



**Številka:** Up-9/16-15

**Datum:** 15. 11. 2018

## ODLOČBA

Ustavno sodišče je v postopku odločanja o ustavni pritožbi družbe EUROMEDIA NALOŽBE, d. o. o., Ljubljana, ki jo zastopa Lina Nagode Gogala, odvetnica na Vrhniki, na seji 15. novembra 2018

odločilo:

**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 zavrne.**

**2. Pritožnica sama nosi svoje stroške postopka z ustavno pritožbo.**

### OBRAZLOŽITEV

#### A.

1. Okrožno sodišče je ugodilo zahtevku na ugotovitev nedopustnosti izvršbe, na razveljavitev sklepa o izvršbi in na ustavitev izvršbe na polovični solastninski delež nepremičnine (stanovanja v Domžalah – v nadaljevanju nepremičnina), 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 izločitveni 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,<sup>1</sup> in tožnikoma, ki sta devet let pred vknjižbo hipoteke in zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi nepremičnino<sup>2</sup> kupila od družbe Vilpo, d. o. o., Ljubljana,<sup>3</sup> in sta že tedaj izpolnila pogoje za vknjižbo svoje lastnine (veljavna zavezovalni in razpolagalni

---

<sup>1</sup> Natančneje: vpisala jo je njena pravna prednica, kar pa ni bistveno.

<sup>2</sup> V celoti, torej tudi polovični solastninski delež, na katerega je bila pozneje predlagana izvršba.

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

posel, in sicer za obe pogodbi v verigi pogodb od 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 sodišče pritožnici verjame, da ob vložitvi predloga za izvršbo in ob vknjižbi hipoteke na podlagi sklepa o izvršbi proti dolžnici ni vedela, da je 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 nepremičnini 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.<sup>4</sup> Tožniku naj bi bilo treba priznati pravno varstvo, tudi če ni zemljiškoknjižno vpisan, pa so nanj – pred pridobitvijo upnikove hipoteke v izvršbi – v zadostnem obsegu za uspeh v izločitveni pravdi 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 hipoteke<sup>5</sup> in nevknjiženim lastnikom v pričakovanju dati prednost imetniku pričakovane lastninske pravice – čeprav v zvezi z vknjižbo svoje pravice v zemljiško knjigo ne bi 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 ustavnih pravic iz 22. člena, prvega odstavka 23. člena in 33. člena Ustave ter pravic iz 6. člena Konvencije o varstvu

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

<sup>5</sup> Torej pridobljene šele z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi.

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. 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. 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 in vknjižbe hipoteke 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 (v zvezi s tem 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. Ustavno sodišče je s sklepom št. Up-9/16 z dne 27. 6. 2017 ustavno pritožbo v delu, ki se nanaša na pravnomočno sodbo Višjega sodišča v Ljubljani, sprejelo v obravnavo. V delu, ki se nanaša na sklep Vrhovnega sodišča, da ne dopusti revizije, ustavne pritožbe ni sprejelo v obravnavo. Ustavno sodišče je o sprejemu ustavne pritožbe v skladu s prvim odstavkom 56. člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12 – v nadaljevanju ZUstS) obvestilo Višje sodišče v Ljubljani.

6. Ustavna pritožba je bila v skladu z drugim odstavkom 56. člena ZUstS poslana tožnikoma kot nasprotnima strankama iz pravde, ki sta nanjo odgovorila. Navajata odločbo Ustavnega sodišča št. Up-591/10 z dne 2. 12. 2010 (Uradni list RS, št. 107/10, in OdlUS XIX, 15), iz katere naj bi izhajalo, da se lahko na načelo zaupanja v zemljiško knjigo sklicuje zgolj oseba, ki je pravico pridobila na pravnoposlovni podlagi, in da je treba dati prednost osebi, ki ima pričakovalno pravico na podlagi zavezovalnega in razpolagalnega posla. Zato naj bi bila skrbnost pritožnice v izvršilnem postopku pravno nepomembna. Tožnika trdita, da gre v obravnavanem primeru za vprašanje, kateri izmed nasproti si stoječih pravic zasebne lastnine je treba dati prednost, pravici do poplačila upnikove terjatve ali pravici v pričakovanju. Po njunem mnenju v zadevi št. Up-591/10 vprašanje izpolnjenih pogojev za priposestevanje ni bilo bistveno. Ustavno sodišče naj prednosti nevpisanemu upravičencu ne bi priznavalo zgolj v primerih originarne pridobitve lastninske pravice. Lastnina v pričakovanju naj bi bila edini institut, ki zagotavlja varstvo

zasebne lastnine v primerih, ko laične stranke niso pravočasno poskrbele za vpis v zemljiško knjigo.

7. Tožnika zaradi zahteve po notarsko overjenem zemljiškoknjižnem dovolilu ne vidita možnosti zlorab v smislu navideznih pričakovalnih pravic. Prav tako naj bi bilo namerno opuščanje vpisa v zemljiško knjigo zaradi izogibanja upnikom preveč tvegano, da bi se lahko razširilo. Negotovost upnikov v izvršbi v zvezi s pričakovano lastnino naj bi ostala nizka. Kar se tiče razrešitve kolizije lastninskih upravičenj pa tožnika navajata, da si varstvo znatno bolj zasluži pričakovani lastnik, pravni laik, ki je izpolnil vse pogodbene obveznosti in pridobil zemljiškoknjižno dovolilo – na drugi strani naj bi namreč bil upnik, ki se v času nastanka terjatve ni ukvarjal z zavarovanjem, pač pa se mu je možnost poplačila iz nepremičnine "naključno pokazala" v izvršilnem postopku.

8. Odgovor nasprotnih strank je Ustavno sodišče poslalo pritožnici, ki nanj ni odgovorila.

## B.

9. Pritožnica med drugim zatrjuje kršitve pravic iz 6. člena EKČP in iz 1. člena Prvega protokola k EKČP. Ker ti določbi ne zagotavljata več od 23. in 33. člena Ustave, je Ustavno sodišče te očitke pritožnice obravnavalo z vidika navedenih določb Ustave.

10. Pritožnica sodiščema očita nedopusten poseg v pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. Navedena pravica varuje svobodo na premoženjskem področju. Namen 33. člena Ustave je nosilcu temeljnih pravic zavarovati polje svobodnega ravnanja na premoženjskem področju in mu s tem omogočiti, da odgovorno oblikuje svoje življenje.<sup>6</sup> Ustavno jamstvo lastnine predpostavlja obstoj lastnine kot pravnega instituta. Kaj je predmet zasebne lastnine in katera so varovana lastninska upravičenja, določa pravni red ob upoštevanju gospodarskih in družbenih razmerij nasploh. Pri tem mora spoštovati namen ustavnega jamstva lastnine, to je zagotovitev in uresničitev posameznikove svobode.<sup>7</sup>

11. Pritožnica meni, da sta sodišči z odločitvijo o nedopustnosti izvršbe na polovični solastninski delež nepremičnine nedopustno prizadeli njeno obligacijsko terjatev iz neposredno izvršljivega notarskega zapisa proti dolžnici kot zemljiškoknjižni lastnici navedenega deleža, pa tudi njeno v izvršbi pridobljeno prisilno hipoteko.<sup>8</sup> Varstvo lastnine

<sup>6</sup> G. Virant in L. Šturm v: L. Šturm (ur.), Komentar Ustave Republike Slovenije, Fakulteta za podiplomske državne in evropske študije, Ljubljana 2002, str. 342.

<sup>7</sup> Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-60/98 z dne 16. 7. 1998 (Uradni list RS, št. 56/98, in OdlUS VII, 150), 23. točka obrazložitve.

<sup>8</sup> Prvi in drugi odstavek 170. člena ZIZ se glasita:

"Sodišče zaznamuje sklep o izvršbi na nepremičnino v zemljiški knjigi.

S to zaznambo pridobi upnik zastavno pravico na nepremičnini z učinki tudi proti tistemu, ki pozneje pridobi lastninsko pravico na tej nepremičnini."

v 33. členu Ustave zajema tudi terjatve, torej premoženjske pravice upnika v razmerju do dolžnika, ki naj opravi določeno izpolnitev.<sup>9</sup> To velja tudi za terjatve iz neposredno izvršljivega notarskega zapisa, ki je izvršilni naslov.<sup>10</sup> Pritožnica je imetnica take terjatve. Za njeno poplačilo je v izvršbi pridobila prisilno hipoteko. Terjatev, varovana s prisilno hipoteko, uživa ustavno varstvo na podlagi 33. člena Ustave.

12. Pritožnica uveljavlja tudi kršitev ustavne pravice do sodnega varstva iz prvega odstavka 23. člena Ustave, in sicer v njenem vidiku pravice do učinkovite izvršbe. Pravica do sodnega varstva nedvomno vsebuje tudi pravico zahtevati, da se doseže izvršitev sodne odločbe, s katero je sodišče odločilo o kakšni pravici ali obveznosti. Zato morajo biti stranki, ki ji je bila v sporu s pravnomočno odločbo priznana pravica, dana možnost in sredstva, da to pravico tudi dejansko uveljavi, čemur je prvenstveno namenjen izvršilni postopek.<sup>11</sup> Izvršilni postopek, v katerem se izvršujejo (tudi) pravnomočne sodne odločbe, mora biti učinkovit, saj je le tako mogoče zagotoviti učinkovitost pravice do sodnega varstva. Namen in cilj sodnega varstva je namreč praviloma dokončno dosežen šele z uresničitvijo določene pravice oziroma pravnega razmerja in ne le z odločitvijo o njegovem obstoju.<sup>12</sup> Učinkovit izvršilni postopek je torej neločljiv element pravice do sodnega varstva.<sup>13</sup> Jamstva učinkovitega sodnega izvršilnega postopka morajo veljati tudi v izvršbah, začelih na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa (torej čeprav ne gre za izvršbo na podlagi pravnomočnih sodnih odločb). Tudi odločitve izvršilnih sodišč v izvršilnem postopku so, ne glede na naravo izvršilnega naslova, odločitve o pravicah in dolžnostih iz prvega odstavka 23. člena Ustave. Postopek sprejemanja in uresničitve teh odločitev mora zato biti učinkovit.

13. Pritožnica na podlagi presoje o nedopustnosti izvršbe in razveljavitvi sklepa o izvršbi poplačila svoje terjatve ne bo mogla doseči s prisilno hipoteko, ki jo je pridobila z

---

<sup>9</sup> Odločbi Ustavnega sodišča št. U-I-267/06 z dne 15. 3. 2007 (Uradni list RS, št. 29/07, in OdlUS XVI, 20), 24. točka obrazložitve; in št. U-I-295/13 z dne 19. 10. 2016 (Uradni list RS, št. 71/16, in OdlUS XXI, 28), 108. točka obrazložitve.

<sup>10</sup> Glej 2. točko prvega odstavka 17. člena in 20.a člen ZIZ. Teorija pojasnjuje, da lahko upnik na podlagi takega notarskega zapisa zahteva prisilno izvršitev svoje terjatve, ne da bi moral prej v sodnem postopku doseči, da sodišče dolžniku naloži izpolnitev te obveznosti. Predpostavke neposredne izvršljivosti notarskega zapisa se vedno presojajo glede določene terjatve. Zato je celo dosledneje govoriti o neposredni izvršljivosti določene terjatve (obveznosti) na podlagi notarskega zapisa, ki je izvršilni naslov za prisilno izterjavo te obveznosti (glej pri N. Plavšak, *Neposredna izvršljivost notarskega zapisa*, Podjetje in delo, št. 8 (2012), str. 1619).

<sup>11</sup> Odločba Ustavnega sodišča št. Up-181/99 z dne 18. 12. 2002 (Uradni list RS, št. 7/03, in OdlUS XI, 292), 8. točka obrazložitve.

<sup>12</sup> Odločba Ustavnega sodišča št. Up-1268/11 z dne 19. 9. 2012 (Uradni list RS, št. 79/12, in OdlUS XIX, 42), 8. točka obrazložitve.

<sup>13</sup> Odločba Ustavnega sodišča št. U-I-93/03 z dne 18. 11. 2004 (Uradni list RS, št. 132/04, in OdlUS XIII, 77), 6. točka obrazložitve.

zaznambo sklepa o izvršbi proti dolžnici v zemljiški knjigi.<sup>14</sup> Izpodbijani sodbi sta zato omejujoči za uresničevanje pritožničnih pravic do zasebne lastnine in do sodnega varstva (do učinkovite izvršbe). Višje in Okrožno sodišče sta tako ravnali zaradi varstva pričakovane lastninske pravice tožnikov. Ugotovili sta, da imata – in sta imela že v trenutku zaznambe pritožnične izvršbe – tožnika kot pravnoposlovna pridobitelja nepremičnine izpolnjene vse formalne pogoje za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, razen vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.<sup>15</sup> Polni (civilnopravni) lastninski pravici na spornem deležu stanovanja sta se torej močno približala, nista pa je še dosegla. Pričakovana lastninska pravica tožnikov na nepremičnini je varovana s človekovo pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. V okoliščinah primera namreč ustreza ustaljeni opredelitvi ustavno varovanih pričakovalnih pravic: konkretni, na veljavnem pravu temelječi zahtevek za pridobitev določene lastnine, ki mora biti na pravu ali ustaljeni sodni praksi temelječe pričakovanje pridobitve lastninske pravice in ne samo upanje na njeno pridobitev.<sup>16</sup>

14. Ustavno sodišče mora z ustavnopravnega vidika preveriti odločitev sodišč, ki sta odločali o tem, kateremu od nasprotujočih si upravičenj glede solastniškega deleža nepremičnine je treba dati prednost. Ustavno sodišče v takem primeru uporabi pristop t. i. praktične konkordance, ki je posebna metoda usklajevanja (navideznih) nasprotij med določbami Ustave o človekovih (ustavnih) pravicah, ki pride v poštev v položajih, ko še ne gre za posege v človekove pravice oziroma za njihovo omejevanje na podlagi tretjega odstavka 15. člena Ustave.<sup>17</sup> Nosilca svoji pravici uresničujeta z zoženim dometom, tako da pri izvrševanju pravice enega ne pride do prekomernega posega v pravico drugega. Sodišče mora obseg izvrševanja vsake od nasproti si stoječih pravic zmanjšati na tisto mero, ki je nujna zaradi uresnitve človekove pravice drugega. Presoja, ali izvrševanje ene pravice že prekomerno omejuje izvrševanje druge, terja vrednostno tehtanje pomena obeh pravic in teže posega, oboje ob upoštevanju vseh okoliščin konkretnega primera.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Člen 90 Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03, 45/08, 28/09 in 25/11 – v nadaljevanju ZZK-1) določa, da se zaznamba izvršbe, skupaj s hipoteko, ki je bila vknjižena v zvezi z njo, po uradni dolžnosti izbriše iz zemljiške knjige v primeru razveljavitve sklepa o izvršbi, ki je bil podlaga za zaznambo.

<sup>15</sup> Teorija ugotavlja, da so za prenos lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom potrebni zavezovalni pravni posel, razpolagalna sposobnost odsvojitelja, razpolagalni pravni posel in vpis v zemljiško knjigo (M. Juhart v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur (red.), Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem, Zakon s komentarjem, Komentar k 40. in 49. členu, Uradni list Republike Slovenije, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani in Pravna fakulteta Univerze v Mariboru, Ljubljana 2016, str. 267 in 346). V obravnavanem primeru sta sodišči izrecno ugotovili obstoj veljavnega zavezovalnega in razpolagalnega pravnega posla, iz obrazložitve izpodbijanih sodb pa implicitno izhaja, da tudi o razpolagalni sposobnosti obeh zaporednih odsvojiteljev ni bilo dvoma.

<sup>16</sup> Odločba št. Up-179/12, 8. točka obrazložitve.

<sup>17</sup> Glej 12. točko obrazložitve odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-191/09, Up-916/09 z dne 30. 9. 2010 (Uradni list RS, št. 85/10, in OdlUS XIX, 7).

<sup>18</sup> Prav tam.

15. Navedeno pomeni, da mora Ustavno sodišče pri odločanju o ustavni pritožbi oceniti in odtehtati težo in pomen nasprotujočih si ustavno varovanih položajev pritožnice kot imetnice obligacijske terjatve, ki mora biti učinkovito uveljavljena v izvršbi (23. in 33. člen Ustave), in tožnikov kot nevknjiženih lastnikov v pričakovanju (33. člen Ustave). Ključno je vprašanje, ali sta sodišči tehtanje med pritožničnima pravicama in pravico tožnikov izvedli ob upoštevanju meril, sprejetih v ustavnosodni presoji, ali sta pri tem upoštevali vse ustavnopravno odločilne okoliščine in ali sta pri vrednotenju navedenih meril oziroma okoliščin dali vsaki od pravic v koliziji ustrezno težo.<sup>19</sup>

16. Glede na v pravdi ugotovljeno dejansko stanje je pritožnica dobroverna<sup>20</sup> imetnica prisilne hipoteke, ki je hipoteko pridobila v izvršbi proti svoji dolžnici, ki je bila v trenutku zaznambe izvršbe še vknjižena kot lastnica zadevnega deleža, čeprav ga je že pred časom odsvojila. Pritožnična obligacijska terjatev proti dolžnici torej ni bila že od nastanka naprej zavarovana s pravnoposlovno hipoteko na nepremičnini. Tožnika sta lastnika v pričakovanju, na katera so v trenutku pridobitve hipoteke pritožnice po stališču sodišč že prešla stvarnopravna upravičenja v znatnem obsegu. Tožnika sta odlašala z vknjižbo svoje lastninske pravice brez upravičenega razloga; v tem pogledu sta bila neskrbna. Izpodbijani sodbi dajeta prednost tožnikoma – in se pri tem sklicujeta na ustaljeno prakso Vrhovnega in Ustavnega sodišča.

17. Sodišči nista zanikali, da je položaj pritožnice ustavno varovan, sprejeli pa sta stališče, da se mora imetnik kasnejše prisilne hipoteke, tudi če je v dobri veri, umakniti lastniku v pričakovanju ne glede na to, ali je bil skrben glede takojšnje vložitve predloga za vknjižbo lastninske pravice.<sup>21</sup> S tem sta sledili ustaljeni praksi Vrhovnega sodišča, ki je npr. v sodbi št. II Ips 475/2008 z dne 5. 4. 2012 podrobno pojasnilo, zakaj je v takem položaju treba lastniku v pričakovanju priznati, da ima stvarnopravna upravičenja v takem obsegu, da to preprečuje izvršbo na nepremičnino za dolg prejšnjega lastnika.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Primerjaj z 31. točko odločbe Ustavnega sodišča št. Up-407/14 z dne 14. 12. 2016 (Uradni list RS, št. 2/17, in OdIUS XXI, 37).

<sup>20</sup> Sodišči nista dvomili, da v času pridobitve hipoteke pritožnica ni vedela, da je stanovanje prodano, vendar pa velja poudariti, da sta dobro vero razumeli kot pravni standard, za dosego katerega zadošča vpogled v zemljiškoknjižno stanje nepremičnine. Iz sodbe prve stopnje namreč izhaja, da pritožnica ni preverjala, ali kdo živi v stanovanju.

<sup>21</sup> Za to stališče se zavzema tudi del teorije. N. Plavšak, R. Vrenčur, Pomen razpolagalnega upravičenja pri razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini, *Pravnik*, št. 11/12 (2015), str. 636–637. Avtorja navajata, da iz tega, da pričakovana lastninska pravica učinkuje proti odsvojitelju, izhaja, da jo lahko pridobitelj (pričakovani lastnik) uveljavlja tudi proti odsvojiteljevemu upniku. Upnika, ki je izvirno pridobil hipoteko na podlagi sklepa o dovolitvi izvršbe na nepremičnino, naj ne bi varovalo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, ki se uporablja samo glede poslovnih pridobitev stvarnih pravic.

<sup>22</sup> Vrhovno sodišče je med drugim pojasnilo, da bi lahko pridobitelj nepremičnine, ki razpolaga z listino, sposobno za vknjižbo lastninske pravice, v primeru, če bi odsvojitelj nepremičnino obremenil s hipoteko, zoper hipotekarnega upnika svoje sodno varstvo uveljavljal z izbrisno tožbo, zato mora biti njegov pravni položaj enako varovan tudi v izvršbi. Ne bi naj bilo razloga, da bi bila

18. Za Ustavno sodišče je ključnega pomena presoja, da je dobra vera ustavnopravno pomembnejša pri varstvu pravnega prometa, kjer je ključnega pomena, da tisti, ki sklepajo pravne posle oziroma plasirajo svoje naložbe pod izrecnim pogojem, da so te primerno zavarovane s stvarnopravnimi zavarovanji (npr. kreditodajalci s pravno-poslovnimi hipotekami), obdržijo svoja zavarovanja, če so se v dobri veri zanesli na "čisto" zemljiškoknjižno stanje. Drugačno stališče bi bistveno ogrozilo varnost pravnega prometa in normalno potekanje poslovnih transakcij. Teh pomislekov ni pri hipotekarnih upnikih, kot je pritožnica, ki so hipoteke pridobili šele v izvršbi. Ti v poslovna razmerja stopajo brez trdnega zanašanja na to, da jim bo v nekem morebitnem prihodnjem izvršilnem postopku zagotovo dosegljiva konkretna nepremičnina, na kateri si niso izposlovali pravno-poslovne hipoteke.

19. Pritožnica zatrjuje, da bi ji sodišče moralo omogočiti, da se za terjatev proti tretji osebi poplača iz nepremičnine, ki sta jo pred izvršbo že celih enajst let tožnika uživala, kot da je njuno premoženje,<sup>23</sup> pri čemer se pritožnica pri sklepanju poroštvene pogodbe z dolžnico ni niti izrecno<sup>24</sup> niti implicitno<sup>25</sup> zanašala na to, da ji bo sporni solastninski delež na voljo, če poroštvo ob zapadlosti ne bo plačano. Za odločitev Ustavnega sodišča je nadalje pomembno, da je do kolizije interesov med pritožnico in tožnikoma prišlo v položaju, ko sta tožnika že imela pričakovano lastninsko pravico, pridobitev lastninske pravice pa je bila odvisna le še od njunega predloga za vknjižbo v zemljiško knjigo. Ustavno sodišče je ovrednotilo tudi dejstvo, da pritožničino premoženje in njeno sodno varstvo z izpodbijanima sodbama nista utrpeli bistvenega prikrajšanja. Pritožnici sodišči nista odrekli možnosti prisilne izvršitve njene terjatve iz notarskega zapisa.<sup>26</sup> Terjatev ni bila

---

možnost vložitve ugovora odvisna od načina pridobitve hipoteke. Temu naj bi pritrjevala tudi ureditev, da ima kupec, ki pred začetkom stečajnega postopka razpolaga z notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom, v stečajnem postopku izločitveno pravico na nepremičnini. Če nepremičnina ne spada v stečajno maso in tako ne služi poplačilu upnikov v stečajnem postopku, naj bi bilo logično, da upnik tudi v izvršbi ne more poseči po tej nepremičnini, da bi dosegel poplačilo svoje terjatve. Vrhovno sodišče meni, da zato ni pomembno, ali je izločitveni tožnik izkazal zadostno skrbnost, da zemljiškoknjižno stanje uskladi z dejanskim. Poudarilo je še, da se v tej situaciji imetnik prisilne hipoteke ne more uspešno sklicevati na to, da ni vedel za dolžnikovo razpolaganje z nepremičnino. Na zemljiškoknjižno stanje in dobro vero naj bi se lahko skliceval le tisti upnik, ki je pridobil pogodbeno zastavno pravico na nepremičnini, ne pa tudi tisti, ki je zastavno pravico pridobil šele z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi. Vrhovno sodišče je navedeno stališče ponovilo tudi v poznejših sodbah, ki obravnavajo bistveno enake primere (glej npr. sodbe št. II Ips 385/2008 z dne 17. 5. 2012, št. II Ips 132/2009 z dne 12. 7. 2012 in št. II Ips 441/2010 z dne 26. 9. 2013).

<sup>23</sup> Torej na podlagi zavezovalnega in razpolagalnega posla kupljeno in plačano stanovanje, v posesti tožnikov, ki samo še v formalnem smislu ni bilo njuno premoženje.

<sup>24</sup> Saj ni zahtevala hipoteke na njem.

<sup>25</sup> Iz sodbe prve stopnje izhaja, da direktor pritožnice ob podpisu poroštvene izjave ni vedel za obstoj stanovanja. Zanj je izvedel malo pred vložitvijo predloga za izvršbo proti dolžnici.

<sup>26</sup> Če je na dolžnika knjiženih več predmetov premoženja, lahko upnik vedno predlaga izvršbo na celotno premoženje dolžnika, tako da je zavarovan za primer, če se pozneje izkaže, da je izvršba



zmanjšana, prenesena na drug subjekt ali izbrisana. Sodišči sta odločili le, da se pritožnica v izvršbi ne sme poplačati iz solastninskega deleža na konkretni nepremičnini. Ustava pritožnici ne jamči, da se lahko za terjatve proti dolžniku poplača iz nepremičnine v posesti pričakovanega lastnika, ki ni pritožničin obligacijski dolžnik.

20. Pritožnica ne more uspeti s trditvami, da sta sodišči napačno odtehtali težo nasprotujočih si ustavnih oziroma človekovih pravic pritožnice oziroma tožnikov. Ustavno-pravnih napak pri tem tehtanju ni. Okrožno in Višje sodišče sta pri tehtanju upoštevali vse ustavne oziroma človekove pravice v koliziji in pri presoji nista zanemarili nobene od njih. Omejili sta doseg in obseg pritožničinih ustavnih pravic do sodnega varstva in zasebne lastnine zaradi nuje po upoštevanju in priznanju zadostne teže konkurirajoče človekove pravice do zasebne lastnine tožnikov. Zavarovali sta položaj pričakovanih lastnikov, ki imata v sporni nepremičnini družinsko domovanje. Upoštevali sta vsa odločilna merila in okoliščine, pri njihovem vrednotenju pa sta vsem pravicam v koliziji dali ustrezno težo. Zato Ustavno sodišče nima razlogov, da bi poseglo v izpodbijani sodbi. Do drugačnega zaključka ne more privedi niti opozarjanje pritožnice na možne zlorabe, ki naj bi jih izpodbijana stališča omogočala prezadolženim nevknjiženim pričakovanim lastnikom. Ker pritožnica ne zatrdi konkretno, da naj bi se tožnika z opustitvijo vknjižbe izogibala svojim upnikom, ta očitek – ki ga je razumeti kot očitek zlorabe pravice – ostane na povsem pavšalni ravni.

21. Pritožnica trdi tudi, da sta sodišči kršili njeno ustavno pravico do enakega varstva pravic iz 22. člena Ustave, ker naj se ne bi opredelili do vprašanja, zakaj je pričakovana pravica tožnikov močnejša od obstoječe in v zemljiško knjigo vpisane pravice pritožnice. Del pravice do enakega varstva pravic v postopku po 22. členu Ustave je tudi pravica do kontradiktornega postopka, v katerem mora biti vsaki stranki zagotovljena pravica do izjavljanja. Tej pravici stranke pa ustreza obveznost sodišča, da se z navedbami stranke seznanjajo ter da se, kolikor so dopustne in za odločitev v zadevi bistvene, do njih v obrazložitvi svoje odločbe tudi opredeli. Ne drži očitek pritožnice, da se sodišči v neskladju z 22. členom Ustave nista opredelili do njenih bistvenih navedb. Sklicevali sta se zlasti na javno objavljene sodbe Vrhovnega sodišča v dejansko in pravno zelo podobnih sporih, v katerih je podrobno utemeljeno, zakaj ima lastnina v pričakovanju prednost pred prisilno hipoteko. Višje sodišče je poleg tega še pojasnilo, da načelo zaupanja v zemljiško knjigo po zemljiškoknjižni zakonodaji pride v poštev le v pravnem prometu, za kar naj v konkretnem primeru ne bi šlo.

22. Ker z izpodbijanima sodbama Okrožnega in Višjega sodišča niso bile kršene pritožničine ustavne pravice iz 22. člena, prvega odstavka 23. člena in 33. člena Ustave, je Ustavno sodišče ustavno pritožbo zavrnilo (1. točka izreka).

23. V skladu s prvim odstavkom 34. člena ZUstS nosi v postopku pred Ustavnim sodiščem vsak udeleženec svoje stroške, če Ustavno sodišče ne odloči drugače. Ta

---

na določen premoženjski predmet nedopustna, ker je ta dejansko že bil prodan tretjemu, ki pa se še ni vpisal v zemljiško knjigo.

določba se po prvem odstavku 49. člena ZUstS uporablja tudi v postopku z ustavno pritožbo. Za drugačno odločitev bi morali obstajati posebej utemeljeni razlogi, ti pa niso izkazani. Ustavno sodišče je zato o predlogu pritožnice za povrnitev stroškov postopka pred Ustavnim sodiščem odločilo, kot izhaja iz 2. točke izreka te odločbe.

### C.

24. Ustavno sodišče je sprejelo to odločbo na podlagi prvega odstavka 59. člena in prvega odstavka 34. člena v zvezi s prvim odstavkom 49. člena ZUstS ter prve alineje drugega odstavka 46. člena Poslovnika Ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 86/07, 54/10, 56/11 in 70/17) v sestavi: predsednica dr. Jadranka Sovdat ter sodnice in sodniki dr. Matej Accetto, dr. Dunja Jadek Pensa, dr. Etelka Korpič – Horvat, dr. Špelca Mežnar, dr. Marijan Pavčnik in Marko Šorli. Odločbo je sprejelo soglasno.

dr. Jadranka Sovdat  
Predsednica