



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Evidenčna številka:** VS00031358

**Datum odločbe:** 23.01.2020

**Opravična številka II.stopnje:** VSL Sodba I Cp 516/2018

**Senat:** mag. Rudi Štravs (preds.), Jan Zobec (poroč.), Karmen Iglič Stroligo, dr. Mateja Končina Peternel, Tomaž Pavčnik

**Področje:** LASTNINJENJE - STVARNO PRAVO

**Institut:** pridobitev lastninske pravice na nepremičnini - družbena lastnina - združna lastnina - lastninjenje - pravica uporabe

**Zveza:** ZTLR člen 12. ZLNDL člen 1. Zakon o agrarnih skupnostih (1947) člen 1, 4, 6

## Jedro

Revidentka zatrjuje, da je imela pašna zadruga D. takrat, ko je bila sklenjena Pogodba, pravico uporabe na sporni nepremičnini, ki bi jo lahko prenesla na tožničinega očeta. Vendar ta njena pravna trditev ne drži. Sporna nepremičnina je, tako kot vse ostalo premoženje te pašne zadruge, že na podlagi 1. člena Zakona o agrarnih skupnostih postala splošno ljudsko premoženje. S tem premoženjem pa je na podlagi 4. člena tega zakona upravljal pristojen krajevni ljudski odbor. Odločba Okrajnega ljudskega odbora C. z dne 26. 4. 1958 je bila zato le ugotovitvena. Lastnina pašne zadruge D. je namreč prenehala že več kot deset let prej in ves ta čas je s tem premoženjem upravljal krajevni ljudski odbor. Glede na pravilo, da nihče ne more prenesti več pravic, kot jih ima sam, je že to zadosten razlog za zavrnitev tožbenega zahtevka.

## Izrek

I. Revizija se zavrne.

II. Tožeča stranka sama krije svoje stroške revizijskega postopka.

III. Tožeča stranka mora toženi stranki povrniti njene stroške revizijskega postopka v višini 1.576,85 EUR v roku 15 dni od vročitve te odločbe, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od poteka roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti.

## Obrazložitev

## **Dosedanji potek postopka**

1. Sodišče prve stopnje je zavrnilo primarni tožbeni zahtevek na ugotovitev tožničine lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 1038/9 k. o. ..., s tam stoječo vikend hišico, kar naj bi pridobila na podlagi priposestevanja in gradnje na tujem zemljišču. Ugodilo pa je podrednemu tožbenemu zahtevku na ugotovitev, da je tožnica pridobila lastninsko pravico na navedeni parceli z uveljavitvijo Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (v nadaljevanju ZLN DL). Toženki je naložilo povračilo tožničinih pravnih stroškov.
2. Sodišče druge stopnje je ugodilo pritožbi toženke in prvostopenjsko sodbo spremenilo tako, da je zavrnilo tudi podredni tožbeni zahtevek in tožnici naložilo povračilo celotnih stroškov postopka, vključno s pritožbenimi.
3. Na podlagi sklepa Vrhovnega sodišča II DoR 398/2018 z dne 31. 1. 2019 je tožnica zoper sodbo sodišča druge stopnje vložila revizijo, v kateri zatrjuje zmotno uporabo materialnega prava. Revizijskemu sodišču predlaga, da izpodbijano sodbo spremeni in potrdi sodbo sodišča prve stopnje. Priglaša revizijske stroške.
4. Revizija je bila vročena toženki, ki v odgovoru predlaga njeno zavrnitev in priglaša stroške revizijskega postopka.

## **Dejanski okvir spora**

5. Bistvene dejanske ugotovitve sodišč prve in druge stopnje, ki tvorijo dejansko stan izpodbijane sodbe, je mogoče strniti v naslednje točke:

- parceli št. 1038 in 1039 k. o. ... sta bili poleg drugih parcel, ki so pripadale bivši pašni zadrugi D., splošno ljudsko premoženje, o čemer je Okrajni ljudski odbor C. dne 26. 4. 1958 izdal ugotovitveno odločbo;
- s pogodbo z dne 9. 8. 1952 (v nadaljevanju Pogodba) je pašna zadruga D. A. A.-ju, tožničinemu očetu, takratnemu direktorju B., v zameno za njegove usluge za ureditev električne napeljave za območje ..., "dodelila rabo označenega zemljišča", in sicer del zemljišča do 130 m<sup>2</sup> parc. št. 1038 in 1039 za postavitev lesene planinske kočice z betonskimi temelji za osebno prebivanje njega in njegovih družinskih članov, dokler bo lesena stavba sposobna za prebivanje ob rednem vzdrževanju;
- na podlagi te Pogodbe je tožničini oče to kočico zgradil (leta 1961 je bila za del zemljišča s kočico odmerjena posebna parcela št. 1038/9 k. o. ...) in jo imel v mirni posesti do svoje smrti, po njej pa tožničina mati in kasneje tožnica (vsaj do sporov v letu 2010), pri čemer so se ves ta čas tožničini oče in njegovi družinski člani obnašali kot lastniki in plačevali ustrezne dajatve;
- pri sporni nepremičnini je bila na predlog dne 20. 1. 2006 na podlagi 34. in 74. člena Zakona o zadrugah (v nadaljevanju ZZad) izbrisana družbena lastnina in vpisana lastninska pravica tožene stranke;
- pred tem je bila na podlagi odločbe Občinskega ljudskega odbora C. z dne 24. 9. 1962, s katerim so ji bili pašniki dodeljeni v trajno uporabo, tožena stranka vpisana kot imetnica pravice uporabe.

## **Odločitev sodišč nižjih stopenj**

6. Medtem ko je prvostopenjsko sodišče štelo za neutemeljen zahtevek za ugotovitev lastninske pravice na podlagi gradnje na tujem svetu (v času gradnje veljavni Obči državljanski zakonik tega ni omogočal) ali na podlagi priposestvanja (to ni bilo mogoče na zemljišču v družbeni lastnini), pa je ugotovilo, da je tožničin pravni prednik na v času uveljavitve ZLNDL na zemljišču imel pravico uporabe in lastninsko pravico pridobil na ta način.

7. Sodišče druge stopnje pa ugotavlja, da bi lastninjenje po ZLNDL prišlo v poštev le, če se družbena lastnina ne bi že pred tem preoblikovala v zasebno lastnino po kakšnem drugem, specialnejšem predpisu. Prav to pa se je zgodilo v obravnavani zadevi, saj je toženka že pred uveljavitvijo ZLNDL postala lastnica sporne parcele na podlagi ZZad. Tožnica ni dokazovala, da bi bilo to lastninjenje neveljavno. Pa tudi če bi bilo, tožnica ni bila imetnica pravice uporabe, ki bi ji omogočala lastninjenje po ZLNDL. Ni namreč vsakršna posest in dejanska uporaba nepremičnine enaka "pravici uporabe" v smislu ZLNDL. Prvič zato, ker bi o (izvenknjižnem) prenosu pravice uporabe na tožničinega prednika lahko odločil le pristojni organ Občine C., ne pa Pogodba med tožničnim očetom in pašno zadrugo D. In drugič zato, ker tudi sicer ta Pogodba po vsebini ni ustrezala absolutnemu stvarnopravnemu upravičenju, ki bi ga omejevala le nekdanja pravila o družbeni lastnini.

### **Dopuščeno revizijsko vprašanje**

8. Po določbi drugega odstavka 371. člena Zakona o pravnem postopku<sup>1</sup> (v nadaljevanju ZPP) revizijsko sodišče preizkusi izpodbijano sodbo samo v tistem delu in glede tistih konkretnih vprašanj, glede katerih je bila revizija dopuščena.

9. Revizija je bila dopuščena glede vprašanja, ali je materialnopravno pravilna odločitev sodišča druge stopnje, da tožnica (oziroma njen pravni prednik) na sporni nepremičnini ni pridobila lastninske pravice na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini.

### **Povzetek navedb strank v revizijskem postopku**

10. Revidentka navaja, da na pašno zadrugo zemljišče po 74. členu ZZad ni moglo preiti, saj je bilo pridobljeno neodplačno, zato bi prešlo kvečjemu na Sklad kmetijskih zemljišč RS. Zemljišče, ki ni več bilo pašnik, tudi sicer ni več moglo služiti dejavnosti zadruge. Pašna zadruga je pravico uporabe pogodbeno prenesla na tožničinega očeta. Nesporno je, da sta imela on in nato tožnica nepremičnino ves čas v mirni in dobroverni posesti, o kateri govori 2. člen ZLNDL. Pravico do uporabe družbenih sredstev ima tisti, ki sredstva uporablja v skladu z njihovim namenom. Poleg tega je v sistemu družbene lastnine zemljišče sledilo objektu (in ne obratno), zato je z izgradnjo koč tožničin oče pridobil pravico uporabe na stavbišču in funkcionalnem zemljišču (12. člen Zakona o temeljnih lastninskih razmerjih, v nadaljevanju ZTLR).

11. Toženka v odgovoru na revizijo poudarja, da možnost izvenknjižnega prenosa pravice uporabe ne pomeni, da so se prenosi lahko odvijali neodvisno od takrat veljavnih predpisov. Za promet z nepremičnino in gradnjo bi bilo potrebno soglasje oblastnega organa. Pogodba med tožničnim očetom in pašno zadrugo ni zadostovala. Zgolj (nelegalna) gradnja prav tako ne daje naslova za pridobitev lastninske pravice.

### **Presoja utemeljenosti revizije**

12. Revizija ni utemeljena.

13. Za rešitev dopuščene revizijskega vprašanja je ključnega pomena stvarnopravni status sporne nepremičnine na t. i. presečni datum, ko je stopil v veljavo ZLNDL, to je 25. 7. 1997. Vprašanje je torej, ali je imel na spornem zemljišču pravico uporabe A. A. ter nato tožnica kot njegova dedinja.

14. Revizijsko sodišče pritrjuje pritožbenemu sodišču, da je treba presoditi nekdanje predpise o razpolaganju in uporabi družbene lastnine oziroma (pred tem) splošnega ljudskega premoženja. Pri tem je treba upoštevati takratni pravni kontekst, njegovo praktično učinkovanje in nekatera načela, ki so bistveno drugačna od današnjega koncepta lastninske pravice. Ena od značilnosti takratne ureditve je pravica uporabe na družbenih sredstvih, ki se je v sistemu družbene lastnine po svoji naravi in načinu prenosa bistveno razlikovala od lastninske pravice. Prenosi te pravice so se namreč lahko odvijali izvenknjižno. Za veljavnost prenosa pravice uporabe torej vpis v zemljiško knjigo ni bil konstitutiven pogoj.<sup>2</sup> Nadalje je treba upoštevati, da v družbeno-lastninskem sistemu niso veljala nekatera klasična pravila stvarnega prava. Ni veljajo načelo povezanosti zemljišča in objekta, ampak je veljalo obratno, da zemljišče sledi objektu.<sup>3</sup> Prav ima pritožbeno sodišče tudi, da je bila v družbeno-lastninskem pravnem sistemu pravica uporabe "družbeno-lastninski pravni odsev 'dela z družbenimi sredstvi'".<sup>4</sup> Revizijsko sodišče pritrjuje stališču, da kljub izvenknjižnemu prenašanju pravice uporabe vsakršne posesti in dejanske uporabe neke nepremičnine v družbeni lastnini še ni mogoče enačiti s pravico uporabe kot podlage za lastninjenje po ZLNDL, ter da mora oseba, ki se sklicuje na izvenknjižno pridobitev pravice uporabe, to izkazati z ustreznimi listinami, kakršne bi omogočile vpis te pravice v zemljiško knjigo. Ne samo, da je bila za veljaven prenos pravice uporabe potrebna ustrezna pravna podlaga v obliki odločbe ali pogodbe, temveč je prenosnik, da bi pravico uporabe sploh lahko prenesel, moral biti nosilec te pravice. Tudi v prejšnjem družbeno-lastninskem sistemu je namreč veljal prakanon civilnega prava, da nihče ne more prenesti več pravic, kot jih ima sam.

15. Revidentka zatrjuje, da je imela pašna zadruga D. takrat, ko je bila sklenjena Pogodba, pravico uporabe na sporni nepremičnini, ki bi jo lahko prenesla na tožničinega očeta. Vendar ta njena pravna trditev ne drži. Sporna nepremičnina je, tako kot vse ostalo premoženje te pašne zadruge, že na podlagi 1. člena Zakona o agrarnih skupnostih<sup>5</sup> (v nadaljevanju ZAS) postala splošno ljudsko premoženje. S tem premoženjem pa je na podlagi 4. člena tega zakona upravljal pristojen krajevni ljudski odbor. Odločba Okrajnega ljudskega odbora C. z dne 26. 4. 1958 je bila zato le ugotovitvena. Lastnina pašne zadruge D. je namreč prenehala že več kot deset let prej in ves ta čas je s tem premoženjem upravljal krajevni ljudski odbor. Glede na pravilo, da nihče ne more prenesti več pravic, kot jih ima sam, je že to zadosten razlog za zavrnitev tožbenega zahtevka.

16. Razen tega je 6. člen ZAS zapovedoval, da se morajo zemljišča, ki so na podlagi tega zakona postala "občeljudsko premoženje [...], izrabljati na najracionalnejši način praviloma v dosedanje gospodarske namene za kritje potreb kmetijskega prebivalstva iz območja ljudskega odbora, v katerega upravo preide to zemljišče." Zakon nato v istem odstavku nadaljuje: "Pri tem je upoštevati neobhodno nujne gospodarske potrebe dosedanjih udeležencev in malih ter srednjih kmetov." Pomembna je tudi določba naslednjega odstavka, ki se glasi: "Če je dosedanji način izkoriščanja neracionalen ali celo kvaren naravni rodovitnosti tal, se mora zemljišče brez ozira na pravice dosedanjih upravičencev izkoriščati na način, ki donaša največjo gospodarsko korist." Razpolaganje, s katerim naj bi po revidentkinem stališču njen oče pridobil pravico uporabe, bi bilo tako tudi v izrazitem nasprotju z omenjenimi določbami ZAS. Lesena planinska koča, namenjena počitnikovanju A. A.-ja in njegovih družinskih članov, namreč po nobenem merilu ne ustreza standardu "najracionalnejšega načina kritja potreb kmetijskega prebivalstva iz območja ljudskega odbora". Pri tem tudi ničesar ne spremeni dejstvo, da je bila tožničinemu očetu sporna parcela dana "v zameno za njegove usluge", ker je kot takratni direktor B. "uredil elektriko ..." (glej tč. 4 sodbe sodišča prve stopnje).

17. Razen tega ima pritožbeno sodišče prav, ko pove, da Pogodba sploh ne bi mogla biti naslov, na podlagi

katerega bi tožničnin oče lahko pridobil pravico uporabe. Taka pravica je bila v tistem času "samostojna pravica rabiti in uživati stvar, ki gre osebi, ki ni organ gospodarjenja", pri čemer je "[t]a pravica v bistvu temelji[la] na enostranskem aktu državnega organa, ki [je] odloči[l], da se splošno ljudsko premoženje da v uporabo."<sup>6</sup> Pogodba pa nikakor ni tak akt državnega organa. Ob tem je treba dodati še naslednje. Pritožbeno sodišče pojasni, da "četudi bi šteli, da je po prehodu v splošno ljudsko premoženje pravica uporabe izvenknjižno nekako prešla na D., ki je sklenila pogodbo s tožničnim prednikom, bi bilo treba ugotoviti, da pogodba po vsebini ni bila taka, da bi ustrezala "absolutnemu stvarnopravnemu upravičenju", ki bi ga omejevala le nekdanja pravila o družbeni lastnini". Zato, takoj nadaljuje pritožbeno sodišče, "ni prenašala pravice uporabe" (glej tč. 12 izpodbijane sodbe). Revizijsko sodišče temu (rezervnemu) argumentu pritrjuje in v njegovo okrepitev dodaja še naslednje. Ne samo, da "[p]ogodba [...] izrecno govori (le) o dodelitvi rabe zemljišča in jo tudi natančno določi" (tč. 12 izpodbijane sodbe), temveč ima upravičenec (ob hipotezi, da bi bila upravičenka pravice uporabe D.) "tu vselej pač le pravico rabiti in uživati stvar, nima pa pravice razpolagati s stvarjo".<sup>7</sup> Pogodba in pravica uporabe v korist tožničinega očeta, ki naj bi bila s to Pogodbo ustanovljena, zagotovo pomeni razpolaganje s pravico uporabe, ki po takratnih predpisih ni bilo dovoljeno.

18. Končno je neutemeljeno tudi revizijsko sklicevanje na 12. člen ZTLR. Prvič zato, ker je ta zakon začel veljati šele 1. 9. 1980 in ni vseboval nobene prehodne določbe, po kateri bi imela omenjena določba povratne učinke. Drugič pa zato, ker tudi sicer iz vsega prej povedanega izhaja, da stavba (vikend) ni bila zgrajena v skladu z zakonom, kar predpostavlja 12. člen ZTRL, ampak na podlagi pogodbe s subjektom, ki sploh ni imel pravice uporabe, pa tudi če bi jo imel, ni bil razpolagalno sposoben za njen prenos, iz katerega bi izhajala stvarnopravna upravičenja.

19. Odgovor na revizijsko vprašanje je zato naslednji. Ker tožničnin pravni prednik na sporni nepremičnini ni pridobil pravice uporabe, tožnica kot njegova dedinja tudi ni pridobila lastninske pravice na podlagi ZLNDL.

### **Odločitev o reviziji**

20. Ker razlogi, zaradi katerih je bila revizija vložena, niso podani, jo je Vrhovno sodišče na podlagi 378. člena ZPP kot neutemeljeno zavrnilo (I. točka izreka).

### **Odločitev o revizijskih stroških**

21. V skladu s prvim odstavkom 165. člena ZPP je revizijsko sodišče odločilo tudi o stroških, ki so nastali v revizijskem postopku. Ker tožnica z revizijo ni uspela, v skladu s prvim odstavkom 154. člena ZPP sama krije svoje revizijske stroške (II. točka izreka), medtem ko je toženki dolžna povrniti njegove stroške revizijskega postopka.

22. Ti so odmerjeni v skladu z Odvetniško tarifo<sup>8</sup> (v nadaljevanju OT) in upoštevaje vrednost točke 0,60 EUR skupaj znašajo 1.576,85 EUR (1050 točk za odgovor na izredno pravno sredstvo po tar. št. 21/3, 100 točk za pregled spisov, 100 točk za posvet s stranko, 42,5 točk za materialne stroške po tretjem odstavku 11. člena OT, 22% DDV).

23. Vrhovno sodišče je odločalo v senatu vrhovnih sodnic in sodnikov, ki so navedeni v uvodu te sodbe. Odločbo je sprejelo soglasno (sedmi odstavek 324. člena ZPP).

-----  
<sup>1</sup> Ur. l. RS, št. 26/1999 s spremembami in dopolnitvami.

<sup>2</sup> Prim. sodbo VS RS št. II Ips 158/2016 z dne 10. 11. 2016, tč. 8 ter številne druge.

<sup>3</sup> Prav tam.

<sup>4</sup> Glej M. Damjan, Zapleti pri lastninjenju nekdanjih nepremičnini v družbeni lastnini in urejanju sedanjega (neurejenega) stanja, v: Pravosodni bilten, št. 1/2011, str. 129. Avtor nato v opombi pojasni, da je Zakon o združenem delu tako zasnovano izražal v VI. poglavju, "ko je sredstva družbenih pravnih oseb, imenovana "družbena sredstva", opredelil kot tista, ki jih upravljajo delavci ali drugi delovni ljudje v družbeni pravni osebi in so materialni pogoj za njihovo delo oziroma materialna osnova uresničevanja funkcije v tej družbeni pravni osebi."

<sup>5</sup> Ur. l. LRS št. 52-323/47.

<sup>6</sup> Glej A. Finžgar, Civilno pravo, Stvarno pravo, Univerza v Ljubljani – Pravna fakulteta, Ljubljana 1952, str. 71.

<sup>7</sup> Prav tam.

<sup>8</sup> Ur. l. RS, št. 2/2015 s spremembami in dopolnitvami.

**Datum zadnje spremembe: 19.03.2020**