



Številka: Up-1581/18-7

Datum: 20. 12. 2018

SKLEP

Senat Ustavnega sodišča je v postopku za preizkus ustavne pritožbe, ki jo je vložil Igor Pezdirc, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji, d. o. o., Ljubljana, na seji 20. decembra 2018

sklenil:

1. Ustavna pritožba zoper sklep Višjega sodišča v Ljubljani št. Cst 534/2018 z dne 14. 11. 2018 v zvezi s sklepom Okrožnega sodišča v Ljubljani št. St 274/2015 z dne 10. 9. 2018 se sprejme v obravnavo.

2. Do dokončne odločitve Ustavnega sodišča se v stečajnem postopku družbe IMOS-G, nepremičnine in inženiring, d. o. o. – v stečaju, Ljubljana, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod št. St 274/2015, zadrži prodaja nepremičnin, ki so navedene v izreku izpodbijanega sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani št. St 274/2015 z dne 10. 9. 2018.

OBRAZLOŽITEV

A.

1. Sodišče prve stopnje je z izpodbijanim sklepom zavrnilo izdajo soglasja k prodaji nepremičnin med stečajnim dolžnikom (prodajalcem) in pritožnikom (predkupnim upravičencem). Iz predloga upravitelja za izdajo soglasja je razvidno, da je pritožnik solastnik dveh nepremičnin. Pri utemeljitvi svoje odločitve je sodišče primarno izhajalo iz nepravilnosti v postopku prodaje. Predkupno pravico pritožnika je obravnavalo na podlagi tretjega odstavka 66. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 – v nadaljevanju SPZ), a je hkrati poudarilo, da se je po sklepu o prodaji prodajalo skupno 49 parcel, predkupni upravičenec pa je solastnik samo dveh parcel, pri katerih gre za nevpisani oz. neetažirani stanovanjski objekt. Zapisalo je, da bi bila v tem konkretnem primeru glede na skupno površino in posledično vrednost predmeta prodaje predkupna pravica nesmiselna, če bi jo razlagali tako, da bi moral predkupni upravičenec,

ki je solastnik le manjšega dela, namesto nepremičnine, kjer je solastnik, kupiti celoten kompleks nepremičnin.

2. Višje sodišče je zavrnilo pritožnikovo pritožbo in potrdilo odločitev sodišča prve stopnje. V obrazložitvi je poudarilo, da v konkretnem primeru stavbe na Tobačni ulici 10, Ljubljana, ne gre za solastnino v smislu prvega odstavka 65. člena SPZ, temveč za eno od oblik dejanske etažne lastnine, ki se je v zemljiški knjigi izvedla z vpisom solastniških idealnih deležev posameznih etažnih lastnikov na zemljiški parceli, na kateri stavba stoji. Ob sklicevanju na sodbo Vrhovnega sodišča št. II Ips 202/2012 z dne 23. 10. 2014 je sodišče poudarilo, da sodna praksa tako imenovanim dejanskim etažnim lastnikom priznava predkupno pravico po 124. členu SPZ. Pri tehtanju med pravico predkupnega upravičenca in pravico izbranega ponudnika do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni je sodišče izhajalo iz namena predkupne pravice iz 124. člena SPZ. Poudarilo je, da je bila pravica v manjših stavbah v etažni lastnini uzakonjena z namenom, da bi se zagotavljali boljši pogoji za mirno sožitje, s tem pa tudi socialna funkcija lastnine. Predkupna pravica je torej omejena na stavbo v etažni lastnini. Ker ta v danem primeru predstavlja izredno majhen del kompleksa nepremičnin (0,4 odstotka vseh prodajanih površin), po oceni pritožbenega sodišča učinka predkupne pravice ni mogoče razširiti na celoten kompleks nepremičnin, ki se prodajajo, saj bi to pomenilo prekomeren poseg v pravico izbranega ponudnika do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni. Navedeno po mnenju sodišča velja še toliko bolj v danem primeru, ko so se nepremičnine prodajale na podlagi zavezujočega zbiranja ponudb, ki za razliko od prodaje na javni dražbi uspelemu ponudniku po tem, ko je predkupni upravičenec izjavil, da uveljavlja predkupno pravico, ne omogoča višanje ponujene cene. Položaj v primeru skupne prodaje kmetijskih in stavbnih zemljišč po mnenju sodišča ni primerljiv z obravnavanim primerom, saj je pri teh zemljiščih treba upoštevati poseben namen uzakonitve predkupne pravice v 23. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 in 79/17 – v nadaljevanju ZKZ).

3. Pritožnik uveljavlja kršitve drugega odstavka 14. člena ter 22., 23. in 33. člena Ustave. Poudarja, da je sam predkupno pravico uveljavljal na podlagi tretjega odstavka 66. člena SPZ, pritožbeno sodišče pa naj bi brez opore v trditvah strank ali podatkih spisa samo ugotovilo, da gre v konkretnem primeru za dejansko etažno lastnino. Navaja, da ima stavba na naslovu Tobačna ulica 10, Ljubljana, šest posameznih delov in stoji samo na parceli št. 99/68 (in ne tudi št. 99/69, kjer je tudi solastnik). Posebej opozarja, da je sodna praksa v zvezi z dejansko etažno lastnino nastala izključno zaradi razmejitev položajev, za katere se uporabljajo posebna pravila o vzpostavitvi nedokončane etažne lastnine. Odločitvi sodišč po mnenju pritožnika nasprotujeta ustaljeni sodni praksi v zvezi s paketno prodajo in stališčem pravne stroke, skladno s katerimi ima predkupni upravičenec možnost uveljavljati predkupno pravico tudi takrat, ko lastnik (predkupni zavezanec) v paketu poleg nepremičnin, ki so predmet predkupne pravice, prodaja tudi druge nepremičnine. Sklicevanje pritožbenega sodišča na poseben namen predkupne pravice v primeru kmetijskih zemljišč je po mnenju pritožnika arbitrarno in neobrazloženo. Opozarja, da bi morale sodišče pri tehtanju upoštevati samo omejitev predkupnega zavezanca (lastnika) in ne tudi pravice izbranega ponudnika. Navaja, da sta se sodišči pri

svoji odločitvi oprli na dejstva in pravna stališča, glede katerih se ni imel možnosti izjaviti. Opozarja, da je sodišče prve stopnje kršilo načelo kontradiktornosti, ker mu kot predkupnemu upravičencu ni vročalo vlog neizbranega ponudnika (tudi upnika), družbe KPL, d. d., Ljubljana, in upravitelja. Poudarja, da se v postopku ni imel možnosti izjaviti o nosilnem materialnopravnem stališču pritožbenega sodišča v zvezi z uporabo 124. člena SPZ in tudi ne o dejanski podlagi za uporabo navedene pravne podlage (dejanski etažni lastnini). Po mnenju pritožnika je njegov položaj varovan tudi v okviru 33. člena Ustave, pri čemer zanikanje njegove predkupne pravice v konkretnem primeru ne izpolnjuje kriterija nujnosti in še manj sorazmernosti. V zvezi z drugim odstavkom 14. člena podaja primerjavo s citiranimi položaji predkupnih upravičencev po ZKZ, ki v primeru paketne prodaje ohranijo predkupno pravico. Meni, da mu je bila kršena tudi pravica do pravnega sredstva iz 25. člena Ustave, saj se je s ključnim in temeljnim razlogom zanikanja njegove predkupne pravice seznanil šele s prejemom odločitve pritožbenega sodišča.

4. Pritožnik predlaga začasno zadržanje prodaje nepremičnin, v zvezi s katerimi je bilo zavrnjeno soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe z njim kot predkupnim upravičencem. Poudarja, da je z izbranim ponudnikom upravitelj že sklenil prodajno pogodbo, pri čemer je bilo z izpodbijanima odločitvama dejansko odločeno, da pritožnik nima predkupne pravice. Opozarja na nevarnost, da bo stečajno sodišče v nadaljevanju izdalo soglasje k prodajni pogodbi z izbranim (ali drugim) ponudnikom. Navaja, da je pravnomočni sklep o izročitvi po tretjem odstavku 342. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr. in 27/16 – ZFPPIPP) listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, skladno s petim odstavkom navedenega člena pa je pritožniku ob izpodbijanih odločitvah uveljavljanje nadaljnjih zahtevkov onemogočeno. Po drugi strani z zadržanjem prodaje (tudi v primeru kasnejše zavrnitve ustavne pritožbe) za izbranega in neizbranega ponudnika naj ne bi nastale škodljive posledice, saj bi bila izvedba prodaje na podlagi ene izmed njunih ponudb še vedno mogoča. Takšne posledice ne bi nastale niti za upnike stečajnega dolžnika, saj naj bi bilo zanje najugodnejše, da se realizira prodajna pogodba s pritožnikom pod pogoji, ki veljajo za izbranega ponudnika.

B.

5. Senat Ustavnega sodišča je ustavno pritožbo sprejel v obravnavo (1. točka izreka). Ustavno sodišče bo odločalo o njeni utemeljenosti in presodilo, ali so bile z izpodbijanima sodnima odločbama kršene pritožnikove človekove pravice oziroma temeljne svoboščine.

6. Če je ustavna pritožba sprejeta v obravnavo, lahko po 58. členu Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12 – v nadaljevanju ZUstS) senat ali Ustavno sodišče na nejavni seji zadrži izvršitev posamičnega akta, ki se z ustavno pritožbo izpodbija, če bi z izvršitvijo nastale težko popravljive škodljive posledice. V obravnavanem primeru pritožnik svoj predlog za začasno zadržanje izpodbijanih aktov utemeljuje z navedbami, da morebitna ugoditev ustavni pritožbi ne bo vplivala na izboljšanje njegovega pravnega položaja, če bo

nepremičnina prodana. Navaja, da je postopek prodaje še v teku, pri čemer lahko (na predlog upravitelja) sodišče izda soglasje za sklenitev prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom (ali v okviru istega prodajnega postopka z drugim ponudnikom). Pritožnik je s tem izkazal možnost nastanka težko popravljivih škodljivih posledic. Če so nepremičnine v stečajnem postopku prodane, pritožnik izgubi možnost uveljavljati predkupno pravico. Zato v takem primeru morebitna ugoditev ustavni pritožbi ne more izboljšati pritožnikovega pravnega položaja. Ustavno sodišče prav tako ocenjuje, da zadržanje postopka prodaje ne more imeti enako hudih škodljivih posledic za druge ponudnike ali upnike stečajnega postopka, saj v primeru pritožnikovega neuspeha z ustavno pritožbo to zadržanje pomeni le odložitev postopka prodaje do odločitve Ustavnega sodišča. Zato je Ustavno sodišče na podlagi 58. člena ZUstS odločilo, da se do končne odločitve Ustavnega sodišča zadrži prodaja nepremičnin (2. točka izreka).

7. Senat Ustavnega sodišča je sklenil, da se zadeva obravnava absolutno prednostno.

C.

8. Senat Ustavnega sodišča je sprejel ta sklep na podlagi drugega odstavka 55.b člena in 58. člena ZUstS ter petega odstavka v zvezi s tretjo alinejo tretjega odstavka 46. člena Poslovnika Ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 86/07, 54/10, 56/11 in 70/17) v sestavi: predsednik senata dr. Marijan Pavčnik ter člana dr. Dunja Jadek Pensa in dr. Rajko Knez. Sklep je sprejel soglasno.

dr. Marijan Pavčnik
Sodnik