

Sodišče: Vrhovno sodišče

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSRS:2017:II.IPS.94.2017

Evidenčna številka: VS00008644

Datum odločbe: 21.12.2017

Opravilna številka II.stopnje: VSL Sodba I Cp 382/2016

Senat: Anton Frantar (preds.), dr. Mateja Končina Peternel (poroč.), dr. Ana Božič Penko, Karmen Igljč Stroligo, mag. Rudi Štravs

Področje: CIVILNO PROCESNO PRAVO - STVARNO PRAVO

Institut: negatorna tožba - pridobitev lastninske pravice - kmetijsko zemljišče - promet s kmetijskimi zemljišči - opravičljiva zmota - ničnost prodajne pogodbe - priposestvovanje - dobra vera - kršitev prisilnih predpisov - neurejeno zemljiškoknjižno stanje - dopuščena revizija - zmotna uporaba materialnega prava

Zveza: ZPP člen 380, 380/2. ZKZ-73 člen 10, 10/2-1, 21, 21/2

Jedro

Vrhovno sodišče je že večkrat poudarilo, da zgolj dejstvo, da tožencu ni bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, da ni bil plačan *davek* za promet z nepremičninami in da ni prišlo do vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo, ne zadošča za oceno, da pridobitelj ni bil dobroveren (tako na primer v zadevi II Ips 75/2012).

Vendar pa tožnik utemeljeno opozarja, da glede na to, da je šlo za prodajo kmetijskih zemljišč, to še ne zadošča za oceno o dobrovernosti toženca. Kot je Vrhovno sodišče že opozorilo v zadevi II Ips 177/2014, na katero se sklicuje toženec, dobrovernost tudi ni samodejno izključena, če je bila prodajna pogodba sklenjena v nasprotju s tedaj veljavnimi predpisi ZKZ. Sodišče mora v vsakem primeru posebej odločiti, ali je pridobitelj glede na kogentne določbe ZKZ in upoštevajoč okoliščine konkretnega primera izkazal, da je bil v opravičljivi zmoti o tem, da je lastnik (glej tudi zadevo II Ips 359/2010).

Izrek

I. Reviziji se ugodi, sodba sodišča druge stopnje se razveljavi in se zadeva vrne temu sodišču v novo sojenje.

II. Odločitev o revizijskih stroških se pridrži za končno odločbo.

Obrazložitev

1. Tožnik je s tožbo z dne 19. 7. 2007 od sodišča zahteval, naj tožencu naloži odstranitev lesene barake in asfaltne podlage z nepremičnin parc. št. 477/6 in 477/3 k. o. ... in mu prepove vsako ravnanje, ki bi posegalo v njegovo lastninsko pravico na navedenih nepremičninah. Toženec pa je s primarnim zahtevkom v nasprotni tožbi od sodišča zahteval, naj ugotovi, da je on lastnik nepremičnin parc. št. 477/6 in 477/3 k. o. ...

2. Sodišče prve stopnje je tožbeni zahtevek po tožbi zavrnilo, primarnemu zahtevku po nasprotni tožbi pa je ugodilo.

3. Sodišče druge stopnje je pritožbo tožnika zavrnilo in sodbo sodišča prve stopnje potrdilo.

4. Vrhovno sodišče je s sklepom II DoR 273/2016 revizijo dopustilo glede preizkusa pravilnosti presoje vprašanja dobrovernosti obeh pravnih strank.

5. Na podlagi tega sklepa tožnik vlaga revizijo zaradi napačne uporabe materialnega prava in bistvenih kršitev določb pravnega postopka. Opozarja, da je bilo ugotovljeno, da je toženec vedel, da je pogodbo z dne 27. 4. 1985 sklepal v nasprotju z zakonskimi določili in da zato na podlagi te pogodbe ne more pridobiti lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih. Prav zato je bil v pogodbi dodatek, da gre dejansko za dolgoročni najem. Na to kaže tudi dejstvo, da je 14. 7. 1999 sklenil novo prodajno pogodbo z istim prodajalcem za isti nepremičnini, vendar sta bili takrat nepremičnini že prodani tožniku in tudi v zemljiški knjigi že prepisani nanj, zato toženec ni niti poskušal doseči zemljiškooknjižnega vpisa. Tožnik poudarja, da bi za dobrovernost toženca morala biti izkazana opravičljiva zmeta. Navaja, da po novejši sodni praksi priposestevanje saniraničnosti in izpodbojnost, vendar opozarja, da mora biti dobrovernost kljub temu podana. Meni, da podobno kot v zadevi II Ips 426/2011, toženec ni mogel biti dobroveren in lastninske pravice na nepremičninah ni mogel priposestevati. Tožnik poudarja tudi, da je sam kupoval večji kompleks nepremičnin preko nepremičninskega posrednika in se je utemeljeno zanesel, da je z izkazanim zemljiškooknjižnim lastninskim stanjem vse v redu. Meni, da je nepravilno stališče sodišč, ki je ocenilo, da je bil nedobroveren že zato, ker ni opravil natančnega ogleda. Tožnik opozarja, da je sodišče s tem, ko je obravnavalo samo njegovo ravnanje in mu pripisalo neskrbnost, ni pa obravnavalo evidentne neskrbnosti toženca, predvsem pa njunih ravnanj ni primerjalo, napačno uporabilo materialno pravo, zagrešilo pa je tudi kršitev njegovih ustavnih pravic do enakega varstva. Opozarja, da toženec ni storil ničesar, da bi uredil zemljiškooknjižno stanje, ni pridobil statusa kmeta, niti ni dosegel spremembe prostorskih aktov, sklenitev pogodbe v letu 1999 pa le potrjuje njegovo nedobrovernost. Predlaga, naj Vrhovno sodišče izpodbijano sodbo spremeni tako, da tožbenemu zahtevku po tožbi ugotovi, tožbeni zahtevek po nasprotni tožbi pa zavrne.

6. Sodišče je revizijo vročilo tožencu, ki je nanjo odgovoril. Poudarja, da je izpovedal, da ni vedel, da promet s kmetijskimi zemljišči ni prost in tudi ni vedel, zakaj je bilo v pogodbi napisano, da se pri prenosu lastninske pravice v zemljiški knjigi s soglasjem obeh strani ta spremeni v najemno pogodbo. Navaja, da je novo pogodbo leta 1999 sklenil, ker je želel lastninsko pravico vknjižiti v zemljiško knjigo. Opozarja na zadevo II Ips 177/2014 in na tam zavzeto stališče, da veljavnost pravnega posla ni predpostavka dobrovernosti posesti lastniškega posestnika. Vztraja, da ni vedel, da bi bila pogodba iz kakršnegakoli razloga neveljavna in utemeljuje pravilnost odločitve sodišč o nedobrovernosti tožnika ob nakupu nepremičnin. Predlaga, naj Vrhovno sodišče revizijo zavrne

7. Revizija je utemeljena.

8. Ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe med tožencem in A. A. je veljal Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973 (Ur. l. SRS št. 26/1973, 24/1975, 23/1977, 1/1979 in 11/1981, v nadaljevanju ZKZ). Ta je v drugem odstavku 21. člena določal, da s pravnimi posli med živimi, občani, ki po določbah tega zakona niso kmetje, ter društva in druge civilne pravne osebe ne morejo pridobivati kmetijskih zemljišč na območju iz 1. alineje drugega odstavka 10. člena tega zakona. Po prvi alineji drugega odstavka 10. člena so bila to zemljišča, ki so po svojih naravnih lastnostih, primernosti za uporabo sodobne tehnologije in možnosti za oblikovanje kompleksov za družbeno ali družbeno organizirano kmetijsko proizvodnjo temelj proizvodnje hrane v Sloveniji (za kmetijsko proizvodnjo najbolj primerna ravninska in blago nagnjena zemljišča v kompleksu, na kvalitetnih tleh ter vinogradniška in vrtnarska zemljišča na posebej ugodnih tleh in legah, že oblikovani obdelovalni kompleksi, območja predvidenih melioracij in komasacij, s katerimi bo rodovitnost kmetijskih zemljišč izboljšana, območja združevanja zemljišč v lastnini). ZKZ je tako kot sedaj veljavni zakon urejal tudi poseben postopek prodaje kmetijskih zemljišč s predkupnimi pravicami, ki je namenjen usmerjanju prometa s kmetijskimi zemljišči tako, da ostanejo v primarni pridelovalni funkciji v obsegu, ki je potreben za zagotovitev prehranske varnosti prebivalcev Slovenije.

9. Sodišče prve stopnje je ocenilo, da je bil toženec v opravičljivi zmoti o tem, da je lastnik, ni pa odgovorilo na ugovor tožnika (list. št. 104), da toženec ni imel statusa kmeta in je bila pogodba o nakupu kmetijskih zemljišč nična, ker niso bile spoštovane kogentne določbe ZKZ o načinu prodaje kmetijskih zemljišč.

10. Potem, ko je tožnik na to pomanjkljivost v sodbi sodišča prve stopnje opozoril v pritožbi, je sodišče druge stopnje najprej v 6. točki obrazložitve navedlo, da tožnik ni niti zatrjeval, niti izkazal, da so sporna zemljišča ob sklenitvi pogodbe spadala med zemljišča iz 1. alineje drugega odstavka 10. člena ZKZ, da pa glede na tedanje predpise takšna pogodba niti ne bi bila nična, ker je tudi toženec zemljišča uporabljal v kmetijske namene. Na podlagi zapisnikov sodišča prve stopnje o izpovedi toženca in priče B. B. je sodišče druge stopnje ugotovilo, da se je toženec zavedal, da gre za kmetijska zemljišča in da teh zemljišč zato, ker nima statusa kmeta, ne more veljavno kupiti. V nadaljevanju obrazložitve pa je zapisalo, da to ne izključuje toženčeve dobrovernosti, saj je iz njegove nadaljnje izjave ... "če bi prišel zakon, če bi se spremenil, bi se dalo prepisati, ne?" razvidno, da lastništva ni povezoval ali pogojeval z urejenostjo zemljiškoknjižnega stanja.

11. Sodišče druge stopnje je sicer pravilno odločilo, da tožencu ni mogoče očitati slabovernosti zgolj zato, ker se je zavedal, da je zemljiškoknjižno stanje neurejeno. Vrhovno sodišče je že večkrat poudarilo, da zgolj dejstvo, da tožencu ni bilo izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, da ni bil plačan *davek* za promet z nepremičninami in da ni prišlo do vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo, ne zadošča za oceno, da pridobitelj ni bil dobroveren (tako na primer v zadevi II Ips 75/2012).

12. Vendar pa tožnik utemeljeno opozarja v reviziji, da glede na to, da je šlo za prodajo kmetijskih zemljišč, to še ne zadošča za oceno o dobrovernosti toženca. Kot je Vrhovno sodišče že opozorilo v zadevi II Ips 177/2014, na katero se sklicuje toženec, dobrovernost tudi ni samodejno izključena, če je bila prodajna pogodba sklenjena v nasprotju s tedaj veljavnimi predpisi ZKZ. Sodišče mora v vsakem primeru posebej odločiti, ali je pridobitelj (v obravnavanem primeru je to toženec) glede na kogentne določbe ZKZ in upoštevajoč okoliščine konkretnega primera izkazal, da je bil v opravičljivi zmoti o tem, da je lastnik (glej tudi zadevo II Ips 359/2010).

13. Sodišče druge stopnje zaradi zmotnega materialnopravnega izhodišča dejanskega stanja ni popolno ugotovilo. Zato je Vrhovno sodišče reviziji ugodilo in je na podlagi drugega odstavka 380. člena Zakona o pravnem postopku razveljavilo sodbo sodišča druge stopnje in zadevo vrnilo temu sodišču v novo sojenje.

Datum zadnje spremembe: 23.04.2021