic iz 6. člena Konvencije o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin (Uradni list RS, št. 33/94, MP, št. 7/94 – v nadaljevanju EKČP) in 1. člena Prvega protokola k EKČP. Meni, da bi sodišči morali ob upoštevanju vseh okoliščin primera dati prednost njeni pravici do poplačila iz nepremičnine. Trdi, da sta ji sodišči onemogočili prisilno izvršitev terjatve.

⁴ Okrožno sodišče se sklicuje na sodbo Vrhovnega sodišča št. II Ips 475/2008 z dne 5. 4. 2012.

⁵ Torej pridobljene šele z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi.

Pritožnica opozarja, da je zaznambo sklepa o izvršbi in vknjižbo hipoteke v zemljiško knjigo izposlovala v času, ko je bila na spornem solastninskem deležu kot lastnica vknjižena njena dolžnica Viljenka Pogačar. S tem naj bi po drugem odstavku 170. člena ZIZ pridobila zastavno pravico na nepremičnini z učinki tudi proti tistemu, ki pozneje pridobi lastninsko pravico na nepremičnini. Po mnenju pritožnice to pomeni, da mora njena prisilna hipoteka imeti prednost pred (v času zaznambe izvršbe šele pričakovano) lastninsko pravico tožnikov. Sodišči naj se ne bi opredelili do vprašanja, zakaj je (šele) pričakovana pravica tožnikov močnejša od obstoječe in v zemljiško knjigo vpisane pravice pritožnice.

4. Pritožnica poudarja, da je v zvezi z izvršbo naredila vse, kar se lahko pričakuje od povprečno skrbnega človeka (s tem v zvezi pojasnjuje, da je pred izvršbo napravila poizvedbo o zemljiškoknjžnem stanju nepremičnine). Na drugi strani naj bi tožnika približno enajst let neskrbno odlašala s koraki za zavarovanje svojega položaja oziroma za pridobitev lastninske pravice. Pritožnica opozarja na negativne posledice stališč, sprejetih v izpodbijanih sodbah. Dobroverni pridobitelji prisilnih hipotek naj bi bili izpostavljeni pravni negotovosti oziroma tveganju, da se bo med izvršilnim postopkom pojavila oseba, ki bo zatrjevala navzven nevidno pričakovano pravico. Poleg tega naj bi varstvo neskrbnih pričakovanih lastnikov omogočalo zlorabe, ko se ti zaradi izogibanja svojim upnikom ne bodo vknjižili v zemljiško knjigo, proti upnikom zemljiškoknjžnega lastnika pa bodo uveljavljali ugovore tretjega.

5. Senat Ustavnega sodišča je ustavno pritožbo zoper sodbo Višjega sodišča v Ljubljani v zvezi s sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani sprejel v obravnavo (1. točka izreka). O njeni utemeljenosti bo odločalo Ustavno sodišče, ki bo presodilo, ali so bile z izpodbijanima sodnima odločbama kršene pritožničine človekove pravice oziroma temeljne svoboščine.

6. Senat Ustavnega sodišča ustavne pritožbe zoper sklep Vrhovnega sodišča ni sprejel v obravnavo, ker niso izpolnjeni pogoji iz drugega odstavka 55.b člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12 – v nadaljevanju ZUstS) (2. točka izreka).

7. Senat je sprejel ta sklep na podlagi drugega odstavka 55.b člena ZUstS ter prve alineje drugega odstavka 46. člena Poslovnika Ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 86/07, 54/10 in 56/11) v sestavi: predsednica senata dr. Dunja Jadek Pensa ter člana dr. Etelka Korpič – Horvat in dr. Marijan Pavčnik. Sklep je sprejel soglasno.

dr. Dunja Jadek Pensa
Predsednica senata