

Sodišče: Višje sodišče v Kopru

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSKP:2017:I.CP.255.2017.1

Evidenčna številka: VSK00004471

Datum odločbe: 13.09.2017

Senat, sodnik posameznik: Špela Prodan (preds.), Tatjana Markovič Sabotin (poroč.), Mirela Lozej

Področje: OBLIGACIJSKO PRAVO - STVARNO PRAVO

Institut: pogodbeno zastavna pravica na nepremičnini - vpis hipoteke - notarska hipoteka - določnost tožbenega zahtevka - tožbeni zahtevek na izstavitve zemljiškoknjižne listine - pogoj za sklenitev pogodbe

Zveza: SPZ člen 23, 128, 141, 142.. ZZK-1 člen 16.. OZ-UPB1 člen 16.

Jedro

Stranki sta sklenili pogodbo o zastavi toženkine nepremičnine za tuj dolg (128. člen Stvarnopravnega zakonika). Toženka je dovolila vknjižbo hipoteke. Zemljiškoknjižnega dovolila ni overila, to pa je potrebno, da bi se hipoteka lahko vpisala v zemljiški knjigi (23. člen SPZ). Že v prejšnji razveljavitveni odločbi je sodišče druge stopnje poudarilo, da sta se stranki očitno dogovorili za "nekaj več", in sicer notarsko hipoteko, s čimer se nadomešča klasično zemljiškoknjižno dovolilo (primerjaj 142. člen SPZ), in ni ovire, da tožeča stranka zahteva klasično overitev v smislu 23. člena SPZ, za vknjižbo v zemljiški knjigi, s čemer bosta stranki dosegli namen pogodbe o ustanovitvi hipoteke, ki se ustanovi ne že s pravnim poslom, pač pa šele z vknjižbo.

Izrek

I. Pritožbi se ugodi, sodba v točkah II in III izreka razveljavi in zadeva vrne v tem obsegu sodišču prve stopnje v novo sojenje.

II. Odločitev o stroških pritožbenega postopka se pridrži za končno odločbo.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je z izpodbijano sodbo v točki II rabsodilo, da je tožena stranka dolžna v roku 15 dni na podlagi Pogodbe o zastavi nepremičnine z dne 28.1.2010, sklenjene med tožečo stranko in toženo stranko, izstaviti za zemljiškoknjižni vpis sposobno listino, na podlagi katere se bo pri nepremičnini, parc. št. 1,

k.o.S.(ID 1) ID znak 2, ki je last tožene stranke do 1/1 napram celoti, vknjižila zastavna pravica v korist tožeče stranke, v zavarovanje njene terjatve iz Kreditne pogodbe reg. št. 1, sklenjene dne 28.1.2010 med tožečo stranko in kreditojemalcem G.s.p., v znesku glavnice 28.600,00 EUR, z obrestmi po nespremenljivi obrestni meri 7,68 % letno in drugimi pripadki, z zapadlostjo na dan 23.4.2010, sicer bo takšno listino nadomestila ta pravnomočna sodba, hkrati pa pod točko I dovolilo spremembo tožbe z dne 29.6.2016 (to bi moralo storiti s sklepom) ter odločilo o stroških (točka III izreka).

2. Tožena stranka je zoper sodbo vložila pritožbo. Uveljavlja vse pritožbene razloge. Sodišče je nepravilno zavrnilo dokazni predlog za zaslišanje M.M. ter ni pridobilo pogodbe št. LD 2. Posledično je dejansko stanje nepravilno in nepopolno ugotovljeno. Toženka je res podpisala pogodbo o zastavi v veri in prepričanju, da se bo kredit odplačeval osem let v višini približno 320,00 EUR mesečno. O tem se je dogovorila v štirimesečnih pogajanjih z M.M. in N.B. Tudi priča B. je izpovedala, da je pri sklenitvi pogodbe sodelovala gospa M., ki je komunicirala s toženko. Priča je odgovarjala le na splošno. Sodišče bi zato moralo zaslišati tudi gospo M., ki je sprejemala e-mail sporočila in očitno vsega ni sporočala B., ki se ne spomni elektronske korespondence (stran 4 zaslišanja). S tem je toženi stranki onemogočeno dokazovanje trditev o poteku pogajanj o sklenitvi dogovora o večletnem odplačevanju. Sodišče šteje kot prepričljivo izpoved B. o pripravljenosti banke, da podaljša kredit, če se dodatno zavaruje. Očitno se je pogodba sklepala zaradi nesposobnosti poravnavanja dolžnika z namenom podaljšanja odplačilnega obdobja. Ob podpisu zastavne pogodbe toženi stranki ni bila predložena kreditna pogodba ali anuitetni načrt (7. in 8. odgovor na strani 3 zaslišanja). Toženka ob podpisu kreditne pogodbe niti ni bila prisotna. Očitno je bila s predhodnimi dogovori zavedena. Točka 9 sodbe je nejasna ter meša dolžnike in obveznosti ter zaveze po kreditni in zastavni pogodbi, kar sta dva ločena posla. Ne soglaša niti s sodbenim zaključevanjem, da odstop toženke ni bil sprejet s strani tožnice. Vsebina iz sporočila jasno kaže, da se bo kredit poskušalo urediti prek Uprave. Tudi zato bi moralo sodišče zaslišati predlagano pričo M., ki bi povedala o odstopu tožene stranke od zastavne pogodbe.

3. Prav tako je sodba napačna, ker ne upošteva, da se je tožena stranka zavezala ustanoviti točno določeno vrsto zastave, to je hipoteko na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Nič več in nič manj. Tudi ni istovetnosti z overitvijo podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu in ustanovitvijo hipoteke v neposredno izvršljivem notarskem zapisu. Sodba odloča o nečem, kar ne izhaja niti iz pogodbe o zastavi, na katero se sklicuje tožnica. Tožnica šteje v tožbi, da mora toženka izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, ki pa je vsebovano v zastavni pogodbi v 2. členu. Sodna praksa (VSL II Cp 55/2014 Višjega sodišča v Ljubljani) je določna, če tožnik ima neoverjeno zemljiškoknjižno dovolilo, lahko zahteva le overitev in ne izdaje dovolila. Sklicevanje na odločbo II Ips 395/1996 VS RS je neupoštevno, saj gre za neprimerljivo zadevo.

4. Višje sodišče je nepravilno in nezakonito razveljavilo sodbo prve stopnje. Samo bi moralo zavrnilo tožbeni zahtevek in je s tem prekršilo 359. člen Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju: ZPP). Niso bile podane okoliščine iz 108. člena ZPP, dejstveni substrat ni bi pomanjkljiv. Tožba je bila razumljiva, to izhaja že iz vodenja postopka.

5. Nepravilna je tudi stroškovna odločba. Po eni strani bi bilo treba toženi stranki priznati nagrado za postopek pred razveljavitvijo sodbe prve stopnje s strani višjega sodišča, saj se je postopek neutemeljeno vodil po krivdi tožnice ali sodišča, ki prvotno postavljenega zahtevka ne bi smelo vsebinsko presoјati. Prav tako nepravilno prisodi stroške zaradi umika tožbenega zahtevka po tarifni št. 3104 Zakona o odvetniški tarifi (v nadaljevanju: ZOdvT) in s tem zniža nagrado. Člen te tarife ne pride v poštev in sodba razlogov nima. Do umika je prišlo po tem, ko se je poravnalni narok zaključil neuspešno in se je tožena stranka že spustila v obravnavanje. Tožeča stranka je zahtevkom iz leta 2012 propadla. Priglaša stroške pritožbe.

6. Pritožba je utemeljena.

7. Prvostopenjsko sodišče je ugotovilo, da sta stranki sklenili pogodbo o zastavi toženkine nepremičnine za tuj dolg (128. člen Stvarnopravnega zakonika, v nadaljevanju: SPZ). Toženka je dovolila vknjižbo hipoteke. Zemljiškoknjižnega dovolila ni overila, to pa je potrebno, da bi se hipoteka lahko vpisala v zemljiški knjigi (23. člen SPZ). Že v prejšnji razveljavitveni odločbi je sodišče druge stopnje poudarilo, da sta se stranki očitno dogovorili za "nekaj več", in sicer notarsko hipoteko, s čimer se nadomešča klasično zemljiškoknjižno dovolilo (primerjaj 142. člen SPZ), in ni ovire, da tožeča stranka zahteva klasično overitev v smislu 23. člena SPZ, za vknjižbo v zemljiški knjigi, s čimer bosta stranki dosegli namen pogodbe o ustanovitvi hipoteke, ki se ustanovi ne že s pravnim poslom, pač pa šele z vknjižbo. Tožeča stranka je zahtevala izstavitel listine, sposobne za vpis v zemljiški knjigi, in je prav tako bilo že v predhodnem postopku pojasnjeno, da ta vsebinsko obsega tudi obveznost overitve podpisov (kar je skladno tudi s sodno prakso Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (npr. odločbe II Ips 395/1996, 113/2010) in v navedenem primeru podpis zavezanke na pogodbi o zastavi ni bil overjen.

8. Ker v takem primeru sodna odločba (če bi bilo zahtevku ugodeno) nadomesti zemljiškoknjižno dovolilo, je treba v izreku opredeliti izjavo volje, ki je zemljiškoknjižno dovolilo in ker gre za hipoteko, mora biti označena nepremičnina, na kateri se hipoteka ustanavlja, kot tudi višina in zapadlost zavarovane terjatve (141. člen SPZ in 16. člen Zakona o zemljiški knjigi, v nadaljevanju: ZZK-1). V tej zadevi postavljeni tožbeni zahtevek tega ni vseboval, zato je pritožbeno sodišče že v prejšnji odločbi pojasnilo, da ni določen in izvršljiv, vpis v zemljiško knjigo tudi dovoljen ne bi bil. Zahtevek ni ustrezal zahtevi iz 108. člena ZPP, tožba je bila nepopolna in je v takem primeru glede na določbo 108. člena ZPP naloga sodišča, da od vložnika zahtevka, da jo popravi ali dopolni v danem roku in mora sodišče na nerazumljivost oz. nepopolnost vloge paziti ves čas postopka.

9. Nasprotni razlogi pritožbe, da ni šlo za nepopolno tožbo ter da se tožena stranka ni zavezala izstaviti zemljiškoknjižne listine oziroma da bi bilo moč eventualno tožiti le na overitev podpisa, so pravno zmotni.

10. Tožena stranka je v postopku glede priče M. trdila, da je tej delavki banke sporočila, da ne more tvegati s hipoteko, po elektronski pošti, po tem, ko je ugotovila, da je bila ob podpisu pogodbe zavedena. Njej je sporočila svojo zmoto in nestrinjanje z zastavno pogodbo (4. točka odgovora na tožbo). Enako je navedla v odgovoru na tožbo v zadevi, ki se je prvotno vodila pod P 164/2014 Okrožnega sodišča v Kopru, in sicer, da je odstop od pogodbe sporočila gospe M.M. po telefonu in po elektronski pošti. Na prvem naroku pa je dodatno navajala, da se je dogovarjala z delavkama banke, to je gospo B. in gospo M. o kreditu in tudi v povezavi z naznanilom o odstopu od pogodbe, ter bi priča M. znala povedati tudi o poteku dogovorov glede kredita.

11. Sodišče prve stopnje je pod točko 10 razlogov sodbe ocenilo, da zaslišanje priče M. ni potrebno, ker je bila pogodba sklenjena ter potek dogovarjanja ni pravno odločilen in tudi banka (pristojni organi) ni sprejela odstopa, ali ga je toženka komu naznanila ali ne, ni pravno odločilno. Pravilno je sodišče v zvezi s tem poudarilo, da bi bil odstop lahko učinkovit le v primeru, če bi obstajal pravni temelj za nastanek odstopne pravice, kar ni ugotovljeno, kot tudi, da bi toženka z navedbami, da je bila zavedena oziroma prevarana, bila eventualno uspešna lahko le, če bi uveljavljala ustrezen oblikovalni zahtevek, ki pa je tudi vezan na prekluzivne roke (točka 9 razlogov).

12. Da je bil predhodni kredit reprogramiran oz. s spornim kreditom pokrit predhodni kredit kreditateljca, je ugotovilo že prvostopenjsko sodišče. Vendar pa je bistveno, kaj je dogovorjeno v kreditni pogodbi in

kakšne zaveze je, tudi v luči njenih dogovorov z delavkama tožnice, posledično sprejela toženka z zastavno pogodbo. Da je toženka zastavno pogodbo podpisala, je priznavala, to ponovi tudi v pritožbi. Res je s tem formalno potrdila tudi, da je seznanjena s kreditno pogodbo. Toda priča B. je potrdila, da ob podpisu zastavne pogodbe ni bila toženki predložena listina, kar izpostavi pritožba, toženka pa je trdila, da je bila prepričana, da se zavezuje kot zastavni dolžnik za poplačilo kredita z osem letno in ne le nekaj mesečno dobo odplačila. Ker je pogodba o zastavi dvostranska, je veljavno sklenjena, ko se stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah, določita v bistvenem medsebojne pravice in obveznosti. Izjaviti morata torej voljo z enako vsebino. Dejstvena podlaga toženkinih ugovorov pa je tudi, da do soglasja volj ni prišlo, menila je sicer, da sta s tožnico dosegli soglasje (8 letna doba odplačila), a se je ugotovilo, da temu ni tako (toženka navaja, da ob takih pogojih zaveze ne bi prevzela). Pravno vzeto gre za trditve o nesporazumu, ko pogodba ne nastane (16. člen Obligacijskega zakonika, v nadaljevanju: OZ). Stališče prvostopenjskega sodišča, da je z zavezo s podpisom pogodbe o zastavi soglašala, je preozko, delno materialnopravno zmotno, ko ne upošteva vseh okoliščin tega primera - npr. trditve o doseženem dogovoru o drugačnem odplačilu, ki je bil plod daljših dogovarjanj (kar je lahko pravno pomembna okoliščina) in zato (izpovedba toženka) pogodbe o zastavi ni natančno brala, tudi ne sočasno kreditne pogodbe, ki očitno ni bila tedaj ob podpisu speta. Tako se izkaže, da je utemeljena graja nepravilno ugotovljenega dejanskega stanja, ko je sodišče opustilo dokaz z zaslišanjem priče M. (ki tudi sicer, kot zgoraj povzeto, ni bila predlagana le zato, da bi pojasnila ravnanja toženke po podpisu zastavne pogodbe v zvezi z odstopom, kot zapiše netočno sodišče), katere zaslišanje sta predlagali celo obe stranki, o trditvah toženke, da je bil dogovor o bistvenih sestavinah kreditne obveze drugačen od zapisanega. Če bi se te trditve potrdile, bi bila presoja dokazov glede zatrjevanih dejstev o prepričanjih ene in druge stranke zastavne pogodbe o vsebini kreditnega razmerja in posledično presoja, ali gre za nesporazum, lahko drugačna. Da gre za pravno pomembne okoliščine, pa je nenazadnje posredno ocenilo že prvostopenjsko sodišče, ki je eno od predlaganih prič o poteku dogovorov zaslišalo in ta dokaz tudi ocenilo in tudi zato ni razumnega razloga za opustitev dokaza z zaslišanjem druge priče, ki bi prav tako izpovedovala o teh dejstvih, kar je tožena stranka grajala tudi ob zaključku glavne obravnave.

13. Pritožbeno sodišče je iz navedenih razlogov pritožbi ugodilo in sodbo (točka II izreka) razveljavilo, saj zaradi delno zmotne materialnopravne presoje ni pravilno ugotovljeno dejansko stanje (355. člen ZPP). Sodišče prve stopnje bo moralo v okviru gornjih razlogov dokazni postopek dopolniti in zatem ponovno odločiti o zadevi.

14. Ker je pritožbeno sodišče sodbo razveljavilo, je razveljavilo tudi odločbo o stroških (točka III izreka) ter odločitev o pritožbenih stroških pridržalo za končno odločitev (165. člen ZPP). Ob tem glede na razloge pritožbe še dodaja, da je sodišče prve stopnje glede stroškov upoštevalo delni umik tožbe, ni pa podlage za pritožbeno naziranje, da bi morale toženi stranki priznati nagrado ter stroške za postopek, ki se je vodil na prvi stopnji pred razveljavitvijo sodbe, ker tožba ni bila sposobna obravnavanja. Tožba je bila popravljena oziroma dopolnjena in z zahtevkom je tožeča stranka uspela. V tem postopku, ki se je začel v letu 2012, je sodišče pravilno uporabilo Zakon o odvetniški tarifi (v nadaljevanju: ZOdvT, v povezavi s prehodno določbo Odvetniške tarife za postopke, ki so se začeli pred uveljavitvijo (objava v Uradnem listu RS 2/2015 in velja oziroma se uporablja od 10.1.2015). Sodišče je sklep o združitvi pravnih 352/2012 in P 164/20014 (zaradi unovčitve hipoteke in zaradi izstavitve zemljiškoknjžnega dovolila) združilo s sklepom 25.5.2015, na naroku 2.7.2015 pa je tožeča stranka tožbo, ki se je prej vodila pod P 352/2012 - kot je navedla hipotekarno tožbo, umaknila, kar pomeni, da se je tožena stranka oziroma njen odvetnik udeležil le naroka, na katerem se je postopek končal z umikom te tožbe.

Datum zadnje spremembe: 18.12.2017