



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

**Evidenčna številka:** VS00049998

**Datum odločbe:** 15.09.2021

**Opravična številka II.stopnje:** VSC Sodba Cp 259/2020

**Senat:** mag. Rudi Štravs (preds.), Karmen Iglič Stroligo (poroč.), dr. Ana Božič Penko, Vladimir Horvat, Jan Zobec

**Področje:** STANOVANJSKO PRAVO - STVARNO PRAVO

**Institut:** lastninska pravica na nepremičnini - etažna lastnina - solastninska pravica - pridobitev solastnega deleža - višina solastnega deleža - neto tlorisna površina - uporabna površina - dopuščena revizija - ugoditev reviziji

**Zveza:** SZ-1 člen 182, 182/1, 182/3. ZPP člen 380, 380/2. SPZ člen 106. ZVEtL-1 člen 23, 23/6

## Jedro

Pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža v konkretnem primeru bi sodišči morali v skladu s 106. členom SPZ upoštevati uporabno vrednost podstrešja v razmerju do skupne vrednosti nepremičnine oziroma stavbe, kar je v skladu s tretjim odstavkom 182. člena SZ-1 in v konkretnem primeru obenem najprimernejša metoda za določitev solastniških deležev.

## Izrek

I. Reviziji se ugodi, sodbi sodišč prve in druge stopnje se razveljavita in se zadeva vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.

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

## Obrazložitev

### Oris zadeve in dosedanji potek postopka

1. Sporna nepremičnina (z ID znakom ..., ki obsega parcelno št. 61/1 k. o. ...) je po zemljiškoknjižnih podatkih solastnina pravnih strank, vsakega do 1/2. V naravi nepremičnina predstavlja parcelo s stanovanjsko stavbo št. 259, v kateri ima toženec stanovanje v prvi etaži, tožnik pa v drugi etaži. Spor obstaja glede podstrešja. Tožnik je bil v nepravdnem postopku zaradi delitve solastnega premoženja

napoten na pravdo, da zoper toženca vloži tožbo, da solastninski delež toženca znaša manj kot 1/2.

2. Sodišče prve stopnje je v zadevi odločilo drugič. Prvič je tožbenemu zahtevku, s katerim je tožnik zahteval, da mu toženec izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo mogoč zemljiškoknjižni prenos do 2519/20000 celotnega solastninskega deleža v njegovo korist, ugodilo v višini 2225/20000, v presežku pa ga je zavrnilo. Zaključilo je, da tožnikov zahtevek temelji na dogovoru solastnikov o spremembi solastniških deležev na podlagi vlaganj v nepremičnino na podlagi 20. člena takrat veljavnega Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (v nadaljevanju ZTLR) in po sedaj veljavnem drugem odstavku 48. člena Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ). Toženčeva pravna prednica A. A. je namreč 30. 3. 2002 s tožnikom sklenila dogovor, po katerem je tožniku odstopila svoj solastniški delež na podstrešju v zameno, da bo sam na svoje stroške obnovil streho in žlebove, kar je tožnik v celoti izpolnil (v letu 2010), B. B. (sin A. A. in toženčev oče), ki je v letu 2004 dedoval njen solastniški delež) pa je za navedeni dogovor vedel in je sodeloval pri njem.

3. Sodišče druge stopnje je toženčevo pritožbo zoper sodbo o glavni stvari zavrnilo. Pritrdilo je razlogom sodišča prve stopnje, da je dogovor med solastnikoma nepremičnine o vlaganjih enega od solastnikov v solastno nepremičnino pravno poslovna podlaga za pridobitev (so)lastninske pravice po določilu 20. člena ZTLR (sedaj po drugem odstavku 48. člena SPZ). Kot nedopustne pritožbene novote pa je ocenilo toženčeve navedbe, da je bil ob sklenitvi izročilne pogodbe in ob njeni vknjižbi v zemljiško knjigo, s katero je pridobil solastninsko pravico na nepremičnini, v dobri veri in ga zato ne morejo zadeti pravne posledice pogodbe z dne 30. 3. 2002.

4. Vrhovno sodišče je s sklepom II Ips 139/2018 z dne 20. 9. 2019 ugodilo toženčevi dopuščeni reviziji<sup>1</sup> in razveljavilo sodbo sodišča druge stopnje ter zadevo vrnilo temu sodišču v novo sojenje. Ocenilo je, da je sodišče druge stopnje nepravilno uporabilo določilo prvega odstavka 337. člena Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP), ko je za nedovoljene štelo toženčeve navedbe o dobroverni pridobitvi (so)lastninske pravice na nepremičnini ob zaupanju v podatke o pravicah, ki so v vpisane v zemljiški knjigi.

5. Sodišče druge stopnje je ob ponovnem odločanju o toženčevi pritožbi sodbo prve stopnje razveljavilo in zadevo vrnilo sodišču prve stopnje v novo sojenje. Po stališču sodišča druge stopnje sodba prve stopnje ni imela razlogov o odločilnih dejstvih v zvezi s toženčevo dobroverno pridobitvijo lastninske pravice.

6. Sodišče prve stopnje je v izpodbijani sodbi drugič (ponovno) rzsodilo, da je toženec dolžan izstaviti za vpis v zemljiško knjigo primerno listino, na podlagi katere se bo pri sporni nepremičnini vpisala lastninska pravica v korist tožnika do 2225/20000 celote. Tožencu je naložilo, da mora tožniku v 15 dneh povrniti tudi njegove pravdne stroške v znesku 773,06 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Dejansko stanje je ugotovilo enako kot ob prvem sojenju (glej 2. točko te obrazložitve). Tožnikovo prerekanje toženčevih navedb o dobri veri je štelo za pravočasno, dovolj konkretno<sup>2</sup> in utemeljeno, saj je tožnik uspel dokazati, da toženec ob pridobitvi solastniškega deleža ni bil dobroveren. Pri izračunu tožnikovega solastniškega deleža na podstrešju je upoštevalo celotno površino podstrešja glede na celotno površino stavbe (in ne zgolj uporabno površino podstrešja, za kar se je zavzemal toženec.)

7. Sodišče druge stopnje je pritožbo tožnika zoper odločitev o stroških zavrnilo, toženčevi pritožbi pa ugodilo in spremenilo sodbo prve stopnje tako, da je tožbeni zahtevek zavrnilo in odločilo o vseh pravnih stroških. Pritrdilo je pravilnosti zaključkov sodišča prve stopnje o veljavnem dogovoru med A. A. in tožnikom ter velikosti solastniškega deleža, ki ga je tožnik na podlagi tega dogovora dobil, za utemeljene pa je štelo toženčeve pritožbene trditve o bistvenih kršitvah določb pravnega postopka po prvem odstavku 339. člena

ZPP v zvezi s 7. členom in drugim odstavkom 214. člena ZPP, saj je presodilo, da tožnik ni konkretizirano zanikal toženčevih navedb o svoji dobrovernosti.

8. Vrhovno sodišče je s sklepom II Ips 30/2020 z dne 3. 7. 2020 ugodilo tožnikovi dopuščeni reviziji<sup>3</sup> in razveljavilo sodbo sodišča druge stopnje ter zadevo vrnilo temu sodišču v novo sojenje. Presodilo je, da glede na okoliščine primera toženčevih trditev o dobroverni pridobitvi solastninske pravice ni mogoče šteti za priznane. Tožnik je toženčeve navedbe ustrezno zanikal.

9. Sodišče druge stopnje je z izpodbijano sodbo (odločalo je četrtič) zavrnilo pritožbi tožnika in toženca in potrdilo sodbo prve stopnje. Tožencu je naložilo, da mora v 15 dneh tožniku povrniti tudi 684,32 EUR pritožbenih in revizijskih stroškov, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

### **Dopuščeno revizijsko vprašanje**

10. Vrhovno sodišče je s sklepom II DoR 550/2020 z dne 7. 1. 2021 na toženčev predlog dopustilo revizijo glede pravnega vprašanja, ali se pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža upošteva neto tlorisna ali uporabna površina prostorov.

11. Po določbi 371. člena ZPP revizijsko sodišče preizkusi izpodbijano sodbo samo v tistem delu in glede tistih konkretnih vprašanj, glede katerih je bila revizija dopuščena.

### **Odločitev sodišča prve stopnje**

12. Sodišče prve stopnje je s pomočjo izvedenca ugotovilo, kolikšna je velikost podstrešja in kolikšen delež predstavlja podstrešje glede na celotno površino stavbe (178,9 m<sup>2</sup>). Pri izračunu povečanja tožnikovega solastniškega deleža je upoštevalo celotno površino podstrešja (39,8 m<sup>2</sup>) in ne zgolj njegove uporabne površine (10 m<sup>2</sup>), za kar se je zavzemal toženec. Navedlo je, da ni našlo razumnih razlogov za izračun solastniškega deleža na podstrešju z upoštevanjem zgolj uporabne površine podstrešja. Dodalo je še, da površine stopnišča ni upoštevalo pri izračunu povečanega solastniškega tožnikovega deleža na podstrešju, saj je bil predmet pogodbe zgolj podstrešje (ne pa tudi stopnišče, ki vodi na podstrešje).

### **Odločitev sodišča druge stopnje**

13. Pritožbeno sodišče je pritrdilo stališču sodišča prve stopnje, da je pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža treba upoštevati neto tlorisno površino podstrešja (in ne uporabne površine podstrešja), saj to narekuje že sama vsebina pogodbe med tožnikom in A. A., po kateri je predmet pogodbe solastninska pravica A. A. na podstrešju.

### **Navedbe toženca v reviziji**

14. Toženec vlaga zoper pravnomočno sodbo sodišča druge stopnje revizijo in pravočasno dopolnitev revizije zaradi zmotne uporabe materialnega prava in bistvene kršitve določb pravnega postopka. Predlaga, da Vrhovno sodišče reviziji ugodi in sodbo sodišča druge stopnje spremeni tako, da tožnikov tožbeni zahtevk v celoti zavrne, tožniku pa naloži plačilo vseh stroškov tega postopka s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi. Navaja, da bi nižji sodišči pri izračunu povišanja tožnikovega solastniškega deleža na nepremičnini morali upoštevati velikost uporabne površine podstrešja in ne njegove celotne površine. Velikost celotne površine podstrešja skupaj s stopniščem je namreč približno enaka kot velikost ostalih etaž v stavbi, vendar

pa ima podstrešje znatno manjšo uporabno površino. Uporabna površina pa je tisti podatek, ki govori o dejanski uporabnosti velikosti posameznega dela stavbe glede na celotno stavbo. Podstrešje brez stopnišča po uporabni površini tako predstavlja le manjši del stavbe (6,7 %). Pri vpisu v kataster stavb se po Pravilniku o vpisih v kataster stavb (v nadaljevanju Pravilnik) vedno ugotavlja tudi uporabna površina dela stavbe, ki je odvisna tako od namembnosti prostora kot tudi od njegove višine. Uporabna površina se ugotavlja tako, da se sešteje površine prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. V uporabno površino stanovanja ni všteta površina teras balkonov in lož, površina gradbeno ločenih pomožnih prostorov, površina garaž, nebivalnih kleti in podstrešij. V mansardi se upošteva samo površina, pri katere je višina stropa najmanj 1,6 m. Pri tem je treba upoštevati, da je bilo podstrešje v času sklenitve dogovora v letu 2002 neizdelan prostor neto tlorisne površine le nekaj m<sup>2</sup>, takšen prostor pa se ne všteva v uporabno površino. Tožnik je podstrešje kasneje samovoljno adaptiral in ga povečal, na podlagi tega pa ne more pridobiti večjega solastniškega deleža na sporni nepremičnini.

### **Navedbe tožnika v odgovoru na revizijo**

15. Revizija je bila (skupaj z dopolnitvijo revizije) na podlagi 375. člena ZPP vročena nasprotni stranki, ki je nanjo odgovorila. Tožnik predlaga, da Vrhovno sodišče toženčevo revizijo zavrne in naloži tožencu plačilo stroškov revizijskega postopka. Navaja, da je toženčevo sklicevanje na Pravilnik neutemeljeno, saj Pravilnik določa vsebino in sestavino elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodbe odločbe ali sodne poravnave ter podatke iz zbirke upravnih aktov na področju gradnje ter drugo. V obravnavani zadevi pa gre za odločanje o velikosti tožnikovega solastniškega deleža na nepremičnini, ki se vpiše v zemljiško knjigo, in ne gre za vprašanje, ki je vsebina elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Materialno pravno podlago za tožnikov tožbeni zahtevek glede na čas sklenitve pogodbe predstavlja 20. člen ZTLR in tudi sedaj veljavni drugi odstavek 48. člena SPZ. SPZ solastnino ureja v 65. členu, po katerem ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež). Klasično pravilo je, da ni solastnine brez delitve stvari na idealne dele in tudi idealnih delov ni brez obstoja solastniških deležev. Fizična sprememba stvari ali njene vrednosti ne vpliva na velikost idealnega deleža. Toženec pa z navedbami, da je stavba trodimenzionalen objekt in o pomembnosti uporabnosti posameznega prostora sklepa na spremembo stvari. Toženec ni dokazal, da je tožnik podstrešje razširil. Prav tako dogovor o spremembi solastniških deležev z dne 30. 3. 2002 nikjer ne omenja uporabne površine, ampak je bilo navedeno, da tožnik pridobi celoten solastniški delež A. A. na podstrešju, na stavbi pa še ni vzpostavljena etažna lastnina. Nelogične so tudi toženčeve navedbe, da bi bilo treba upoštevati le uporabno površino podstrešja, saj iz izvedenskega mnenja ne izhaja izračun uporabne površine celotne stavbe oziroma posameznih etaž in bi pri primerjavi uporabne površine podstrešja s površino celotne stavbe šlo za primerjavo dveh neprimerljivih površin.

### **Bistvene dejanske ugotovitve:**

16. Sodišči prve in druge stopnje sta ugotovili (v skladu s tretjim odstavkom 370. člena ZPP je Vrhovno sodišče na te ugotovitve vezano):

- Dne 30. 3. 2002 je toženčeva pravna prednica A. A. (toženčeva stara mama) s tožnikom sklenila dogovor, da bo tožnik na svoje stroške obnovil streho in žlebove, A. A. pa mu odstopi svoj solastniški delež na podstrešju.
- Tožnik je streho in žlebove obnovil v letu 2010, s čimer je izpolnil svoje obveznosti po pogodbi v celoti. Ni bilo ugotovljeno, da bi po sklenitvi prišlo do odstopa od pogodbe. Toženec tudi ni dokazal, da bi tožnik

podstrešje samovoljno povečal.

- Po smrti A. A. je njen solastniški delež v letu 2004 podedoval B. B. (sin A. A. in toženčev oče), ta pa ga je z izročilno pogodbo 13. 8. 2013 prenesel na toženca.

- B. B. (sin A. A. in toženčev oče) je vedel za dogovor in je sodeloval pri njem. Tudi toženec je bil na podlagi pogovorov s staro mamo A. A. in očetom B. B. (vse to v času, ko sta bila onadva še solastnika sporne nepremičnine) seznanjen z dejstvom, da je A. A. odstopila del svojega solastniškega deleža tožniku.

- Tožnik je bil v nepravdnem postopku zaradi delitve solastnega premoženja napoten na pravdo, da zoper toženca vložijo tožbo, da solastninski delež toženca znaša manj kot 1/2. Tožnik je s tožbo zahteval, da mu toženec izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo mogoč zemljiškoknjižni prenos do 1/6 celotnega solastninskega deleža v njegovo korist. Kasneje je delež zmanjšal na 2519/20000.<sup>4</sup>

- Sporna hiša ima štiri etaže, in sicer: klet v izmeri 44 m<sup>2</sup>, pritličje v izmeri 44,9 m<sup>2</sup> (stanovanjski prostori so v uporabi toženca), prvo nadstropje v izmeri 44,9 m<sup>2</sup> (stanovanjski prostori so v uporabi tožnika) in podstrešje v izmeri 45,1 m<sup>2</sup>. Podstrešje ima sobo v izmeri 39,8 m<sup>2</sup> in stopnišče v izmeri 5,3 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Podstrešje ima poševne stropne, v sredini prostora je višina stropa 2,22 m. Uporabna površina podstrešja (kjer je višina več kot 1,6 m, je 10 m<sup>2</sup>). Celotna površina stavbe je 178,9 m<sup>2</sup>.

## **Presoja utemeljenosti revizije**

17. Revizija je utemeljena.

18. V obravnavani zadevi gre za primer povečanja solastniškega deleža tožnika zaradi dogovora solastnikov (tožnika in toženčeve pravne prednice) o spremembi solastniških deležev na podlagi vlaganja v nepremičnino po 20. členu ZTLR (oziroma sedaj veljavnem drugem odstavku 48. člena SPZ). Tožnik in toženčeva pravna prednica A. A. sta se namreč 30. 3. 2002, ko sta bila solastnika sporne nepremičnine, dogovorila, da bo tožnik obnovil streho in žlebova, A. A. pa mu je odstopila svoj solastniški delež na podstrešju, ki ga ima tožnik sedaj v izključni uporabi. Ker je tožnik svojo obveznost izpolnil, toženec pa pri pridobitvi solastniškega deleža na sporni nepremičnini ni bil dobroverjen, sta nižji sodišči pravilno zaključili, da se je tožnikov solastninski delež v tem delu povečal in je zato od toženca utemeljeno zahteval izstavitev listine za vpis njegovega solastniškega deleža v zemljiško knjigo. Revizijsko je ostalo nerešeno le še vprašanje načina izračuna povišanja solastniškega deleža. Sodišči nižjih stopenj sta pri izračunu upoštevali neto tlorisno površino prostorov, revident pa se zavzema za upoštevanje uporabne površine prostorov.

19. Zakonodajca ne daje jasnega odgovora na vprašanje, ali se pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža na podlagi vlaganj v nepremičnino upošteva celotna površina podstrešja ali le njegova uporabna površina. Je pa določenih več različnih pristopov za ugotavljanje višine solastniškega deleža.

20. Po 106. členu SPZ se solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih določa ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače.

21. Po prvem odstavku 182. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1) pa se do sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih solastniški deleži določijo glede na površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini. Vsak etažni lastnik ali upravnik lahko

predlaga, da pogodbo nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku. Po tretjem odstavku 182. člena SZ-1 sodišče v nepravdnem postopku pri določitvi solastniških deležev na skupnih delih upošteva glede na posamezno večstanovanjsko stavbo najprimernejšo od naslednjih metod:

- površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- prostornino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne prostornine vseh posameznih delov v etažni lastnini;
- uporabno vrednost posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine;
- vrednost stanovanja, določeno po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja, če ta obstaja, v razmerju do skupne vrednosti do nepremičnine, določene na enak način.

22. Po šestem odstavku 23. člena Zakona vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (v nadaljevanju ZVEtL-1) pa se šteje, da je idealni delež solastnine vsakokratnega lastnika posameznega dela stavbe na skupnih delih stavbe enak razmerju med površino posameznega dela stavbe in skupno površino vseh posameznih delov stavbe.

23. Vrhovno sodišče se strinja z revidentom, da sta nižji sodišči v konkretnem primeru, ko se je toženčeva pravna prednica s pogodbo zavezala prenesti svoj 1/2 solastniški delež na podstrešju na tožnika, pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža nepravilno upoštevali neto tlorisno površino podstrešja v primerjavi s površino celotne stavbe. Ker med tožnikom in toženčevo pravno prednico ni bilo izrecnega dogovora o tem, na kakšen način naj bi se dogovor odrazil na spremembi solastniških deležev, v okoliščinah obravnavanega primera, ko etažna lastnina na stavbi še ni vzpostavljena in je v skladu z dogovorom toženčeva pravna prednica na tožnika prenesla svoj solastniški delež na podstrešju z bistveno manjšo uporabno površino, kot jo imajo ostali prostori (le 10 m<sup>2</sup> podstrešja je v višini nad 1,6 m), po presoji Vrhovnega sodišča zgolj neto tlorisna površina podstrešja, kjer imajo druge stene le približno 0,5 m višine, ni ustrezen kriterij za preračun solastniškega deleža. Pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža v konkretnem primeru bi sodišči morali v skladu s 106. členom SPZ upoštevati uporabno vrednost podstrešja v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine oziroma stavbe,<sup>6</sup> kar je v skladu s tretjim odstavkom 182. člena SZ-1 in v konkretnem primeru obenem najprimernejša metoda za določitev solastniških deležev. Uporabna vrednost podstrešja ni isto kot uporabna površina podstrešja. V uporabno površino podstrešja se namreč šteje samo tisti del, kjer je višina nad 1,6 m, ostali del pa je prostor z omejeno uporabo, vendar pa ima tudi tak prostor določeno uporabno vrednost (npr. za skladiščenje). Z uporabno vrednostjo se prav tako lahko zajame razlika v kvaliteti prostorov, kot so kleti, pralnice ipd. Uporabno vrednost izračuna izvedenec z uporabo metodologije za izračun uporabne vrednosti, ki jo narekujejo predvsem velikost in lega posameznega dela (v konkretnem primeru podstrešja).<sup>7</sup> Ob tem Vrhovno sodišče še dodaja, da kasnejše izboljšave prostora deležev ne spreminjajo, zato se pri izračunu solastniškega deleža ne upošteva sprememba uporabne vrednosti zaradi posegov v prostor. V konkretnem primeru sta nižji sodišči sicer že ugotovili, da do sprememb na podstrešju ni prišlo, saj tožnik ni dokazal, da bi tožnik podstrešje samovoljno povečal.

24. Glede na navedeno so sicer neutemeljene toženčeve revizijske navedbe v delu, da bi morali nižji sodišči pri izračunu povišanja tožnikovega solastniškega deleža na nepremičnini upoštevati uporabno površino podstrešja, prav tako pa je neutemeljeno tudi njegovo sklicevanje na Pravilnik o vpisih v kataster stavb (v

nadaljevanju Pravilnik), v katerem je določen način ugotavljanja uporabne površine dela stavbe. Pravilnik namreč določa vsebino in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave ter podatke iz zbirke upravnih aktov na področju gradnje in ureja način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe, koordinat točk tlorisa stavbe in centroida stavbe ter višine stavbe in etaže v stavbi. Ne glede na to, da se toženec zavzema za uporabo druge metode za izračun (povečanje) solastniškega deleža, pa utemeljeno graja uporabo tiste, ki sta jo uporabili sodišči prve in druge stopnje, torej utemeljeno uveljavlja, da sta sodišči zmotno uporabili materialno pravo. Uporaba pravilne metode namreč spada v sfero materialnega prava.

25. Odgovor na dopuščeno vprašanje se torej glasi: Pri ugotavljanju povišanja solastniškega deleža se v konkretnem primeru uporablja uporabna vrednost podstrešja v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine.

### **Odločitev o reviziji**

26. Glede na navedeno sta nižji sodišči zmotno uporabili materialno pravo, ko sta pri ugotavljanju tožnikovega solastniškega deleža upoštevali neto tlorisno površino podstrešja v razmerju do neto tlorisne površine stavbe. Zato je Vrhovno sodišče reviziji ugodilo in sodbi sodišč prve in druge stopnje razveljavilo ter zadevo vrnilo sodišču prve stopnje v novo sojenje (drugi odstavek 380. člena ZPP). Sodišče prve stopnje bo moralo v ponovnem sojenju pri izračunu solastniškega deleža ugotoviti uporabno vrednost podstrešja in uporabno vrednost stavbe.

### **Odločitev o stroških postopka**

27. Če sodišče razveljavi odločbo, zoper katero je bilo vloženo pravno sredstvo, in zadevo vrne v novo sojenje, pridrži odločitev o stroških postopka v zvezi s pravnim sredstvom za končno odločbo (tretji odstavek 165. člena ZPP).

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

-----  
<sup>1</sup> Revizija je bila dopuščena s sklepom II DoR 415/2017 z dne 28. 3. 2018.

<sup>2</sup> Glej 33. točko obrazložitve sodbe sodišča prve stopnje.

<sup>3</sup> Revizija je bila dopuščena s sklepom II DoR 643/2019 z dne 6. 2. 2020.

<sup>4</sup> V delu, kjer je bil zavrnjen tožbeni zahtevek za delež 295/20000 celote, je bilo že pravnomočno razsojeno in ni predmet revizijskega preizkusa.

<sup>5</sup> Iz izvedenskega mnenja izvedenca geodetske stroke (list. št. 85-86) je razvidno, da je stopnišče tudi del kleti (9 m<sup>2</sup>), del pritličja (9 m<sup>2</sup>) in del prvega nadstropja (izmeri 8 m<sup>2</sup>).

<sup>6</sup> Med strankama namreč ni bilo sporno, da parcela predstavlja stavbo s tremi etažami in pozidano zemljišče v obsegu 88 m<sup>2</sup> (glej 12. točko obrazložitve sodbe pritožbenega sodišča), zato sta sodišči ugotovili, da celotna nepremičnina predstavlja pozidano zemljišče.

<sup>7</sup> Glej komentar k 106. členu SPZ, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, V. Rijavec, GV založba, Ljubljana, 2004, str. 530-533.

**Datum zadnje spremembe: 05.11.2021**