

Sodišče: Vrhovno sodišče

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSRS:2021:II.IPS.13.2021

Evidenčna številka: VS00045295

Datum odločbe: 07.04.2021

Opravična številka II.stopnje: VSL Sodba II Cp 91/2019

Senat: mag. Rudi Štravs (preds.), Tomaž Pavčnik (poroč.), mag. Matej Čujovič, Vladimir Horvat, dr. Mateja Končina Peternel

Področje: KMETIJSKA ZEMLJIŠČA - POGODBENO PRAVO

Institut: promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi - mešana pogodba - prodajna pogodba - darilna pogodba - mešano darilo - atipična pogodba - navidezna pogodba (simulirana pogodba) - podlaga pravnega posla (kavza) - subjektivna ekvivalenca - predkupna pravica - veljavnost pravnega posla - ničnost - denacionalizacija - dopuščena revizija

Zveza: OZ člen 39, 50, 118, 535. SPZ člen 66. ZKZ člen 19, 20, 21, 22, 23, 24. ZPP člen 367.b, 373, 374. ODZ paragraf 935

Jedro

Po presoji Vrhovnega sodišča je subjektivna prвина kavze v obravnavani zadevi tako močna, da posel ni združljiv s postopkom varovanja predkupne pravice po ZKZ. Tak posel je bila odsvojiteljica pripravljena skleniti le s pridobiteljico. Velik razkorak med konkretno kupnino in tržno vrednostjo izključuje sklep, da je šlo v tem primeru za obid kogentnih določb. Če bi bila primorana odsvojiteljica po tej ceni prodati svoj solastninski delež nekemu drugemu predkupnemu upravičencu, tedaj bi bila premoženjsko prikrajšana (vse do višine tržne vrednosti), obenem pa nepremoženjskega cilja, odsvojiti delež sestri dvojčici, tudi ne bi dosegla. Če bi ji pravni red dopuščal zgolj to, da delež odsvoji sestri dvojčici v celoti neodplačno (kar bi bilo z vidika ZKZ dopustno in z vidika predkupnih upravičencev nepreprečljivo), pa znova ne bi dosegla svojega ekonomskega (in pravno zavarovanega) interesa, da na rovaš svojega deleža tudi sama užije za desetino zvrhan milijon dolarjev.

Izrek

I. Revizija se zavrne.

II. Tožeča stranka je dolžna prvi in drugi toženki plačati 4.462,76 EUR stroškov za odgovor na revizijo, četrti toženki pa 4.485,18 EUR, vse v 15-ih dneh po prejemu te sodbe, od tedaj dalje tudi z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Obrazložitev

Dejanski okvir zadeve

1. C. C. (tožnica), B. B. (ob vložitvi tožbe prva toženka, umrla tekom postopka na prvi stopnji) in A. A.. (umrla že pred pravdo, zastopa jo skrbnik zapuščine – tretji toženec) so kot dedinje (hčerke) po pok. baronu B. B. v denacionalizacijskem postopku (med drugim) dobile vrnjene nepremičnine, ki v naravi predstavljajo 3600 ha prvovrstnega gozda v okolici E., in sicer vsaka do $1/3^1$.
2. Bistvo te zadeve je, da tožnica, izhajajoč iz svoje predkupne pravice, napada, najprej, pravnoposlovno ravnanje svojih dveh sester ter nato še nadaljnje razpolaganje s spornim solastninskim deležem.
3. Ena od sester, A. A., ki je živela v ZDA, se je odločila, da svoj delež proda. Prodati je želela po tržni ceni, določeni znotraj okvira cen primerljivih nepremičnin. Če pa bi se odločila za nakup njena sestra dvojčica B. B. ali družba F. d. o. o., je, drugače kot za vse druge potencialne kupce, določila fiksno ceno 1 mio USD. Za izvedbo prodaje je pisno pooblastila svojo sestro B. B..
4. Ko je A. A. izvedela, da nepremičnin na odplačen način zaradi spoštovanja slovenskih prisilnih predpisov ne more prenesti izključno na svojo sestro B. B. oziroma na družbo F., d. o. o., je podpisala drugo pooblastilo z dne 20. 10. 2008, s katerim je svojo sestro B. B. pooblastila za sklenitev darilne pogodbe. Na podlagi tega pooblastila je bila nato pri notarki dne 25. 11. 2008 sklenjena darilna pogodba, s katero je A. A. kot darovalka svoji sestri B. B. kot obdarjenki podarila svoj $1/3$ delež. B. B. pa se je (mimo pisne darilne pogodbe) sestri A. A. v resnici zato zavezala plačati in nato tudi nakazala najprej 600.000 USD in kasneje še 500.000 USD. Plačala je tudi davek na darilo.
5. B. B. je nato (29. 12. 2008) del ($1/5$) podarjenih nepremičnin vložila kot stvarni vložek v družbo F. d. o. o., tekom pravde pa je odsvojila še preostali del »podarjenih« nepremičnin (torej tistih, ki jih ni vložila v družbo F. d. o. o.), in sicer jih je dne 5. 12. 2013 podarila svojemu sinu G. G. in vnukinji H. H..
6. Tožnica, ki je bila kot solastnica zakonita predkupna upravičenka (tudi) po tretjem odstavku 66. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) z nameravanimi posli svojih sester ni bila seznanjena.
7. Ker je menila, da sta jo sestri s sklenitvijo darilne pogodbe kot predkupno upravičenko izigrali, je sprožila to pravdo. Trdila je, da je sklenjena darilna pogodba navidezna (simulirana), saj sta pogodbeni stranki želeli, da bi veljala le v očeh drugih, ne pa tudi zanju sami. Prava poslovna volja pogodbenih strank naj ne bi bil neodplačen, pač pa odplačen prenos lastninske pravice na nepremičninah, ki so bile predmet pogodbe. Darilno pogodbo pa sta sestri sklenili samo zato, da bi se izognili postopku iz 20. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (v nadaljevanju: ZKZ), ki bi tožnici na podlagi 1. točke prvega odstavka 23. člena ZKZ omogočil uveljavljanje predkupne pravice. Navidezna darilna pogodba tako prikriva prodajno pogodbo, ki je prav tako nična, saj prodaja ni bila izpeljana na formaliziran način, predpisan z ZKZ. Ker so brez učinka vsa nadaljnja razpolaganja, ki izhajajo iz ničnih poslov, je neveljaven tudi prenos lastninske pravice na podlagi pogodbe o izročitvi in prevzemu nepremičnin kot stvarnem vložku med B. B. in družbo F. d. o. o., kakor tudi na podlagi darilne pogodbe z dne 5. 12. 2013.

Dosedanji potek postopka

Odločitev sodišča prve stopnje

8. Sodišče prve stopnje je pritrdilo tožnici, da je šlo pri sklenitvi darilne pogodbe z dne 25. 11. 2008 za simuliran pravni posel. Poslu je pripisalo ničnostno sankcijo, odločitev pa oprlo na 50. člen Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ). Darilna pogodba je prikrivala prodajno pogodbo. Ta je po presoji sodišča prve stopnje prav tako nična, saj naj bi bile pri njeni sklenitvi kršene kogentne zakonske določbe (določbe ZKZ o prodaji kmetijskih zemljišč in gozdov). Ker je šlo za povezana posla, je sodišče dalje presodilo, da je nična² tudi pogodba o izročitvi in prevzemu nepremičnin kot stvarnem vložku, s katero je B. B. nadalje razpolagala z deležem »podarjenih« nepremičnin, tako da ga je kot stvarni vložek prenesla na družbo F., d. o. o., katere družbenica je bila. Na podlagi navedenega je sodišče ugodilo tudi tožbenemu zahtevku za izbris neveljavne vknjižbe in vzpostavitev prvotnega zemljiškoknjižnega stanja. Zavrnilo pa je tožbeni zahtevek v delu, da so dolžni dediči pok. prodajalke skleniti prodajno pogodbo s tožnico kot predkupno upravičenko.

9. Sodišče je na podlagi izvedenskih mnenj sodnih izvedencev gozdarske, gradbene in kmetijske stroke ugotovilo, da je vrednost 1/3 nepremičnin v času daritve znatno presegala vrednost denarja, ki ga je B. B. nakazala sestri A. A.. (ocenjena vrednost deleža je znašala 9.170.745,91 EUR).

10. Ker je bila v zemljiško knjigo vknjižena zaznamba spora, je sodišče izbrisno tožbo v delu, ki se je nanašala na razpolaganje B. B. z nepremičninami po vložitvi tožbe (daritev sinu in vnukinji), zaradi pomanjkanja pravnega interesa zavrglo. Glede nepremičnin, pri katerih zaznamba spora ni bila vknjižena v zemljiški knjigi, pa je tožbeni zahtevek zavrnilo, saj je presodilo, da sta bila obdarjenca dobroverna (oziroma tožnica njune slabe vere niti ni zatrjevala) in ju zato varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo.

11. Sodišče prve stopnje je ugotovilo, da sta pogodbeni stranki sklenili darilno pogodbo samo zato, da bi obšli zakon in izigrali predkupne upravičence (zlasti njuno sestro, tožnico), in da je bil pravi namen pogodbenih strank sklenitev prodajne pogodbe. B. B. je namreč svoji sestri za prodane nepremičnine nakazala kupnino 1,1 mio USD, v elektronskem sporočilu z dne 17. 11. 2009 pa je navedla, da »to seveda ni bilo darilo, saj sem ji obljubila, da ji najprej pošljem 600.000, za to kupčijo pa bo dobila še 500.000 USD«. Sodišče je izrecno zapisalo, da v tem sporočilu prva toženka neposredno navaja, da ni šlo za darilo, saj naj ne bi bilo med pogodbenima strankama prav nobenega darilnega namena.

Odločitev pritožbenega sodišča

12. Pritožbeno sodišče je v delu, ki je pomemben za revizijsko presojo, odločilo bistveno drugače. Presodilo je namreč, da resnični posel, ki sta ga sklenili sestri dvojčici, ustreza pojmu mešanega darila. Ugotovitev o takšnem poslovnem namenu je črpalo iz ugotovitve, da je bila A. A.. pripravljena svoj solastninski gozdni delež izročiti za takšno ceno samo sestri dvojčici in nobeni drugi osebi. Ob znatnem razkoraku med pogodbeno in tržno vrednostjo³ je zato sklenilo, da je solastninski delež prenesla delno proti plačilu, delno pa kot darilo. Tak posel je po presoji pritožbenega sodišča veljaven. Enako zato velja glede nadaljnega razpolaganja.

13. V delu, pomembnem za revizijski postopek, je pritožbeno sodišče pritožbi prve, druge in četrte toženke ugodilo ter sodbo glede ugotovitve ničnosti pogodbe med sestrama dvojčicama ter pogodbe o izročitvi in prevzemu nepremičnin kot stvarnem vložku spremenilo v zavrnilno sodbo. Enako je storilo glede tožbenih zahtevkov po izbrisni tožbi, navezanih na ta predmet pogodbe.

Sklep o dopustitvi revizije

14. Vrhovno sodišče je s sklepom II DoR 478/2019 z dne 22. 5. 2020 dopustilo revizijo tožnice glede naslednjih dveh vprašanj:

- ali je materialnopravno pravilna presoja sodišča druge stopnje, da gre pri pravnem poslu, sklenjenem med A. A. in B. B., glede prenosa lastninske pravice na 1/3 deležu nepremičnin, ki so bile predmet darilne pogodbe z dne 25. 11. 2008, za mešano darilo,

- ali je materialnopravno pravilna presoja sodišča druge stopnje, da kogentne določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih glede načina in postopka prodaje gozdnih in kmetijskih zemljišč ter zakonske določbe o predkupnih upravičencih v okoliščinah konkretnega primera ne pridejo v poštev.

Navedbe strank v revizijskem postopku

Navedbe tožnice v reviziji

15. Tožnica v uvodnem povzetku med drugim opozarja na določbo 47. člena Zakona o gozdovih, ki je veljala v letu 2008. Ta je predvidevala predkupno pravico Republike Sloveniji pri prodaji gozda, večjega od 30 hektarjev.

16. Dalje opozarja na stališče sodišča prve stopnje, da med sestrama ni bilo nikakršnega neodplačnega namena, temveč le kupčija. Napada tudi zavrnilni del sodbe sodišča prve stopnje, ki se tiče odsvojitve v korist G. G. in H. H..

17. Nato šele preide k obravnavani prvega dopuščene vprašanja, ki se nanaša na vprašanje pravne kvalifikacije pritožbenega sodišča, po kateri je posel med sestrama dvojčicama mešano darilo. Opozarja, da iz darilne pogodbe z dne 25. 11. 2008 ni razviden namen, da naj bo posel deloma odplačen in deloma neodplačen. Pritožbeno sodišče naj bi s tem, ko je vsebino neodplačne pogodbe razširilo na odplačni del, ki v njen ni zapisan, prekršilo razlagalna pravila pogodb.

18. Sklicujoč se na 535. člena OZ trdi, da mora pri mešanem darilu obdarjenec izjaviti, da se strinja, da ga darovalec neodplačno obogati. Opozarja na načelo subjektivne ekvivalence, v skladu s katerim lahko stranki avtonomno štejeta nasprotni dajatvi za enakovredne, čeprav to objektivno (vrednostno) nista. To velja tembolj pri tesnih, osebnih razmerjih. Kvalifikacija mešanega darila bi bila mogoča ob poprejšnji ugotovitvi, da sta se stranki o delni neodplačnosti strinjali. Tega sodišče ni ugotovilo. Višina kupnine je družinska cena.

19. Sodišču očita, da ni ugotovilo, da se zemljiškoknjižno dovolilo ne ujema z zavezovalnim poslom, kakršen ugotavlja, da je bil. Dalje mu očita, da ni razpisalo obravnave.

20. Revidentka nato preide k obravnavi drugega dopuščene vprašanja, ki se nanaša na (ne)pravilnost stališča v izpodbijani sodbi, da kogentne določbe ZKZ ne pridejo v poštev. ZKZ ne zahteva, da mora biti pravni posel odplačen. Vsak pravni posel mora biti torej odobren s strani pristojne upravne enote. Tudi če bi šlo za mešano darilo, je tak posel ničen zato, ker kot tak ni bil odobren (odobrena je bila le darilna pogodba).

21. Tudi če je šlo za mešano darilo, meni, da bi moral biti za odplačni del posla izpeljan postopek s predkupnimi upravičenci. Meni, da si lastnik idealnega deleža gozda ne more sam izbirati pogodbenega partnerja za mešano darilo. Ker niso bila upoštevana pravila ZKZ in ZG je posel ničen.

22. V sklepnem delu napada s strani pritožbenega sodišča potrjen zavrnilni del sodbe sodišča prve stopnje.

Navedbe prvega toženca in druge toženke v odgovoru na revizijo

23. Opozarjata, da tožnica navedbe v reviziji nedovoljeno širi prek dopuščenih revizijskih vprašanj. Nato se za vsak slučaj sooča prav s temi revizijskimi navedbami.

Navedbe četrte toženke v odgovoru na revizijo

24. Meni, da revizija ni popolna. Tako naj bi bilo zato, ker primerjava predloga za dopustitev revizije in sklepa o njeni dopustitvi kaže, da je Vrhovno sodišče dopuščeni vprašanji oblikovalo samo. To naj bi bilo pravno napačno (nezakonito), zato bi bilo treba revizijo po njenem mnenju zavreči.

25. Sicer meni, da ni zadržka, da bi posel med sestrama obravnavali kot mešano darilo. Opozarja na pogodbeno avtonomijo. Tudi sicer prodaja drugemu solastniku ni prepovedana. Zdi se ji ustavno sporno, če bi tretji solastnik v to smel posegati z uveljavljanjem predkupne pravice. Omejitev lahko izhaja le iz javnega interesa (preprečevanje drobljenja zemljišč in ukrepi kmetijske politike). Zato ni razloga, da bi tožnica sploh smela uveljavljati predkupno pravico.

26. Glede na vrednost zemljišča in višino plačanega dela je očitno, da je bil pretežen del posla neodplačen.

27. Tretji toženec, ki mu je bila revizija tudi vročena, nanjo ni odgovoril.

Presoja Vrhovnega sodišča

28. Revizija ni utemeljena.

Glede očitkov četrte toženke, da je treba revizijo zavreči

29. Zakonska zahteva je do predlagatelja dopustitve revizije stroga: V predlogu za dopustitev revizije mora stranka natančno in konkretno navesti sporno pravno vprašanje in pravno pravilo, ki naj bi bilo prekršeno, okoliščine, ki kažejo na njegovo pomembnost, ter na kratko obrazložiti, zakaj je sodišče druge stopnje to vprašanje rešilo nezakonito; zatrjevane kršitve postopka mora opisati natančno in konkretno, na enak način pa mora izkazati tudi obstoj sodne prakse vrhovnega sodišča, od katere naj bi odločitev odstopala, oziroma neenotnost sodne prakse (četrty odstavek 367b. člena ZPP). Sankcija za nespoštovanje te zahteve je zavrnjenje predloga (šesti odstavek istega člena).

30. Zahteva po sorazmerni kratkosti, jedrnatosti, konkretiziranosti in preglednosti je razumna. Postopek dopustitve revizije je namenjen selekciji: hitremu prepoznavanju pomembnih pravnih vprašanj, ki naj se šele pripustijo za poglobljeno vsebinsko obravnavo.

31. Ker je ta, prva postopkovna faza enostranska in ne kontradiktorna, mora kasnejši vlagatelj revizije slednji predložiti tudi predlog za dopustitev revizije (drugi odstavek 373. člena ZPP). Če tega ne stori,

revizija ni popolna in jo je treba zavreči. Zahteva in sankcija za njeno kršitev sta znova strogi, a nista sama sebi namen. Nasprotni stranki naj omogočita, da se zoperstavi reviziji, ki s pravnimi problemi, kakršni so bili ponujeni v predlogu za njeno dopustitev, ne bi imela nobene vsebinske zveze. Do takšnega položaja lahko pride tudi zaradi napake v dopustitveni fazi, ko bi sodišče revizijo dopustilo glede pravnega problema, ki ga stranka sama ni jasno opredelila.

32. Vrhovno sodišče je nalašč uporabilo termin pravni problem. V predhodnih odločbah je namreč že večkrat poudarilo, da besedne zveze pravno vprašanje ni treba razumeti dobesedno, torej da mora iti nujno za poved izraženo v vprašalni obliki⁴. Bistvo je, da stranka jasno in jedrnato predstavi pravni problem, ki ga povezuje z njegovo (zatrjevano) napačno rešitvijo v izpodbijani sodbi. Vrhovno sodišče ugotavlja, da je bilo tej zahtevi zadoščeno. Predlagateljica je namreč ponudila oba pravna problema, glede katerih je bila revizija dopuščena. Zajeta sta tudi v ponujenih pravnih vprašanjih. Problem, ali sploh gre za mešano darilo, je zajet v peti alineji predloga za dopustitev revizije; problem upoštevanja postopka po ZKZ (pod predpostavko, da gre za mešano darilo) pa v prvi alineji.

33. Predlog četrte toženke, naj Vrhovno sodišče revizijo zavrže, zato ni utemeljen.

Glede očitkov prve in druge toženke, da revizija presega dopuščeni vprašanji

34. Očitek je utemeljen. Dopuščeni vprašanji se nanašata le na tisti del sodbe pritožbenega sodišča, s katero je bilo ugodeno pritožbi tožencev zoper ugodilni del sodbe sodišča prve stopnje, in ne zoper tisti del, s katerim je pritožbeno sodišče zavrnilo tožnično pritožbo zoper odločitev, ki je bila zanjo neugodna že na prvi stopnji sojenja. S temi vprašanji se zato Vrhovno sodišče ne bo ukvarjalo (tretji odstavek 374. člena ZPP). Enako velja glede vprašanja (ne)ujemanja zemljiškoknjižnega dovolila z zavezovalnim poslom, domnevnih napak volje pri notarju, kršitvi pravil o pritožbeni obravnavi ter kršitvi 47. člena ZG. Navedena vprašanja obsegajo velik del (dolge) revizije.

Glede prvega dopuščenega vprašanja: ali je pravna kvalifikacija posla za mešano darilo pravilna?

35. Normativna opredelitev mešanega darila je podana v 535. členu OZ: Če je po isti ali drugi pogodbi tudi obdarjenec dolžan obogatiti darovalca, gre za darilno pogodbo le glede presegaajoče vrednosti.

36. Zakonsko izhodišče tu je darilna pogodba, ki se ji pritakne še prvina nasprotne izpolnitve. Normativno bistvo citiranega zakonskega besedila je, da je treba specialna pravila glede darilne pogodbe (preklic darila, neuporaba jamčevalnih zahtevkov itd.) uporabiti le glede presegaajoče vrednosti. Gre torej za sprejem teorije o delitvi posla, namesto teorije o enotnosti.⁵ Cigoj (upoštevaje že v tistem času večinsko sprejeto teorijo o delitvi) opozarja, da kdaj ni izvedljivo, da bi posamezno pravilo uporabili samo za del posla in da mora tedaj obveljati teorija o enotnosti.

37. Ko je izhodišče obrnjeno in je prodajna pogodba tista, ki so ji pritaknjene prvine, značilne za daritev, je presoja, ali sploh gre za mešan posel, težja. V literaturi zavzeto stališče je prepričljivo: "Negotium mixtum cum donatione je pogodba, pri kateri je volja darovalca taka, da naj stranka prejme predmet pogodbe deloma odplačno, deloma neodplačno. Če ta namen ni razviden iz posla, tvori samo nagib ene od strank, zaradi česar ne more veljati pogodba za mešano: druga stranka šteje plačilo kot polno plačilo, čeprav je zmanjšano."⁶

38. Darilne prvine niso nujno vidne na prvi pogled. Vsebovane so v pogodbeni podlagi (kavzi), in ta

večinoma ni izrecno izražena, marveč nanjo sklepamo iz vsebine izpolnitvenih ravnanj ter iz drugih okoliščin konkretnega posla. Navzven enaka pogodba o prenosu lastninske pravice za kupnino, ki je očitno nesorazmerno nizka, tako lahko ustreza mešani darilni pogodbi, lahko pa gre, povsem drugače, za hibno pogodbo, ki ji preti izpodbojna sankcija zaradi čezmernega prikrajšanja (118. člen OZ).

39. Za obravnavno zadevo pomemben je poudarek iz petega odstavka pravkar citiranega zakonskega člena: zaradi tega nesorazmerja se ne more zahtevati razveljavitev pogodbe, pri kateri je bila za stvar dana višja cena iz posebne naklonjenosti.

40. Položaj v obravnavani zadevi je opisanemu zrcalen: ker je bila nasprotna stranka odsvojiteljica njena sestra, je bila (izrecno) pripravljena sprejeti čezmerno nižjo kupnino. V jeziku zgodovinskega predhodnika tega pogodbenopravnega instituta je bila cena več kot nadpolovično nižja. 935 paragraf ODZ je med primeri, ko je bila sankcija zaradi "pikratbe nad polovico" izključena, izrecno navedel tudi primer mešanega darila ("ako je domnevati iz razmerja oseb, da so hotele skleniti pogodbo, mešano z odplatno in neodplatno").

41. Obe stranki sta se zavedali, da kupnina ne dosega niti polovice (zelo verjetno celo precej manjši delež) in da je tako samo zato, ker sta pogodbeni stranki sestri dvojčici (enaka izjema je iz nepojasnjenega razloga veljala še za četrto toženko). Če bi bil kupec kdor koli tretji, bi bila kupnina bistveno višja, saj bi bila odsvojiteljica v tem primeru pripravljena sprejeti le tržno vrednost. To pa ne more pomeniti nič drugega, kakor da sta nasprotni izpolnitvi vzajemno povezani (soodvisni in kavzalno zvezani) s prvinami nepremoženjske narave. Ali te subjektivne prvine imenujemo darilni namen (*causa donandi*) ali subjektivna ekvivalenca, za rešitev obravnavane zadeve niti več ni odločilno. Kar je bistveno, namreč je, da je kavza konkretnega posla neločljivo povezana s subjektivnim odnosom med pogodbenicama. Je le zanju specifična in zato prek abstraktnega pogodbenega razmerja neprenosljiva v drugo konkretno razmerje.

42. Ker ZKZ o mešanem darilu tako ali tako ne govori, je Vrhovno sodišče na tej točki presodilo, da je doslejšnja obravnava prvega dopuščenege vprašanja izčrpana. Sama pravna kvalifikacija za rešitev konkretne zadeve ni odločilna. Zadostna je že ugotovitev, kakšen je konkreten posel dejansko bil. To omogoča, da Vrhovno sodišče preide k obravnavi drugega dopuščenege vprašanja.

Glede drugega dopuščenege vprašanja: o (ne)uporabi prodajnih pravil ZKZ v konkretnem primeru

43. Predmet razlage je besedilo prvega odstavka 20. člena ZKZ⁷. Ta se glasi: "Lastnik, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora ponudbo v treh izvodih izročiti vsaki upravni enoti na območju, kjer to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži." Besedilo nadaljnjih odstavkov tega člena ter besedilo nadaljnjih členov zakona (21. do 24. člena ZKZ) nato med drugim opredeljuje še, kaj mora vsebovati ponudba, kako se nanjo odzovejo potencialni kupci, kakšen je vrstni red predkupnih upravičencev. Posebej pomembno je še besedilo tretjega odstavka 23. člena ZKZ: "Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan s tem zakonom, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota v skladu z 22. členom tega zakona."

44. Pogodba med sestrama dvojčicama ni bila sklenjena v tem postopkovnem okviru. Odgovor na vprašanje, ali bi morala biti, je odvisen od razlage pojma prodaja v smislu in duhu pravil ZKZ.

45. V literaturi ni sporno stališče, in tega tudi nihče v tem postopku ne problematizira, da predkupna pravica ne pride v poštev pri podlagah za prenos lastninske pravice, kot sta darilo in menjava⁸. Darovalec se sam odloča, koga bo obdaril, pri menjavi pa se upošteva interes lastnika, da pridobi v zamenjavo za svojo stvar točno določeno drugo stvar.⁹ Bistven poudarek je, da odsvojitelj svojega interesa, s katerim vstopa v dvostransko razmerje, s tretjo osebo ne more oz. ne bi mogel uresničiti. Pri prodajni pogodbi, ki sloni na tipični vzajemni premoženjski kavzi (causa acquirendi), ta interes doseže s tem, da dobi kupnino v določenem znesku. Oseba, ki naj mu jo izplača, z vidika očiščene, abstrahirane kavze prodajne pogodbe, zanj ni pomembna.

46. Pogodba v obravnavani zadevi je atipična. Šlo je za posel, katerega kavza je tako močno individualizirana ter do te mere prežeta s subjektivnim odnosom med pogodbenima strankama, da ta odločilno vpliva ne le na izbiro pogodbenega partnerja, marveč tudi na bistvo nasprotnega izpolnitvenega ravnanja ter ga v pretežni meri tudi določa po vrednosti.

47. V določenih prvinah podoben, a nikakor ne enak položaj je bil obravnavan v zadevi III Ips 69/2003 z dne 22. 2. 2005: "Predkupno upravičenje lahko upravičenec uveljavlja le, če lastnik odsvoji stvar s prodajno pogodbo. Posledica temeljnih značilnosti menjalne pogodbe je, da pri njej predkupna pravica ne more obstajati. S predkupno pravico se namreč lastnik stvari zavezuje, da bo stvar prodal po enaki ceni predkupnemu upravičencu (527. člen ZOR), pri menjalni pogodbi pa cena ni določena in je zato predkupnemu upravičencu nemogoče prodati nepremičnino po isti ceni. Enako je tudi pri sklenitvi mešane menjalno-prodajne pogodbe, saj je pri njej cena le deloma določena v denarju."

48. Gola jezikovna razlaga nam rešitve ne nudi. Sporni posel ni bil čista prodaja, pri kateri bi bila srž kavze čista premoženjska ekvivalenca. Hkrati ni dvoma, da je imela pomembne prvine prodaje. Ena razlagalna pot je, da se pojem prodaje razlaga razširjajoče ter zajame tudi položaje, v katerih je premoženjska ekvivalenca zavestno porušena, druga pa, da se pojem prodaje razlaga zožujoče, zamejeno na primere, kjer je kavza izčiščena na golo, neosebno premoženjsko vzajemnost.

49. Nevarnost prve poti je, da lahko onemogoči sklepanje celega spektra poslov in jih s tem v resnici prepove. Prav iz tega razloga predkupna pravica ne more biti ovira na poti sklepanju pogodb, ki jih preveva zaupnost, darilnost ali podobna individualiziranost, ki je po naravi stvari ni mogoče uresničiti prek ponudbe naslovljene na odprt, nedoločen krog oseb. Takšni primeri so npr. pogodba o dosmrtnem preživljanju, darilna pogodba in menjalna pogodba. Te so, kadar so čiste, izključene že pojmovno¹⁰. A preširoka razlaga pojma prodaja lahko seže tudi na tiste, ki pojmovno sicer niso izključene, a so po svojih lastnostih tem zelo podobne.

50. Nevarnost druge poti pa je, da bi ponudniki posel individualizirali (priedili) le zato, da bi izigrali kogentne predpise in nedopustno favorizirali prejemnika na škodo predkupnih upravičencev.

51. Očitno je, da bo razmejitev med dopustnim favoriziranjem (skladnim z načelom pogodbene avtonomije) in nedopustnim favoriziranjem pogodbenika (neskladnim z načelom vestnosti in poštenja) odvisna od okoliščin konkretnega primera.

52. Zastavlja se vprašanje, katere prvine in čigavi interesi pretehtajo pri atipični pogodbi, kakršna je tudi obravnavana. Je to na pogodbeni avtonomiji sloneč interes pogodbenic (sester dvojčic)? Ali pa se mora pogodbeni avtonomija umakniti varstvu zakonskega predkupnega upravičenja tožnice, ki je bila solastnica? Dodatna razsežnost te dileme je, da je bila tožnica v vrstnem redu predkupnih upravičencev (1.

točka prvega odstavka 23. člena ZKZ) izenačena s pridobiteljico solastninskega deleža (obe sta bili solastnici v enakem deležu). Imela bi torej zgolj pravico sodelovati v postopku sprejemanja ponudb brez zagotovila, da bi bila tudi izbrana.

53. Po presoji Vrhovnega sodišča je subjektivna prvina kavze v obravnavani zadevi tako močna, da posel ni združljiv s postopkom varovanja predkupne pravice po ZKZ. Tak posel je bila odsvojiteljica pripravljena skleniti le s pridobiteljico. Velik razkorak med konkretno kupnino in tržno vrednostjo izključuje sklep, da je šlo v tem primeru za obid kogentnih določb. Če bi bila primorana odsvojiteljica po tej ceni prodati svoj solastninski delež nekemu drugemu predkupnemu upravičencu, tedaj bi bila premoženjsko prikrajšana (vse do višine tržne vrednosti), obenem pa nepremoženjskega cilja, odsvojiti delež sestri dvojčici, tudi ne bi dosegla. Če bi ji pravni red dopuščal zgolj to, da delež odsvoji sestri dvojčici v celoti neodplačno (kar bi bilo z vidika ZKZ dopustno in z vidika predkupnih upravičencev neprepredljivo), pa znova ne bi dosegla svojega ekonomskega (in pravno zavarovanega) interesa, da na rovaš svojega deleža tudi sama užije za desetino zvrhan milijon dolarjev.

54. Iz razloga, ker pogodba ni bila sklenjena po posebnih pravilih prodaje, določenih v ZKZ, ta torej ni nična. Tako ostane le še vprašanje, ali je ničnost lahko utemeljena na dejstvu, da pogodba, kakršna je bila v resnici sklenjena, ni bila odobrena, marveč je bila odobrena le (čista) darilna pogodba, ki je pravi posel prikrivala?

55. ZKZ namreč določa, da pravni posel (torej ne le prodajo) odobri upravna enota (prvi odstavek 19 člena ZKZ). Tudi v primerih, ko odobritev ni potrebna (drugi odstavek 19. člena ZKZ), upravna enota o tem izda potrdilo (tretji odstavek 22. člena ZKZ).

56. Vrhovno sodišče je v zadevi II Ips 125/2016 z dne 22. 12. 2016 že presodilo: zgolj manko odobritve upravne enote na pogodbi (v konkretnem primeru je šlo za pogodbo o dosmrtnem preživljanju) še ne utemeljuje najhujše pravne posledice, tj., ničnosti posla.

57. Vrhovno sodišče ne vidi razloga, da bi od takšnega stališča v tej zadevi odstopilo, tembolj, ker je bil sam prenos lastninske pravice vseeno odobren. Razlagi v predhodni zadevi Vrhovnega sodišča navsezadnje pritrjuje zgodovinska razlaga. Prvotno besedilo ZKZ je namreč v sedmem odstavku 20. člena za tak primer izrecno predvidevalo ničnostno sankcijo, a je zakonodajalec citirani odstavek z novelo ZKZ-B (Uradni list RS 36/2003) črtal.

58. Revizijsko sodišče je tako ugotovilo, da uveljavljani revizijski razlogi niso podani, zato je neutemeljeno revizijo zavrnilo (378. člen ZPP).

Glede stroškov revizijskega postopka

59. Odločitev, da tožnica sama krije svoje stroške revizijskega postopka temelji na prvem odstavku 165. člena ZPP in prvem odstavku 154. člena ZPP in je zajeta z izrekom revizijske odločbe. Na podlagi navedenih določb pa mora tožnica tako prvi in drugi toženki (4.462,76 EUR) kot četrti toženki (4.485,18 EUR) tudi povrniti stroške za odgovora na revizijo. Sodišče je upoštevalo stroške v mejah priglavitve ter jih priznalo v skladu z Zakonom o odvetniški tarifi.

Sestava senata in izid glasovanja

60. Vrhovno sodišče je odločalo v senatu, ki je naveden v uvodu odločbe. Odločitev je sprejelo soglasno (sedmi odstavek 324. člena ZPP).

¹ Te nepremičnine so opredeljene kot gozdovi (95,1%) in kmetijska zemljišča (4,8%), 0,4% pa je stavbnih zemljišč.

² Ker izvira iz nične pogodbe in ker pogodbene stranke pri njenem sklepanju niso bile dobroverne.

³ Upošteva je ugotovitve izvedencev je bila razlika 1:9, upošteva je s strani prejemnice deleža ocenjeno vrednost za odmero davka pa približno 1:2.

⁴ Glej npr. Sklep II DoR 63/2017 z dne 15. 6. 2017 in Sklep II DoR 9/2016 z dne 9. 6. 2016.

⁵ Glej tudi: S. Cigoj, Obligacijsko pravo, poslovne in neposlovne obveznosti, ČZ Uradni list LRS, Ljubljana 1962, str. 45.

⁶ Cigoj, prav tam.

⁷ Samo po sebi se razume, da je treba sleherno besedilo razlagati tudi v kontekstu pravnega reda kot celote. Ta kontekst tvorijo tako tudi načela in pravila ZKZ, kakor tudi splošna načela obligacijskega in civilnega prava. Poseben pomen imata tu načelo pogodbene avtonomije ter lastnikova svoboda razpolaganja. Oboje prežemajo ustavnopravne razsežnosti (33., 35. in 67. člen Ustave).

⁸ M. Juhart v: M. Juhart, N. Plavšak (ur.), Obligacijski zakonik s komentarjem, posebni del, GV založba, Ljubljana 2004, 3. knjiga, str. 301.

⁹ M. Juhart, nav. delo, str. 301, 302.

¹⁰ Predkupna pravica se pojmovno lahko uresničuje le pri nakupu.

Datum zadnje spremembe: 13.05.2021