



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Evidenčna številka:** VS0018378

**Datum odločbe:** 05.05.2016

**Opravljalna številka II.stopnje:** VSL I Cp 2350/2013

**Senat:** Anton Frantar (preds.), dr. Ana Božič Penko (poroč.), Karmen Igljč Stroligo, Tomaž Pavčnik, Janez Vljaj

**Področje:** OBLIGACIJSKO PRAVO

**Institut:** dopuščena revizija - prodajna pogodba za nepremičnino - odgovornost za stvarne napake - jamčevanje za napake - znižanje kupnine - dajatveni tožbeni zahtevek oblikovalni tožbeni zahtevek - nasprotna tožba - ugovor - enotnost sodne prakse

**Zveza:** OZ člen 462, 462/1, 459, 468, 468/1.

## Jedro

Vrhovno sodišče je v nekaj zadevah zavzelo stališče, da za znižanje kupnine ne zadošča dajatvena tožba, pač pa je potreben tudi oblikovalni zahtevek. Temu je pritrnilo tudi več avtorjev v teoriji. Po njihovem mnenju mora tudi toženec, ko se brani pred prodajalčevim zahtevkom za plačilo celotne kupnine, v svojo obrambo vložiti (nasprotno) tožbo za znižanje kupnine in se ne more braniti le z ugovorom, da je zaradi napak kupljenega predmeta kupnina previsoka. Zaslediti pa je tudi zavzemanje za ponoven razmislek o ustreznosti take rešitve in za predlagano rešitev, da ugovor zadošča ne glede na procesni položaj kupca (ne glede na to, ali zahteva znižanje kupnine preden prodajalec zahteva plačilo ali se plačilu upira, potem ko ga prodajalec že zahteva).

## Izrek

Revizija se zavrne.

Tožena stranka je dolžna v 15 dneh tožnikoma povrniti 563,47 EUR stroškov revizijskega postopka.

## Obrazložitev

1. Tožnika sta od toženke kupila stanovanje. Takoj po vselitvi sta ugotovila, da ima stanovanje skrito napako: že v izteku prve noči, ko sta prespala v njem, se je v najzgodnejših jutranjih urah, še vedno namenjenih počitku, izkazalo, da vanj prodira močan hrup (predvsem zaradi vožnje dostavnih vozil, ročnega razsekavanja mesa ipd.) iz trgovine, ki je pod stanovanjem, in sicer zaradi napak v izvedbi tal in sten. Ker sta kupnino v celoti plačala, sta od prodajalke zahtevala znižanje kupnine zaradi manjvrednosti stanovanja in

vrnitev dela kupnine, ki je glede na napako previsoka. V tožbi sta postavila le dajatveni zahtevek za vrnitev dela kupnine.

2. Sodišče prve stopnje je odločilo, da jima mora toženka plačati 20.293,00 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Za znesek 1.794,36 EUR je zahtevek zavrnilo.

3. Pritožbeno sodišče je pritožbo tožene stranke zavrnilo in v obsodilnem delu sodbo sodišča prve stopnje potrdilo.

4. Vrhovno sodišče je na predlog tožene stranke s sklepom II DoR 134/2014 z dne 18. 6. 2014 dopustilo revizijo glede pravnih vprašanj, (1) ali je treba za uveljavljanje jamčevalnega zahtevka za znižanje kupnine postaviti oblikovalni zahtevek ali zadošča dajatveni zahtevek in (2) pomena večinske sodne prakse v trenutku uveljavljanja zahtevka in odločanja o njem pred sodiščem prve stopnje.

5. Tožena stranka v reviziji v bistvenem trdi, da sodna praksa o tem, da je treba pred zahtevkom za vračilo preplačane kupnine zahtevati znižanje kupnine, ker šele z ugotovitvi o oblikovalnemu zahtevku odpade pravna podlaga za korist, ki jo je pridobil prodajalec. Tako je namreč odločilo Vrhovno sodišče že leta 2003 v zadevi III Ips 16/2003, nato pa vsaj še v zadevi II Ips 38/2012; enako je tudi stališče komentatorjev Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ).

6. Tožnika sta na revizijo obrazloženo dogovorila. Vrhovnemu sodišču sta predlagala, naj jo zavrne. Soglašata s stališčem, ki ga je Vrhovno sodišče zavzelo v zadevi II Ips 38/2012, vsekakor pa tudi z razlogi izpodbijane sodbe, da jima mora sodišče nuditi pravno varstvo ne glede na to, da sta postavila le dajatveni zahtevek brez oblikovalnega zahtevka za znižanje kupnine, ker sta sledila sodni praksi, ki je prevladovala tako ob vložitvi tožbe kot ob odločitvi sodišča prve stopnje. Trditev, da je sodna praksa tolerirala tudi zgolj dajatvene zahtevke, podkrepita z navedbo več odločb različnih pritožbenih sodišč. Poudarjata dolgotrajnost postopka v tej zadevi (zaradi katere je bila država pred ESČP celo obsojena na plačilo odškodnine), in dejstvo, da sodišče pravilnosti zahtevka ni nikoli problematiziralo (opustilo je materialno procesno vodstvo). Ugoditev reviziji bi zato pomenila kršitev njune pravice do enakega varstva pravic.

7. Revizija ni utemeljena.

8. Tožnika sta tožbo vložila 2. 10. 2007, sodišče prve stopnje pa je o njunem zahtevku odločilo 15. 3. 2013. V tem času glede vprašanja, ali je mogoče znižanje kupnine zaradi stvarnih napak prodane stvari doseči le sodno, z oblikovalno tožbo (»kupnina se zniža za ...« ali »kupnina se zniža na ...«), v pravni literaturi ni bilo enotnega stališča. (1) Sodne prakse Vrhovnega sodišča ni bilo, (2) sodna praksa višjih sodišč pa dajatvenih zahtevkov ni zavračala iz razloga nesklepčnosti (3) (je pa v redkih zadevah v razlogih opozarjala na pravilnost uveljavljanja oblikovalnega zahtevka (4)).

9. Šele po zaključku postopka pred sodiščem prve stopnje v konkretni zadevi je Vrhovno sodišče v nekaj zadevah zavzelo stališče, da za znižanje kupnine ne zadošča dajatvena tožba, pač pa je potreben tudi oblikovalni zahtevek. (5) Temu je pritrdilo tudi več avtorjev v teoriji. (6) Po njihovem mnenju mora tudi toženec, ko se brani pred prodajalčevim zahtevkom za plačilo celotne kupnine, v svojo obrambo vložiti (nasprotno) tožbo za znižanje kupnine in se ne more braniti le z ugovorom, da je zaradi napak kupljenega predmeta kupnina previsoka. Zaslediti pa je tudi zavzemanje za ponoven razmislek o ustreznosti take rešitve (7) in za predlagano rešitev, da ugovor zadošča ne glede na procesni položaj kupca (ne glede na to, ali zahteva znižanje kupnine preden prodajalec zahteva plačilo ali se plačilu upira, potem ko ga prodajalec že

zahteva).

10. V luči stališča o nujnosti oblikovalne tožbe bi bil zgolj dajatveni zahtev (kot sta ga uveljavljala tožnika) nesklepčen. Vendar pa je bila oblika pravnega varstva, ki sta ga zahtevala, skladna s tedaj enotno sodno prakso, ki je pravno varstvo kupcu stvari z napako nudila le na podlagi dajatvenega zahtevka. Zato Vrhovno sodišče ponavlja že večkrat izraženo stališče,<sup>(8)</sup> da bi bila v primeru, ko je bila tako ob postavitvi zahtevka kot ob izdaji sodbe sodišča prve stopnje izbrana vrsta pravnega varstva skladna z uveljavljeno sodno prakso, nesprijemljiva zavrnitev zahtevka na drugi stopnji. V nekaterih primerih, zlasti kadar je bil postopek zelo dolgotrajen, pa je zavzelo stališče, da bi bila po končanem postopku pred sodiščem prve stopnje nesprijemljiva tudi napotitev na drugo obliko pravnega varstva in je priporočilo, naj sodišče druge stopnje način uveljavljanja sodnega varstva obravnava kot pravilen.<sup>(9)</sup>

11. Za tako situacijo gre tudi v konkretnem primeru. Zato je revizija (ne glede na rešitev prvega vprašanja, glede katerega je bila dopuščena) neutemeljena. Skladno z določbo 387. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) jo je Vrhovno sodišče zavrnilo.

12. Tožeča stranka je v revizijskem postopku uspela. Po načelu uspeha (prvi odstavek 154. člena ZPP) je zato upravičena do povrnitve stroškov revizijskega postopka. Te predstavljajo po Zakonu o odvetniški tarifi odmerjeni nagrada za zastopanje v zvezi z vložitvijo odgovora na revizijo tožene stranke v znesku 413,10 EUR (tarifna št. 21/3), povečana za 10 % zaradi zastopanja dveh strank (9. člen), pavšalne stroške v znesku 9,09 EUR (13. člen) in 22 %-ni davek na dodano vrednost oziroma skupaj 563,47 EUR.

----

Op. št. (1): O tem, da je za sklepčnost tožbe nujna tožba z oblikovalnim zahtevkom se je izrekla Plavšak, N., v: Plavšak, N., in Juhart, M. (ur.): Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del), 3. knjiga. GV Založba, Ljubljana 2004, strani 197 in 198. Nasprotno, da zadošča dajatvena tožba, (je) meni(l) Možina, D.: Kršitev pogodbe. GV Založba, Ljubljana 2006, str. 420.

Op. št. (2): V zadevi III Ips 16/2003 je bilo sicer odločeno, da se pravna dejanja stečajnega dolžnika izpodbijajo z oblikovalno tožbo, vendar je šlo za izpodbijanje v stečaju in ne za jamčevalni zahtevk za znižanje kupnine po OZ.

Op. št. (3): Na primer odločbe VSL I Cp 385/2010, II Cp 1844/2010, I Cpg 1113/2009 in I Cpg 105/2012, na katere se sklicuje tudi tožeča stranka v odgovoru na revizijo, ter še druge.

Op. št. (4): Na primer sodba VSL II Cp 3329/2011.

Op. št. (5): Glej odločbe: II Ips 38/2012, II Ips 68/2012, III Ips 89/2013, II Ips 130/2013.

Op. št. (6): Glej Galič, A., Znižanje pogodbene cene – z nasprotno tožbo ali z ugovorom?, Pravna praksa, 2014, št. 8, str. 9; Mežnar, Š., Stvarne in pravne napake – materialnopravni in procesni vidiki (prispevek na Civilnopravni šoli 2016).

Op. št. (7): Glej Velkavrh, A., Še o ugovoru znižanja kupnine, Pravna praksa, 2014, št. 45, str. 11-13.

Op. št. (8): Na primer v zadevah II Ips 261/2014, II Ips 348/2013 in drugih.

Op. št. (9): Glej odločbe II Ips 44/2007 z dne 10. 5. 2010 glede oblikovanja pravihga zahtevka pri dvojni prodaji nepremičnine, II Ips 369/2010 z dne 15. 12. 2011 glede oblikovanja pravihga zahtevka pri prodaji kmetijskih zemljišč, II Ips 141/2010 z dne 7. 11. 2013 glede oblikovanja pravihga zahtevka pri paulijanski tožbi, II Ips 276/2014 pa glede oblikovanja pravihga zahtevka pri razveljavitvi oporoke.

**Datum zadnje spremembe:** 27.06.2016