

Sodišče: Višje sodišče v Ljubljani

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSLJ:2019:I.CP.1453.2019

Evidenčna številka: VSL00030400

Datum odločbe: 23.10.2019

Senat, sodnik posameznik: dr. Vesna Bergant Rakočević (preds.), Matjaž Voglar (poroč.), Brigita Markovič

Področje: OBLIGACIJSKO PRAVO - POGODBENO PRAVO - STVARNO PRAVO

Institut: predkupna pravica - zakonita predkupna pravica - navidezen pravni posel - simuliran pravni posel - prava pogodbeno volja - teorija volje - neobstoječa pogodba - mešano darilo - mešana pogodba - prodajna pogodba - darilna pogodba - plačilo davka - načelo vestnosti in poštenja

Zveza: OZ člen 15, 50, 50/1, 50/2, 50/3, 507, 512, 513, 535. SPZ člen 124

Jedro

Predkupno pravico je mogoče uveljaviti zgolj v primeru prodaje stvari, ne pa tudi v primeru prenosa lastništva na podlagi drugih pravnih poslov (na primer darilne ali menjalne pogodbe).

Prodajna pogodba, kjer se stvar proda po bistveno nižji ceni, je glede presežka darilna pogodba (mešano darilo, mešani pravni posel), če je bil namen prodajalca, da z nižjo ceno nakloni kupcu brezplačno premoženjsko korist.

Tretji odstavek 50. člena OZ varuje pošteno osebo, ki bi zaradi navideznosti pogodbe utrpela kakšno škodo oziroma bila prikrajšana za kaj, kar bi ji sicer po zakonu pripadalo.

Če se je nepremičnina prodala za ceno, bistveno nižjo od tržne z darilnim namenom (mešano darilo), bi bilo uveljavljanje predkupne pravice tudi v nasprotju z načelom vestnosti in poštenja ter prepovedjo neupravičene obogatitve na škodo drugega.

Izrek

I. Pritožbi se ugodi, izpodbijana sodba se razveljavi in se zadeva vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.

II. Pritožbeni stroški so nadaljnji stroški postopka.

Obrazložitev

1. Tožnik zatrjuje, da sta toženki kršili njegovo predkupno pravico na poslovnem prostoru (del stavbe št. 1 v stavbi št. 000 k. o. ...) s tem, ko je druga toženka navedeni poslovni prostor prvi toženki prodala dne 22. 8. 2017 za kupnino 30.000,00 EUR. Sodišče prve stopnje je v pretežnem delu zahtevku ugodilo, razveljavilo prodajno pogodbo med prvo in drugo toženko (I. točka izreka), ugotovilo neveljavnost vknjižbe lastninske pravice na prvotoženko in vzpostavilo prejšnje zemljiškoknjižno stanje (II. točka izreka) ter drugotoženki naložilo, da sklene s tožnikom pogodbo, s katero mu bo za kupnino 30.000,00 EUR in pod smiselno enakimi pogoji kot prvotoženki, prodala zgoraj navedeno nepremičnino (III. točka izreka). Zavrnilo je zahtevek za izstavitvev zemljiškoknjižnega dovolila (VI. točka izreka); toženkama je naložilo, da tožniku nerazdelno povrneta pravnne stroške (VII. točka izreka).¹

2. Zoper ugodilni del sodbe se pravočasno pritožujeta toženki in med drugim navajata, da sta mati (drugotoženka) in hči, tožnik je bratranec prvotoženke oziroma nečak drugotoženke. Sporna nepremičnina je frizerski salon, v katerem je dejavnost svojo celotno delovno dobo opravljala drugotoženka. Tudi prvotoženka je frizerka in dejavnost od leta 2003 opravlja v sporni nepremičnini, ki jo je v operativnem smislu (izvajanje dejavnosti frizerstva) ter z izpodbijano pogodbo tudi v formalnem smislu prevzela od svoje matere, drugotoženke. Tožnik je bil večkrat seznanjen, da bo drugotoženka prenesla lastništvo salona na hčerko, ki nadaljuje s frizersko dejavnostjo in jo že vrsto let opravlja v sporni nepremičnini. Tožnik ni bil pošten tretji v smislu tretjega odstavka 50. člena Obligacijskega zakonika,² njegovo ravnanje ne ustreza temeljnima načeloma poštenja in prepovedi zlorabe pravic. Sodišče ni upoštevalo trditev in dokazov toženk, da ne pride v poštev uporaba 124. člena Stvarnopravnega zakonika³ in 512. člena OZ, saj do prenosa lastninske pravice na poslovnem prostoru ni prišlo na podlagi prodajne pogodbe, temveč darilne pogodbe oziroma mešanega pravnega posla. Cena 30.000,00 EUR ni realna tržna vrednost, dejanska vrednost je vsaj trikrat tolikšna. Že zgolj iz višine formalne kupnine je razvidno, da sklenjena pogodba v pretežnem delu dejansko predstavlja darilno pogodbo. Dejanska volja toženk je bila, da je pravni posel v celoti neodplačen, saj sta drugotoženka in njen mož F. K. (prvotoženkin oče) prejeto kupnino prvotoženki v celoti vrnila. Ravno dejstvo, ki ga kot sporno izpostavlja sodišče, da bi sklenitev prave darilne pogodbe izključila predkupno pravico, potrjuje resničnost trditev toženk; slednji bi se brez težav izognili možnosti, da bi tožnik uveljavljal predkupno pravico, če bi sklenili darilno pogodbo. Zato se postavlja logično vprašanje, zakaj tega nista storili. Čeprav je bilo ravnanje toženk morda res naivno, ni bilo nikdar nepošteno in zlasti ne v škodo tožnika.

3. Tožnik je na pritožbo odgovoril, predlagal njeno zavrnitev in priglasil stroške.

4. Pritožba je utemeljena.

5. Ni sporno, da se poslovni prostor, ki je predmet te pravde, nahaja v stavbi z manj kot petimi etažnimi enotami, zato veljajo določbe o predkupni pravici iz 124. člena SPZ; tudi ni dvoma, da tožnik predkupno pravico načeloma ima. Ni se mogoče strinjati s pritožbenimi izvajanjem, da tožnik nikoli ni izrazil svoje želje po uveljavitvi predkupne pravice in da bi moral o tem vnaprej obvestiti toženki, saj zakon predpisuje prav obratno ravnanje: tisti, ki želi nepremično prodati, mora sam obvestiti predkupnega upravičenca in mu ponuditi nepremičnino v prodajo pod enakimi pogoji (primerjaj 507., 512. in 513. člen OZ). Ker gre za zakonito predkupno pravico, se šteje, da sta toženki za obstoj te predkupne pravice morali vedeti (pravilo ignorantio iuris nocet).⁴ Zato tožniku ni mogoče očitati, da ni obvestil toženk o svoji nameri, da bo uveljavljal predkupno pravico. Prav tako ni pomembno, ali je bil seznanjen z namero toženk, da bosta izvedli »prenos lastništva«⁵.

6. Vendar pa je predkupno pravico (kot pove že njeno ime) mogoče uveljaviti le v primeru prodaje stvari, ne pa tudi v primeru prenosa lastništva na podlagi drugih pravnih poslov (na primer darilne ali menjalne pogodbe). Zato je ključno vprašanje, ali je bila med toženkama sklenjena prodajna pogodba ali pa kakšna druga pogodba, ki po vsebini ni prodajna. V sodni praksi je utrjeno stališče, da je treba pogodbo presojeti po njeni vsebini in ne po naslovu (načelo falsa nominatio non nocet).⁶ Bistvena je torej pogodbeni volja in resnična narava posla.⁷ OZ v 535. členu (mešano darilo) določa: če je po isti ali drugi pogodbi tudi obdarjenec dolžan obogatiti darovalca, gre za darilno pogodbo le glede presega vrednosti. To pomeni, da je prodajna pogodba, kjer se stvar proda po bistveno nižji ceni, glede presežka darilna pogodba (mešano darilo, mešani pravni posel).⁸ Kadar ena stranka drugi proda stvar po ceni, ki je bistveno nižja od dejanske (resnične, tržne) cene iz razlogov, ki niso ekonomski,⁹ temveč iz posebne naklonjenosti, zaradi sorodstvenih ali drugih vezi, torej z namenom, da druga pogodbeni stranka pridobi stvar bistveno ceneje, se tak posel obravnava kot mešana prodajno-darilna pogodba,¹⁰ saj je namen (kavza) prodajalca, da kupec poleg blaga pridobi tudi brezplačno premoženjsko korist, torej darilo.

7. Zato je za odgovor na vprašanje, ali je bila med toženkama sklenjena prodajna ali pa mešana prodajno-darilna oziroma darilna pogodba, ključna okoliščina, ali je v pogodbi določena cena, ki vsaj približno ustreza realni tržni ceni sporne nepremičnine. Odgovor na vprašanje o pravni naravi pogodbe pa daje tudi že odgovor na vprašanje, ali je tožnik upravičen uveljavljati predkupno pravico.

8. Toženki sta že v odgovoru na tožbo zatrjevali, da ni šlo za prodajno, temveč darilno oziroma mešano pogodbo, pri čemer sta se sklicevali tudi na ceno, ki naj bi bila trikrat nižja od resnične tržne vrednosti. V ta namen sta ponudili tudi ustrezen dokaz (sodnega cenilca), vendar je sodišče prve stopnje ta dokazni predlog zavrnilo, saj je materialnopravno zmotno ocenilo, da ugotavljanje tržne vrednosti sporne nepremičnine ni potrebno, ker se na navideznost prodajne pogodbe (ki naj bi prikrivala darilno oziroma mešano prodajno-darilno pogodbo) toženki ne moreta sklicevati, saj je tožnik poštena tretja oseba v smislu tretjega odstavka 50. člena OZ.

9. Vendar pritožbeno sodišče ugotavlja, da je to materialnopravno naziranje vsaj deloma zmotno. Za pravilno uporabo instituta navideznosti pogodbe in spregleda le-te v prid pošteni tretji osebi je treba najprej ugotoviti, kaj je namen in s tem domet tretjega odstavka 50. člena OZ. V slovenskem pravnem redu je uveljavljena teorija volje,¹¹ po kateri je vedno odločilna dejanska (prava, resnična) volja pogodbenih strank, razen kadar temu nasprotuje potreba po varstvu kakšnega posebnega interesa.¹² Stranke pogosto sklepajo navidezne pogodbe z namenom, da prevarajo tretje osebe ali državo (kot najpogostejši primeri se navajajo izogibanje davčnih obveznosti, izigravanje upnikov ali dedičev¹³). Vendar pa v obravnavanem primeru (če se bo izkazalo, da je bila sklenjena darilna ali mešana prodajno-darilna pogodba) tožnik ni mogel biti prevaran ali oškodovan s tem, ko (če) navidezna prodajna pogodba prikriva resnično darilno pogodbo. Sodišče prve stopnje je pravilno ugotovilo, da če bi toženki svojo resnično pogodbeno voljo, skleniti darilno pogodbo, zapisali v obliki in pod naslovom darilne pogodbe, tožnik predkupne pravice ne bi imel. Iz tega bi moral slediti logičen zaključek, da z navidezno prodajno pogodbo že pojmovno ni mogoče prevarati ali izigrati predkupnega upravičenca, saj se v takem primeru z navidezno pogodbo ustvarja zunanji videz, da naj bi nastopil pogoj za uveljavljanje predkupne pravice, vendar pa dejansko ni nastopil (ker ni šlo za prodajo stvari). To pa bi narekovalo povsem drugačen zaključek, kot ga je napravilo sodišče prve stopnje.

10. Sodišče prve stopnje si je zastavilo tudi vprašanje, kakšen namen sta sploh toženki zasledovali s tem, ko sta (domnevno) darilno pogodbo skušali prikriti in prikazati navzven kot prodajno pogodbo; toženki omenjata »davčno optimizacijo,« medtem ko tožnik v odgovoru na pritožbo zatrjuje, da naj bi šlo za kršitev oziroma izigravanje davčnih predpisov. Tudi če bi šlo za slednje, pritožbeno sodišče opozarja, da je v novejši sodni

praksi utrjeno stališče, da plačilo davka ni predpostavka za veljavnost pogodbe. Gre za javnopravno obveznost, ki nastane po sklenitvi posla, zato na samo veljavnost pogodbe ne more vplivati.¹⁴ Pa tudi, če bi šlo res za kakršnekoli kršitve davčnih ali finančnih predpisov, tožniku ta okoliščina ne more koristiti. Če bi bila simulirana prodajna pogodba nična, bi to pomenilo, da (veljavne) prodaje sploh ni, torej tudi tožnik ne bi mogel uveljavljati svoje predkupne pravice.

11. Osnovno pravilo v zvezi z navideznimi pogodbami je, da navidezna pogodba nima učinka med pravnima strankama (prvi odstavek 50. člena OZ); v sodni praksi je to stališče nadgrajeno tako, da se navidezna pogodba lahko šteje za neobstoječo,¹⁵ saj ne obstoji volja pogodbenih strank skleniti (točno takšno) pogodbo, torej manjka eden od bistvenih elementov za nastanek pogodbe (15. člen OZ). V skladu s teorijo volje je tudi drugi odstavek 50. člena OZ, ki določa, da če navidezna pogodba prikriva kakšno drugo pogodbo, velja ta druga pogodba, če so izpolnjeni pogoji za njeno pravno veljavnost. Zakonodajalec torej daje prednost pravi in resnični volji pogodbenih strank. Zato je treba odgovoriti tudi na vprašanje, kdo se šteje za tretjo pošteno osebo v smislu tretjega odstavka 50. člena OZ in kaj pomeni, da navideznosti pogodbe ni mogoče uveljavljati proti tretji poštenu osebi. Dolžnost zakonodajalca je, da v primeru navideznih pogodb varuje interese dobrovernih tretjih oseb, ki so glede na fiktivno pogodbo spremenile svoj pravni položaj. Zaradi varstva pravnega prometa se nasproti tretjemu šteje, kot da je (navidezna) pogodba veljavna, če je tretji iz tega položaja pridobil koristi, ni pa razloga, da bi se navidezna pogodba fingirala kot veljavna, če bi bila ta pogodba tretjemu v breme.¹⁶ Z določilom tretjega odstavka 50. člena OZ se torej varuje osebo, ki bi zaradi navideznosti pogodbe lahko utrpela kakšno škodo¹⁷ oziroma je prikrajšana za kaj, kar bi ji sicer po zakonu pripadalo. Zato je treba odgovoriti na vprašanje, ali so v obravnavanem primeru sploh izpolnjeni pogoji za uporabo tretjega odstavka 50. člena OZ, torej varstvo pravnega prometa oziroma pravic dobroverne (poštene) tretje osebe, ki bi sicer, če bi obveljala sankcija za navideznost pogodbe iz prvega in drugega odstavka 50. člena OZ, utrpela kakšno škodo. Tretji odstavek 50. člena OZ pride v poštev npr. takrat, ko oseba, ki je stvar pridobila na podlagi fiktivnega pravnega posla, le-to naprej odsvoji z nefiktivnim pravnim poslom dobroverni tretji osebi, ali pa, ko je navidezna pogodba sklenjena z namenom, da se nekoga oškoduje oziroma prikrajša.¹⁸

12. Kot je bilo že povedano, je predkupna pravica po vsebini pravica, da predkupni upravičenec v primeru, ko se določena stvar prodaja, to stvar kupi pod enakimi pogoji. Pri mešani prodajno-darilni pogodbi predkupne pravice ni mogoče uveljavljati.¹⁹ Ni pa njegova pravica, da tako stvar pridobi v last vsakič, ko se prenaša lastništvo stvari, in še manj, da jo (zaradi naivnosti oziroma nespametnosti odsvojiteljev) pridobi po nespodobno nizki, netržni ceni. Če bi se izkazalo za resnično dejstvo (ki ga sodišče prve stopnje ni decidirano ugotovilo), da je bila med toženkama dejansko sklenjena darilna pogodba, tožnik predkupne pravice ne bi mogel uveljavljati; torej iz tega naslova ne bi mogel pridobiti ničesar, zato tudi ne bi mogel biti oškodovan oziroma prikrajšan.

13. V primeru, če je v prodajni pogodbi zapisana kupnina 30.000,00 EUR pomenila zgolj tretjino dejanske tržne vrednosti,²⁰ bi bila ugoditev temu zahtevku tudi v očitnem nasprotju z namenom, za katerega je sploh ustanovljena predkupna pravica, pa tudi v nasprotju z več temeljnimi načeli civilnega prava: načelom vestnosti in poštenja,²¹ načelom poštene uporabe pravic, načelom prepovedi povzročanja škode, načelom, da nihče ne sme biti na škodo drugega obogaten brez pravne podlage.

14. Poleg tega pa se toženki tudi pravilno sklicujeta, da mora že dejstvo, da se je nepremičnina »prodajala« za zgolj tretjino resnične vrednosti (to dejstvo je sicer še sporno in zaenkrat še neugotovljeno), v vsaki povprečno skrbni oziroma razumni osebi zbuditi dvom, ali gre resnično za prodajno pogodbo; taka cena jasno kaže na to, da pogodba, ki sicer nosi naslov in zunanjo obliko prodajne pogodbe, po vsebini ni prodajna

pogodba, ampak nekaj drugega. Tožnik se sam prikazuje kot nadpovprečno skrbna in poučena oseba (ki je tedensko oziroma mesečno vpogledoval v zemljiško knjigo za tuje nepremičnine, za kar res ni najti nobenega smiselne in razumnega razloga), torej bi mu morale biti vsaj okvirno poznane vrednosti tovrstnih nepremičnin. To pa nadalje omogoča sklep, da že iz tega razloga (očitnega odstopanja prodajne cene od realne tržne vrednosti, če bo to dejstvo dokazano) ni mogoče govoriti o dobrovernosti oziroma poštenosti tožnika kot tretje osebe v smislu tretjega odstavka 50. člena OZ. Vrhovno sodišče je zapisalo, da je tožniku treba odreči utemeljenost zahtevanega sodnega varstva, če bi bilo po splošnih, obče sprejetih pravilih nepošteno, da bi prejel nepremičnino za nerealno nizko kupnino, s čimer bi se okoristil.²²

15. Tako se izkaže, da je za odločitev v zadevi bistvena okoliščina, kakšna je bila resnična tržna vrednost sporne nepremičnine oziroma kako močno je (če je) odstopala od realne tržne vrednosti. Čeprav se že na prvi pogled zdi, da 73 kvadratnih metrov velik poslovni prostor v L. ne more biti vreden zgolj 30.000,00 EUR, pa je to dejstvo sporno, saj ga je tožnik izrecno prerekal, sodišče prve stopnje pa tega dejstva ni ugotavljalo. Pritožbeno sodišče se strinja s pritožbo, da je za ugotavljanje tega dejstva edini primeren dokaz izvedenec oziroma cenilec, ki sta ga toženki tudi pravočasno predlagali. Zaradi deloma napačnih materialnopravnih izhodišč sodišča prve stopnje to odločilno dejstvo ni bilo ugotovljeno, zato je pritožbeno sodišče na podlagi 355. člena Zakona o pravnem postopku²³ pritožbi ugodilo, izpodbijano sodbo razveljavilo in zadevo vrnilo v novo sojenje. Glede na to, da je treba izvesti dokazni postopek z izvedencem, na mnenje katerega bodo stranke lahko podale tudi pripombe in da bo treba izvedenca oziroma cenilca dokaj verjetno tudi zaslišati; glede na to, da je sodišče prve stopnje že izvedlo tudi ustne dokaze z zaslišanjem strank (kar bi morale sicer pritožbeno sodišče ponoviti, sodišču prve stopnje pa tega ne bo treba); glede na to, da je bila tožba vložena v letu 2018, pritožbeno sodišče ocenjuje, da z razveljavitvijo in vrnitvijo zadeve v novo sojenje ne bo bistveno poseženo v pravico strank do sojenja brez nepotrebnega odlašanja, saj bo lahko sodišče prve stopnje hitreje in celoviteje dopolnilo postopek.

16. Glede na sprejeto odločitev in pojasnjena stališča pritožbenega sodišča odgovor na druge pritožbene navedbe ni potreben.

17. Ker je pritožbeno sodišče sodbo prve stopnje razveljavilo in zadevo vrnilo v novo odločanje, je pridržalo odločitev o stroških za končno odločbo (tretji odstavek 165. člena ZPP).

PRAVNI POUK:

Zoper sklep je dovoljena pritožba. Vloži se pri sodišču prve stopnje, v 15 dneh od prejema pisnega odpravka te odločbe, v zadostnem številu izvodov za sodišče in nasprotno stranko. Obsegati mora navedbo sklepa, zoper katerega se vlaga, izjavo, da se izpodbija, pritožbene razloge in podpis pritožnika. Če pritožba ni razumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če ta ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena. Če pritožbo vloži pooblaščenec, je ta lahko samo odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit.

Sklep se sme izpodbijati samo iz razloga, da je sodišče druge stopnje razveljavilo odločbo sodišča prve stopnje in zadevo vrnilo v novo sojenje, čeprav bi kršitve postopka glede na njeno naravo lahko samo odpravilo ali bi glede na naravo stvari in okoliščine primera lahko samo dopolnilo postopek oziroma odpravilo pomanjkljivosti ali če bi morale samo opraviti novo sojenje.

¹ Zadnji dve točki bi morali nositi številki IV in V, vendar sta zaradi nekakšne tehnične napake v prvostopenjski sodbi pomotoma oštevilčeni s VI in VII.

² Uradni list RS, št. 83/2001 in nadaljnji, v nadaljevanju OZ.

³ Uradni list RS, št. 87/2002 in nadaljnji, v nadaljevanju SPZ.

⁴ M. Juhart, komentar 513. člena OZ v: Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del), 3. knjiga, GV založba, Ljubljana 2004, str. 325.

⁵ Pri tej formulaciji ni jasno, za kakšno pogodbo oziroma podlago za prenos lastništva naj bi sploh šlo, to vprašanje pa je, kot bo obrazloženo v nadaljevanju, pomembno za odločitev o (ne)obstoju predkupne pravice. Iz obrazložitve sodbe (primerjaj 10. točko) je mogoče razbrati, da sodišče sledi trditvam in dokazom toženk, da je drugotoženka prvotoženki prejeto kupnino v celoti vrnila, kar bi pomenilo, da je šlo za »čisto« darilno pogodbo.

⁶ Npr. sodba VSRS III Ips 120/2011 z dne 19. 11. 2013 in sodba VSL II Cp 3416/2010 z dne 8. 12. 2010.

⁷ Primerjaj VSL II Cp 2769/2014 z dne 18. 5. 2015.

⁸ Primerjaj Juhart, nav. delo, str. 475.

⁹ Ekonomski (racionalni, nedarilni) razlogi za prodajo pod ceno so lahko, da stranka nujno potrebuje denar; količinski popust; odprodaja nekurantnih izdelkov, da prodajalec sprostí skladiščne ali prodajne površine; nižja cena je lahko pogojena s pridobitvijo kakega drugega posla ali ugodnosti ipd. V vseh takih primerih darilni namen ni podan.

¹⁰ Primerjaj sklep VSRS II Ips 144/2016 z dne 14. 6. 2016.

¹¹ Teorija volje uči, da je izvor obligacije volja strank (da sklenejo določen pravni posel), zato je za presojo vsebine in veljavnosti posla treba upoštevati pravo in resnično voljo sopogodbenukov; nasprotje teoriji volje je teorija izjave, ki daje prednost navzven izjavljeni vsebini, četudi se ta ne sklada z resnično voljo. Primerjaj S. Cigoj, Teorija obligacij, ČZ Uradni list, Ljubljana 1989, str. 6 in 114.

¹² M. Dolenc, Komentar 50. člena OZ v: Obligacijski zakonik s komentarjem (splošni del), 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana, 2003, str. 361.

¹³ Dolenc, prav tam.

¹⁴ Primerjaj sodbo in sklep VSRS II Ips 322/2017 z dne 28.3.2019. Le v primeru, če je edini (poudarilo višje sodišče) razlog za sklenitev določenega pravnega posla izogibanje davčnim obveznostim, tak pravni posel nima dopustne podlage, saj nasprotuje davčnim predpisom, ki so prisilne narave (sodba VSRS X Ips 258/2012 z dne 30. 5. 2013).

¹⁵ Primerjaj npr. sodbi VSRS II Ips 121/2017 z dne 25. 1. 2018 in II Ips 96/2018 z dne 19. 7. 2018. Glej tudi R. Vrenčur, Izbris pravic iz zemljiške knjige, Pravosodni bilten 1/2016, str. 133.

¹⁶ S. Cigoj, Veliki komentar zakona o obligacijskih razmerjih, 1. knjiga, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani, Ljubljana 1984, str. 270.

¹⁷ VSL I Cp 1960/2018 z dne 13. 3. 2019.

¹⁸ Primerjaj npr. odločbi VSL I Cp 2852/2013 z dne 29. 1. 2014 in I Cp 2715/2016 z dne 31. 5. 2017, kjer je šlo za izpodbijanje dolžnikovih pravnih dejanj (paulijanska tožba) in je bila navidezno sklenjena prodajna pogodba, dejansko pa je šlo za darilno pogodbo, vse z namenom, da se dolžnikovo premoženje izmakne rubežu. V konkretnem primeru je evidentno, da ni šlo za nič takega. V zadevi VSK I Cp 209/2014 z dne 27. 5. 2014 je šlo za obratno situacijo kot v tej pravdi, bila je namreč sklenjena navidezna darilna pogodba, ki je prikrivala prodajno pogodbo; v takem primeru je seveda mogoče govoriti o izigravanju predkupne pravice.

¹⁹ Primerjaj sodbo VSL I Cp 2104/2009 z dne 30. 9. 2009, ki je kot eno od okoliščin za kvalifikacijo posla

kot mešano darilo izpostavila tudi kupnino, ki glede na tržne cene ni bila realna protidajatev za solastniški delež na nepremičnini.

²⁰ Pri čemer je pomembno, kar ves čas zatrjujeta toženki, da je bila nerealno nizka cena določena zaradi posebne medsebojne naklonjenosti, torej z (vsaj delno) darilnim namenom.

²¹ Na načelo vestnosti in poštenja ter prepoved neupravičene obogatitve opozarja tudi Ustavno sodišče v zadevi Up-824/2014-15 z dne 7. 4. 2016.

²² Primerjaj sklep VSRS II Ips 103/2016 z dne 15. 9. 2016.

²³ Uradni list RS, št. 73/2007 – UPB-3 in nadaljnji, v nadaljevanju ZPP.

Datum zadnje spremembe: 12.08.2020