



REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL0062416

Datum odločbe: 06.10.2010

Področje: OBLIGACIJSKO PRAVO - POGODBENO PRAVO

Institut: predkupna pravica - zakonita predkupna pravica - razveljavitev prodajne pogodbe - odpoved predkupni pravici - obličnost odpovedi

Zveza: OZ člen 3, 51/1, 52, 512.

Jedro

Ni in ne more biti sporno, da se predkupni upravičenec lahko kadarkoli predkupni pravici odpove (načelo dispozitivnosti iz 3. člena OZ – prosto urejanje obligacijskih razmerij). Odpoved je enostranska izjava volje predkupnega upravičenca. Ker se določbe OZ, ki se nanašajo na pogodbe, po 14. členu smiselno uporabljajo tudi za druge pravne posle, in je načeloma predpisana neobličnost pravnih poslov, odpoved (enostranska izjava volje) ni obličen pravni posel. Izjema iz 52. člena OZ glede obličnosti (pisne oblike) velja le glede prenosa nepremičnin (lastninske pravice ali ustanovitve druge stvarne pravice na nepremičnini), predkupna pravica pa ni stvarna pravica na nepremičnini, kar velja tako za pogodbeno predkupno pravico kot tudi zakonito.

Obrazložitev

Pritožba se zavrne in potrđita sodba in sklep sodišča prve stopnje.

OBRAZLOŽITEV:

Z izpodbijano sodbo je sodišče prve stopnje zavrnilo tožbeni zahtevek za razveljavitev kupoprodajne pogodbe, ki sta jo 12. 1. 2006 sklenili toženki in s katero je prvotoženka prodala drugotoženki 43/100-tin solastninskega deleža parcele št. 1073, k.o. Z. Š., ki se sestoji iz dvorišča v izmeri 286 m², stanovanjske stavbe v izmeri 122 m² in gospodarskega poslopja v izmeri 42 m² (kar naj bi v naravi predstavljalo štirisobno stanovanje v pritličju stavbe v izmeri 92 m²), zaradi kršitve tožničine zakonske predkupne pravice ter zahtevek, da je prvotoženka dolžna tožeči stranki prodati naveden solastninski delež navedene nepremičnine za pogodbeno ceno 22.500.000,00 SIT, tako da s tožečo stranko sklene kupoprodajno pogodbo v vsebini, kot je navedena v tožbenem zahtevku s členi 1. do 15., ker jo bo sicer nadomestila sodba, kot tudi izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na navedeni nepremičnini na tožečo stranko. Zato je tožeči stranki naložilo, da toženi povrne pravdne stroške v znesku 3.947,74 EUR v roku 15 dni s pripadki v primeru zamude. S sklepom pa je sodišče prve stopnje zavrnilo predlog tožeče stranke za izdajočasne odredbe prepovedi odtujitve in obremenitve navedene nepremičnine. Iz razlogov sodbe izhaja, da po oceni

sodišča prve stopnje predkupna pravica tožeče stranke (prvotne tožnice) ni bila kršena. Poleg tega se je tožnica, pravna prednica sedanjih tožnikov, predkupni pravici odrekla dne 19. 9. 2005 z izjavo nepremičninskemu posredniku F. H., da nepremičnine ne bo kupila (čeprav izjave o tem ni želela podpisati). Poleg tega je bila tožba tudi nesklepčna, ker ni obsegala izbrisne tožbe (zahtevka za razveljavitev zemljiškoknjižnega vpisa, opravljenega v korist drugotoženke – tretje osebe).

Zaradi bistvenih kršitev določb pravnega postopka, napačne uporabe materialnega prava ter zmotne in nepopolne ugotovitve dejanskega stanja se zoper sodbo pritožuje tožeča stranka s predlogom, da jo pritožbeno sodišče ustrezno spremeni, podrejeno pa razveljavi in zadevo vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje. V pritožbi meni, da ima predkupni upravičenec po 507. členu OZ (1) pravico biti seznanjen z obvestilom o nameravani prodaji določeni osebi. Znana mora biti torej identiteta konkretnega kupca. Glede tega pa izpodbijana sodba nima nobenih razlogov – ali je bila predkupna upravičenka seznanjena z nameravano prodajo osebi, s katero je bila v januarju 2006 pogodba podpisana. Izpodbijana sodba tudi nepravilno šteje, da upravičenka predkupne pravice ni izkoristila. Nevročeno obvestilo z dne 7. 7. 2005 šteje kot vročeno, pri čemer spregleda, da obvestilo ne govori o nameravani prodaji in pogojih prodaje, ampak o tem, da je bila nepremičnina že prodana s takojšnjih plačilom. Nepravilen je tudi zaključek, da ima navedena izjava učinek. Tudi v primeru vročitve te izjave, rok tožeči stranki ne bi mogel začeti teči. Izjava ne vsebuje identitete kupca, rok pa odstopa od dejanskih pogojev v pogodbi, ki je bila sklenjena pol leta kasneje. Opozarja tudi, da F. H. ni neodvisna priča, ampak v položaju, ko mora kot nepremičninski agent ščititi svoje neprofesionalno delo. Razlog uveljavljenim zahtevkom je v dejstvu, da predkupna upravičenka nikoli ni bila obveščena, da bo ali je bila dne 16.1. 2006 sklenjena kupoprodajna pogodba, da je bila sklenjena z drugotoženko ter s kakšnimi pogoji. Glede nesklepčnosti tožbe pa opozarja, da niti zakon niti sodna praksa nista nikoli zahtevali, da bi morala biti izbrisna tožba sestavni del tožbe na izpodbijanje kupoprodajne pogodbe. Sicer pa sodišče ne bi smelo voditi maratonskega dokaznega postopka o nesklepčnem zahtevku. Izpodbija tudi odločitev glede izdane začasne odredbe, saj je razveljavitev posledica stališča, da tudi verjetnost terjatve po razveljavitvi ne obstoji, zaradi česar naj pritožbeno sodišče razveljavi tudi odločitev glede začasne odredbe.

Pritožba ni utemeljena.

Ni in ne more biti sporno, da se predkupni upravičenec lahko kadarkoli predkupni pravici odpove (načelo dispozitivnosti iz 3. člena OZ – prosto urejanje obligacijskih razmerij). Odpoved je enostranska izjava volje predkupnega upravičenca. Ker se določbe OZ, ki se nanašajo na pogodbe, po 14. členu smiselno uporabljajo tudi za druge pravne posle, in je načeloma predpisana neobličnost pravnih poslov (prvi odstavek 51. člena), odpoved (enostranska izjava volje) ni obličen pravni posel. Izjema iz 52. člena OZ glede obličnosti (pisne oblike) velja le glede prenosa nepremičnin (lastninske pravice ali ustanovitve druge stvarne pravice na nepremičnini), predkupna pravica pa ni stvarna pravica na nepremičnini (primerjaj 13. člen Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1, kar velja tako za pogodbeno predkupno pravico kot tudi zakonito (v obravnavani zadevi)(2). In ker ne velja za predkupno pravico, še toliko bolj ne velja niti za odpoved predkupni pravici. Ker je sodišče prve stopnje (neosporavano s pritožbo) ugotovilo, da se je tožnica (pravna prednica sedanjih tožnikov – predkupna upravičenka) dne 19. 9. 2005 (ponovno) oglasila pri nepremičninskem posredniku F. H., ki ji je pojasnil, da nepremičnina še ni prodana in (da) ima še vedno možnost uveljavljati predkupno pravico ter ji pri tem pojasnil tudi pogoje prodaje, tožnica pa izjavila, da nepremičnine ne bo kupila in se svoji predkupni pravici odrekla, čeprav izjave o tem ni želela podpisati, je izpodbijana odločitev pravilna v dejanskem in pravnem pogledu. Pri tem ni zanemarljiv niti razlog, iz katerega se je tožnica predkupni pravici odpovedala (odrekla), in ga pritožba prav v ničemer ne izpodbija, glede na naravo zadeve in uveljavljane zahtevke pa ni zanemarljiv. Ta je razviden iz izjave predkupne upravičenke, "da ne more zbrat sredstev za to

nepremičnino". Iz razlogov izpodbijane sodbe sodišča prve stopnje (točka 11) namreč izhaja, da se je tožnica dne 19. 9. 2005 samoiniciativno s predhodno najavo po telefonu oglasila v poslovnih prostorih P. I. (nepremičninski posrednik), ko je prišla povedat, da ne more zbrat sredstev za to nepremičnino ter dejala, da nepremičnine ne bo kupila (ker sredstev nima, da pa jih je pol leta skušala zbirat). Zato je ne glede na ostale razloge izpodbijana odločitev pravilna. Pritožbenemu sodišču zato tudi ni potrebno odgovarjati na ostale pritožbene trditve ob neosporavani dejanski ugotovitvi o tožničini odpovedi (odreku) zakonski predkupni pravici dne 19. 9. 2005, ki v materialnopravnem smislu negira obstoj pravic tožeče stranke iz 512. člena OZ, v smislu procesnega prava pa ne utemeljuje uveljavljanih zahtevkov te stranke.

Pritožbeno sodišče, ki kakšnih po uradni dolžnosti upoštevnih kršitev (drugi odstavek 350. člena ZPP (3)) ni ugotovilo, je zato na podlagi 353. člena ZPP pritožbo tožeče stranke kot neutemeljeno zavrnilo in potrdilo izpodbijano sodbo in sklep sodišča prve stopnje.

Odločitev pritožbenega sodišča o uveljavljanih stroških pritožbenega postopka tožeče stranke je obsežena v odločitvi o zavrnitvi pritožbe in utemeljena na podlagi prvega odstavka 165. člena v zvezi s prvim odstavkom 154. člena ZPP.

(1) Obligacijski zakonik - OZ, Uradni list RS, št. 83/01 s spremembami in dopolnitvami, zadnje Uradni list RS, št. 40/07, v nadaljevanju OZ;

(2) Glej tretji odstavek 513. člena OZ;

(3) Zakon o pravdnem postopku - ZPP-UPB3, Uradni list RS, št. 73/07 s spremembami in dopolnitvami, zadnje Uradni list RS, št. 12/10, v nadaljevanju ZPP; po citirani zakonski določbi preizkusi sodišče druge stopnje sodbo sodišča prve stopnje v mejah razlogov, ki so navedeni v pritožbi, pri tem pa pazi po uradni dolžnosti na bistvene kršitve določb pravnega postopka iz 1., 2., 3., 6., 7., 11. točke, raze glede obstoja in pravilnosti pooblastila za postopek pred sodiščem prve stopnje, ter 12. in 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP in na pravilno uporabo materialnega prava.

Datum zadnje spremembe: 25.01.2011