



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
VRHOVNO  
SODIŠČE



VSRS Sodba II Ips 20/2022

**Sodišče:** Vrhovno sodišče

**Oddelek:** Civilni oddelek

**ECLI:** ECLI:SI:VSRS:2022:II.IPS.20.2022

**Evidenčna številka:** VS00059924

**Datum odločbe:** 05.10.2022

**Opravična številka II.stopnje:** VSL Sodba Cp 1086/2021

**Senat:** mag. Nina Betetto (preds.), Karmen Igljč Stroligo (poroč.), Vladimir Horvat, Tomaž Pavčnik, Jan Zobec

**Področje:** OBLIGACIJSKO PRAVO - STVARNO PRAVO

**Institut:** prenos lastninske pravice na delu nepremičnine - predkupna pravica - uveljavljanje predkupne pravice - pravna narava pogodbe - mešana pogodba - prodajna pogodba - navidezna darilna pogodba - mešano darilo - podlaga pravnega posla (kavza, causa) - načelo enakovrednosti dajatev - subjektivna ekvivalenca - izključitev predkupne pravice - dopuščena revizija - zavrnitev revizije

**Zveza:** OZ člen 8, 50, 50/3, 507. SPZ člen 124

## Jedro

Prodajna pogodba, sklenjena med prvo in drugo toženko dne 22. 8. 2017 prikriva mešano (prodajno darilno) pogodbo, pri kateri je zaradi močnih subjektivnih prvin kavze tožnikova predkupna pravica izključena. Ker tožnik ni tretja poštena oseba, ne pride v poštev uporaba tretjega odstavka 50. člena OZ .

## Izrek

I. Revizija se zavrne.

II. Tožeča stranka mora v 15 dneh, od vročitve te sodbe, povrniti toženi stranki njene revizijske stroške v znesku 739,17 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo po izteku roka za izpolnitev obveznosti, določenega v tej točki izreka, do plačila.

## Obrazložitev

## Dejansko stanje in prikaz zadeve

1. Toženki sta 22. 8. 2017 sklenili pogodbo, imenovano prodajna pogodba, s katero je druga toženka (mama) prenesla na prvo toženko (hči) lastninsko pravico na poslovnem prostoru (frizerski salon, v katerem že 30 let opravlja poslovno dejavnost prva toženka, pred tem pa jo je njena mama) za kupnino 30.000 EUR. Tožnik ima po 124. členu Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ) predkupno pravico. Toženki tožnika nista obvestili o pogojih prodaje v skladu s 507. členom Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ). Tožnik naj bi sicer vedel za nameravan prenos lastništva, a ne, na kakšen način bo do njega prišlo. Pravdne stranke so namreč sorodniki, a so od vzpostavitve etažne lastnine na stavbi v zelo slabih odnosih. Na dan sklenitve pogodbe je bila nepremičnina vredna 55.200 EUR.

2. Tožnik je vložil tožbo zaradi kršitve njegove predkupne pravice. Zahteval je razveljavitev prodajne pogodbe, ugotovitev neveljavnosti vknjižbe, vzpostavitve prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja, sklenitev prodajne pogodbe in izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila za vpis njegove lastninske pravice na nepremičnini.

3. Toženki sta se branili, da je bila prodajna pogodba simuliran pravni posel, ki prikriva darilno pogodbo oziroma vsaj mešan pravni posel, zaradi česar tožnik nima predkupne pravice. Razlog za sklenitev take pogodbe naj bi bil nasvet računovodkinje za "davčno optimizacijo" (prva toženka naj bi nato lokal vložila kot osnovno sredstvo v svoj s. p. v vrednosti, navedeni v pogodbi brez cenitve; cenitev pa bi bila potrebna, če bi sklenili darilno pogodbo). Tožniku naj bi bilo znano, da ne gre za odplačen pravni posel.

## Dosedanji tek postopka

4. Sodišče prve stopnje je tožbenemu zahtevku ugodilo, dodatni zahtevek (pravilno tožbo) za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila pa zavrglo, ker je dovolilo vsebovano že v pogodbi.

5. Sodišče druge stopnje je pritožbi toženk ugodilo in sodbo prve stopnje spremenilo tako, da je tožbeni zahtevek zavrnilo.

6. S sklepom II DoR 471/2021 z dne 15. 12. 2021 je Vrhovno sodišče na predlog tožnika dopustilo revizijo glede vprašanj:

- ali je v konkretni zadevi pravilna presoja pritožbenega sodišča glede uporabe tretjega odstavka 50. člena OZ;

- ali je materialnopravno pravilno stališče višjega sodišča, da gre pri prodajni pogodbi, sklenjeni 22. 8. 2017 med prvo in drugo toženko, za simulirani pravni posel, ki prikriva mešano prodajno oziroma darilno pogodbo, zaradi česar naj bi bil obstoj predkupne pravice pojmovno izključen.

7. Zoper sodbo, izdano na drugi stopnji, je nato tožnik pravočasno vložil revizijo zaradi zmotne uporabe materialnega prava. Predlaga, naj Vrhovno sodišče sodbo sodišča druge stopnje spremeni tako, da se tožbenemu zahtevku v celoti ugodi, podrejeno, naj jo razveljavi in zadevo vrne sodišču druge stopnje v novo sojenje.

8. Revizija je bila po 375. členu Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) vročena toženkama, ki sta v odgovoru nanjo predlagali, naj Vrhovno sodišče revizijo zavrne.

### **Nosilni razlogi sodišča prve stopnje**

9. Toženkama ni uspelo prepričati sodišča prve stopnje, da je tožnik vedel za njuno domnevno pogodbeno voljo. Če vrednost za FURS, ki mora po uradni dolžnosti preveriti tržno vrednost nepremičnin, ni bila vprašljiva, ni utemeljeno pričakovati, da bi moral tožnik vedeti zanjo. Sorodstveno razmerje in opravljanje dejavnosti v prostoru samo po sebi ne pomenita, da bo prva toženka "naslednica" prostora. Namen tretjega odstavka 50. člena OZ je pravna varnost tretje poštene osebe, ki bi lahko zaradi navideznosti pogodbe utrpela kakšno škodo, kar bi se zgodilo tožniku, ker ne bi mogel pridobiti nepremičnine z uveljavitvijo predkupne pravice. Kakšen je bil namen in/ali nagib za sklenitev prodajne pogodbe in za kakšno vrsto prikritega pravnega posla je šlo, ni pomembno. Odstopanje prodajne od tržne vrednosti nepremičnine ni tolikšno, kot sta zatrjevali toženki, sicer pa to odstopanje ni merilo za oceno "poštenosti" tretje osebe. Tudi ne gre za bistveno odstopanje.

### **Nosilni razlogi sodišča druge stopnje**

10. Po stališču sodišča druge stopnje predkupni upravičenec že pojmovno ne more biti oškodovan, ko (če) navidezna prodajna pogodba prikriva resnično darilno (ali mešano) pogodbo, saj pri tovrstnih pravnih poslih predkupno upravičenje sploh ne nastane. Zato v takih primerih uporaba tretjega odstavka 50. člena OZ ne pride v poštev. Če tožnik predkupne pravice nima, je ne more uveljavljati in tudi ne more utrpeti nobene škode. Motiv, ki sta ga toženki navedli za sklenitev pogodbe, se sodišču druge stopnje ne zdi nelogičen in nesmiseln, a motiv niti ni bistven. Lastnika ni mogoče prisiliti, da stvar nekomu proda, če jo želi podariti. Tudi če bi šlo za kršitev davčnih ali finančnih predpisov, tožniku ta okoliščina ne more koristiti. Zmotno je sklicevanje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Tožnik ni utrpel škodljivih posledic v pravnem prometu, zanašajoč se na podatke zemljiške knjige, ampak si je, zanašajoč na te podatke, le ustvaril (napačno) domnevo, da je pridobil predkupno pravico, kar pa ne ustreza pravnemu položaju iz 10. člena SPZ. Poleg tega načelo velja le glede podatkov o pravicah, ki so vpisane v zemljiški knjigi, ne razteza pa se na podlage za pridobitev pravic.

11. Razlika med v pogodbi zapisano in realno tržno ceno res ni bila trikratnik, kot sta trdili toženki, ampak malo manj kot dvakratnik (45 %), a je še vedno zelo velika in pri prodajni pogodbi za nepremičnino nikakor ni običajna. Jasno kaže, da je za razliko (skoraj polovico vrednosti ali 25.200 EUR) moral obstajati darilni namen "prodajalke" v razmerju do "kupke", ki je toliko bolj razumljiv, če se upošteva njuno tesno povezanost (mati in hči, pri čemer je hči prevzela materino dejavnost, ki jo je ves čas opravljala v spornem poslovnem prostoru). Ugotovitev o tem očitnem in velikem razhajanju kaže, da je šlo (vsaj) za mešan pravni posel. Odstopanje prodajne od tržne cene ni merilo za oceno poštenosti tretje osebe, ampak okoliščina, na podlagi katere more in mora ustrezno skrbna oseba sklepati, da ne gre za prodajno pogodbo. Kaj in kako je ugotavljal FURS v zvezi z odmero davka, ni pomembno za ugotovitev pravne narave posla. Ni šlo za prodajno pogodbo, ampak mešano prodajno darilno pogodbo, pri kateri upravičenje predkupnega upravičenca ne nastane.

### **Navedbe v reviziji**

12. Tožnik trdi, da se je na podlagi pogodbe, ki jo je pridobil iz zemljiškoknjizne zbirke listin, utemeljeno zanašal na to, da je upravičen do predkupne pravice, saj je bilo po podatkih zemljiške knjige lastništvo na

nepremičnini preneseno s prodajo, od tega pravnega posla pa odmerjen in plačan tudi davek na promet nepremičnin. Pritožbeno sodišče se je spustilo v presojanje pravne narave prikritega pravnega posla in njegovih posledic za tožnika, moralo pa bi jih presojati glede na simuliran pravni posel, enako kot pri presoji navideznosti pravnih poslov pri paulijanski tožbi.<sup>1</sup> Glede navideznosti pri predkupni pravici sodne prakse še ni, gre pa za enako pravno vprašanje. Če sta stranki zavedli tretje osebe, ki so se zanašale na navzven izraženo voljo, morata prevzeti tudi vse posledice, ki izvirajo iz tega, da tretja oseba njunih laži ni spregledala. Za tretjo osebo simulirana pogodba ni navidezna in se šteje, kot da je bila ta pogodba zares sklenjena (z vsebino, kot je bila tretji osebi zaznavna). Pritožbeno sodišče tudi zmotno oziroma preozko razlaga pojma škoda in prikrajšanje. Tožnik je dolžan slabovernima toženkama plačati pravdne stroške (4.288,18 EUR) in pritožbene stroške (746,64 EUR) s pripadki, nositi mora stroške sodnih taks in svojega zastopanja ter stroške v zvezi z revizijskim postopkom. To škodo je utrpel samo zato, ker se je v dobri veri in upravičeno zanesel na to, da je šlo pri transakciji za prodajo nepremičnine, kot sta jo prikazali toženki sami.

13. Pogodba je po naslovu in vsebini prodajna pogodba. Iz nje ne izhaja noben drug namen pogodbenih strank kot le prodajni. Pogodbena cena sta določili stranki sami. Pogodbeni stranki sta mati in hči, zato je logično, da ceni nista posvečali tolikšne pozornosti, da bi izvedli cenitev. Morda sploh nista imeli ustrezne predstave o tržni vrednosti, saj sta trdili, da je realna vrednost nepremičnine kar trikratnik pogodbeno dogovorjene cene, torej kar 90.000 EUR. Da pogodbeno dogovorjena vrednost ne odstopa bistveno od dejanske vrednosti nepremičnine, izhaja iz odmere davka na promet nepremičnin, saj bi sicer FURS angažiral izvedenca. Zgolj odstopanje ni odločilno za zaključek, da sta imeli toženki v ozadju še nek darilni namen. Pripisati ga je mogoče nevednosti strank in njunemu namenu, da izigrata davčne predpise; lahko tudi dejstvu, da se je prva toženka upokojila in se ji je s prodajo nepremičnine mudilo, da bi dejavnost nadaljevala druga toženka; ali pa slabim odnosom s tožnikom, zaradi česar je nepremičnina v njenih očeh manj vredna. Nekoliko nižja kupnina ne pomeni avtomatično, da gre za mešano ali darilno pogodbo, saj bi bil pomen predkupne pravice izvotljen, za vsako prodajno pogodbo pa bi bilo treba postaviti cenilca, ki bi ugotovil tržno vrednost nepremičnine. Zadeva II Ips 13/2021 je bistveno različna od tu obravnavane, saj je bila navzven sklenjena darilna pogodba in se zato tožnica (drugače kot tožnik v tem primeru) ni mogla zanašati na to, da glede na naravo pravnega posla sploh ima predkupno pravico, poleg tega pa je ocenjena tržna vrednost nepremičnine znatno, za več kot 9 x preseгла pogodbeno vrednost nepremičnine, hkrati pa so bile podane tako močne prvine subjektivne kavze, da ni mogoče šteti, da je šlo za prodajno pogodbo.

14. Na splošno se postavlja vprašanje, kdaj pride pri mešanih pravnih poslih v poštev predkupna pravica in kje je meja med "čisto" in mešano prodajno pogodbo. Gledanje, da je predkupna pravica podana zgolj pri "čistih" prodajnih pogodbah, je preozko in takih pogodb v življenju v resnici ni. V vsakem primeru posebej je treba presojati, kaj je bila v konkretnem primeru protidajatev za kupljeno stvar, in ali je bila za prodajalca res takega pomena, da to upravičuje izključitev predkupne pravice. Tožnik opozarja na stališče Cigoja, po katerem v primeru, ko "znesek darila" ni tolikšen, da pogodba zaradi tega ne bi mogla biti pravno kvalificirana kot pretežno prodajna pogodba, predkupni upravičenec uveljavlja svojo predkupno pravico za kupnino v višini celotne cene stvari. Tožnik v nadaljevanju zastavlja nekaj hipotetičnih vprašanj, saj izpodbijana sodba odpira veliko manevrskega prostora za izogibanje davčnim obveznostim in pravicam tretjih. Sodišče druge stopnje je kršilo tožnikovo pravico do lastnine iz 33. člena Ustave, ki ne obsega le obstoječe lastnine, ampak tudi t. i. pričakovalne pravice, v zvezi s pravico do sodnega varstva iz prvega odstavka 23. člena Ustave.

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

15. Toženki znova pojasnujeta, da je bila prodajna pogodba sklenjena na predlog računovodje, njuna

dejanska volja in namen pa sta bila neodplačen prenos lastništva. Namen sklenitve te pogodbe ni bil prevarati tretjo osebo ali državo, za slednjo je prišlo celo do ugodnejših posledic, saj je prejela 2 % davek na promet nepremičnin. Oškodovanja tožnika ni, tudi ne zaradi stroškov postopka, saj je bil že z ugovorom zoper začasno odredbo in odgovorom na tožbo seznanjen s pravno naravo posla in vsemi okoliščinami v zadevi, kljub temu pa vztraja pri svojih zahtevkih in sam povzroča stroške, ki jih očita toženkama. Za navidezno pogodbo ne gre, če stranki napačno pravno kvalificirata naravo sklenjene pogodbe. Toženki sta pogodbo opredelili kot prodajno, v resnici pa vsebuje močne elemente darilne pogodbe in gre tudi navzven za mešano prodajno darilno pogodbo. Če pogodba ni navidezna, ni mogoče uporabiti 50. člena OZ. Ključna je okoliščina, ali v pogodbi določena cena vsaj približno ustreza realni tržni ceni nepremičnine. V konkretnem primeru je realna tržna cena skoraj dvakratnik pogodbeno dogovorjene. Tožnik ni tretja poštena oziroma dobroverna oseba, saj je za prenos lastništva vedel, o njem pa sta ga obvestili toženki. To je bil tudi razlog, da je preverjal stanje v zemljiški knjigi. Zlorabil je zaupanje in informacije, ki jih je pridobil od toženk. Drži, da sta toženki šele v sodnem postopku začeli trditi, da gre za mešan pravni posel, vendar pa pred začetkom pravde tožnik z njima ni kontaktiral, stališče pa sta podali takoj v prvih vlogah. Če bi toženki res imeli motiv izigrati tožnika, bi tudi navzven sklenili darilno pogodbo. Ravnali pa sta naivno in sledili očitno slabim predlogom računovodje. Le med pogodbeniki prvega dednega reda cena ne igra vloge in se ji ne posveča pozornosti, sicer pa je ključni element, ki mu stranke posvečajo največ pozornosti. Odstopanje v ceni je veliko in do njega pri običajnih prodajnih pogodbah ne pride. Tudi zakonodaja takšno odstopanje šteje za bistveno.<sup>2</sup> Predkupna pravica ne more obstajati, čim gre za darilni namen in mešano pogodbo, in to ne glede na razmerje med prodajnim in darilnim delom posla. Namen predkupne pravice je, da se upravičencu omogoči nakup, ne pa da nepremičnino pridobi pod pogoji, ki bi pomenili vsilitev darila in darilnega namena v razmerju do predkupnega upravičenca.

## **Odločitev Vrhovnega sodišča**

16. Revizija ni utemeljena.

17. Stranka mora v predlogu za dopustitev revizije med drugim natančno in konkretno navesti sporno pravno vprašanje, glede katerega naj se revizijo dopusti, sklep Vrhovnega sodišča o dopustitvi revizije pa določa meje odločanja v revizijskem postopku (371. člen ZPP). Vrhovno sodišče v obrazložitvi zato že doslej ni povzemalo obširnih navedb strank v reviziji in odgovoru nanjo, ki ta obseg presegajo,<sup>3</sup> prav tako pa tudi ne bo odgovarjalo na hipotetična vprašanja, ki jih je tožnik nanizal v reviziji. Pri sojenju mora namreč sodišče v vsakem posamičnem primeru upoštevati okoliščine tega primera in nato presoditi, ali in v kakšnem obsegu je tožnik upravičen do zahtevanega pravnega varstva. V vsakem posamičnem primeru torej presodi, ali se konkretno ugotovljeno dejansko stanje ujema z abstraktnim dejanskim stanom določene pravne norme, zaradi česar je treba uporabiti to pravno normo, ali pa morda določene razlikovalne okoliščine primera zahtevajo drugačno presojo. Tudi dopuščeni vprašanji sta konkretni, nanašajoč se na obravnavano zadevo, in ne terjata odgovora na vse mogoče dejanske in pravne situacije, do katerih bi utegnilo priti v drugačnih okoliščinah.

18. Dopuščeni vprašanji sta medsebojno povezani in pogojeni, a najprej odgovor terja drugo vprašanje. Od presoje, kakšna je pravna narava pogodbe, ki sta jo sklenili toženki, je namreč odvisno, ali je pogodba s tožniku zaznavno vsebino simulirana in če je, bo šele na vrsti presoja pravilne uporabe določila tretjega odstavka 50. člena OZ.

19. Pogodba med toženkama nosi naslov prodajna pogodba. Iz nje tudi ne izhaja kakšen drug namen kot prodajni. Kot je pravilno pojasnilo sodišče druge stopnje, se pravna narava pogodbe ne presoja po njenem

naslovu, ampak po njeni vsebini (*falsa nominatio non nocet*). Bistveni, temeljni sestavini vsebine prodajne pogodbe sta stvar in kupnina (cena). Čeprav je določitev cene v dispoziciji strank, je srž prodajne pogodbe v ekvivalenci. Načelo enake vrednosti dajatev iz 8. člena OZ v največji meri pride do izraza prav pri prodajni pogodbi. Kupnina bo zato praviloma ustrezala vrednosti, ki jo prejme druga stranka, kupec. Enakovrednost vzajemnih dajatev se presoja po objektivnih merilih, kot so razmere na trgu, roki dobave in plačila, način plačila in podobno. Pri tem se ne pričakuje povsem matematično natančna enakovrednost, ki bi terjala vsakokratno angažiranje izvedenca ali cenilca in v takih gledanjih tožnik očitno pretirava. Popolna ekvivalenca med nasprotnima izpolnitvama je utopija,<sup>4</sup> zahteva po njej pa bi tudi (pre)močno omejevala svobodo urejanja obligacijskih razmerij.

20. V obravnavanem primeru v pogodbi zapisana kupnina pomeni 54 % tržne vrednosti nepremičnine, torej le dobro polovico. Drugih objektivnih meril, ki bi vplivala na višino kupnine, očitno ne stranki ne sodišče niso zaznali. Čeprav je kupnina plod pogodbene avtonomije in pogajanj strank, je odstopanje od ekvivalence veliko, očitno in neobičajno za prodajno pogodbo. Vrhovno sodišče zato pritrjuje stališču sodišča druge stopnje, da tolikšno odstopanje med v pogodbi določeno kupnino in realno vrednostjo prodane nepremičnine tretjo (skrbno) osebo ne glede na poimenovanje pogodbe napotuje na sklepanje, da ne gre za golo prodajo ne glede na to, da v pogodbi darilni namen izrecno ni izražen. Pri tem, kot prav tako pravilno poudarja sodišče druge stopnje, ravnanje davčnih organov v postopku odmere davkov ni pomembno.

21. Na mestu je sicer tožnikovo vprašanje, kje je meja med "čisto" prodajno pogodbo (pogodbo, kjer gre za čisto premoženjsko ekvivalenco) in mešano pogodbo, pri kateri prevladajo drugi (nepremoženjski) elementi, ki v končni fazi tudi izključujejo njegovo predkupno pravico. A s tem vprašanjem se je Vrhovno sodišče že ukvarjalo v zadevi II Ips 13/2021. Soočilo se je z nevarnostmi obeh skrajnih poti razlage pojma prodaja. Razširjujoča razlaga, ki bi zajela tudi položaje, v katerih je premoženjska ekvivalenca zavestno porušena, bi lahko onemogočila sklepanje celega spektra poslov in jih s tem v resnici prepovedala. Prav iz tega razloga predkupna pravica ne more biti ovira na poti sklepanju pogodb, ki jih preveva zaupnost, darilnost ali podobna individualiziranost, ki je po naravi stvari ni mogoče uresničiti prek ponudbe naslovljene na odprt, nedoločen krog oseb. Takšni primeri so npr. pogodba o dosmrtnem preživljanju, darilna pogodba in menjalna pogodba. Kadar so čiste, je pri teh predkupna pravica izključena že pojmovno. A preširoka razlaga pojma prodaja lahko seže tudi na tiste, v katerih pojmovno sicer ni izključena, a so po svojih lastnostih tem zelo podobne. Nevarnost nasprotne, zožujoče razlage, ki bi zajela le primere, kjer je kavza izčiščena na golo, neosebno premoženjsko vzajemnost, pa je, da bi ponudniki posel individualizirali (priredili) le zato, da bi izigrali kogentne predpise in nedopustno favorizirali prejemnika na škodo predkupnih upravičencev.

22. Po pretehtanju različnih možnih položajev in razlag je Vrhovno sodišče poudarilo, da bo razmejitev med dopustnim favoriziranjem (skladnim z načelom pogodbene avtonomije) in nedopustnim favoriziranjem pogodbenika (neskladnim z načelom vestnosti in poštenja) odvisna od vsakokratnih okoliščin konkretnega primera.<sup>5</sup> Navzven enaka pogodba o prenosu lastninske pravice za kupnino, ki je očitno nesorazmerno nizka, namreč lahko ustreza mešani prodajni (darilni) pogodbi, lahko pa gre za hibno pogodbo, ki ji preti izpodbojna sankcija čezmernega prikrajšanja (118. člen OZ). Šele ugotavljanje in vrednotenje okoliščin posameznega primera tudi z vidika morebitne prizadetosti tretjih oseb (vključno s predkupnim upravičencem) in ne nek avtomatizem, ki ga za primere prodaj z nekoliko nižjo kupnino navrže tožnik, da odgovor o pravni naravi pogodbe.

23. Čeprav se tožnik upira primerjavi z zadevo II Ips 13/2021, Vrhovno sodišče ugotavlja, da so bistvene okoliščine v obeh zadevah enake oziroma bistveno podobne. Presoja narave prodajne pogodbe z elementi darila ni odvisna od tega, katera – navidezna (simulirana) ali prikrita (resnično sklenjena) – pogodba se

obravnavajo. Gre za od tega neodvisno vrednotenje elementov (katerekoli) pogodbe. Enako kot v zadevi II Ips 13/2021, pri kateri sta bili pogodbeni stranki sestri dvojčici, tudi tu obravnavano pogodbeno razmerje prevevajo močni subjektivni elementi, ki so bili tožniku kot sorodniku toženk, lastniku in uporabniku drugih posameznih delov v hiši tudi zaznavni. Pogodbeni stranki sta mama in hči, predmet pogodbe pa je poslovni prostor, v katerem je poslovno dejavnost (frizerstvo) opravljala sprva mama, že 30 let pa jo tudi hči in z njo želi nadaljevati tudi v bodoče. Kot je pojasnilo sodišče druge stopnje, nadaljnji ožji motivi (davčna optimizacija ali pa s strani tožnika zatrjevano izogibanje davčnim predpisom, upokožitev druge toženke, slabi odnosi itd.) niso bistveni. Enako kot v navedeni zadevi torej Vrhovno sodišče zaključuje, da je bila nesorazmerno nizka kupnina določena ravno na račun teh subjektivnih okoliščin oziroma da ravno te okoliščine upravičujejo objektivno nesorazmernost vzajemnih dajatev pogodbenih strank. Druga toženka očitno kateremukoli tretjemu lokala sploh ne bi bila pripravljena prodati, saj je bil namenjen kot poslovni prostor za opravljanje hčerkinde dejavnosti, če pa bi že, pa zaradi odsotnosti subjektivnih elementov gotovo ne pod enakimi pogoji. Bistveno je, da je kavza konkretnega posla neločljivo povezana s subjektivnim odnosom med pogodbenicama, "je le zanju specifična in zato prek abstraktnega pogodbenega razmerja neprenosljiva v drugo konkretno razmerje."<sup>6</sup> Pravna narava med toženkama sklenjene pogodbe je torej mešana (prodajno darilna), ki zaradi močne subjektivne prvine kavze ni združljiva z varstvom predkupne pravice, navzven sklenjena prodajna pogodba pa jo prikriva.

24. Vendar pa to v razmerju do tožnika še ne pomeni, da lahko uveljavi predkupno pravico, sklicujoč se na tretji odstavek 50. člena OZ. Navideznosti pogodbe namreč ni mogoče uveljavljati (le) proti tretji pošteni osebi. V dosedanji obrazložitvi pa so bile poudarjene že vse, tako subjektivne (vsaj poznavanje sorodstvenih razmer in namenskost poslovnega prostora) kot objektivne okoliščine (očitno nesorazmerje med ceno in realno vrednostjo nepremičnine), ki kažejo, da tožnik to ni bil. V takih okoliščinah ne bi bila utemeljena niti odločitev, da lahko predkupni upravičenec svojo pravico uveljavi v višini celotne (neznižane) kupnine.

25. Odgovor na dopuščeno vprašanje torej je, da je pravilno materialnopravno stališče višjega sodišča, da prodajna pogodba, sklenjena med prvo in drugo toženko dne 22. 8. 2017 prikriva mešano (prodajno darilno) pogodbo, pri kateri je zaradi močnih subjektivnih prvin kavze tožnikova predkupna pravica izključena, kar izključuje tudi zatrjevan poseg v (pričakovano) lastninsko pravico. Ker tožnik ni tretja poštena oseba, ne pride v poštev uporaba tretjega odstavka 50. člena OZ .

26. Odločitev o revizijskih stroških temelji na prvem odstavku 165. člena v zvezi s prvim odstavkom 154. člena ZPP. Dolžnost povrnitve stroškov postopka toženkama je posledica tožnikovega neuspeha v pravdi in ne gre za škodo ali prikrajšanje, ki bi ga utrpel kot tretji (predkupni upravičenec). V njegovi sferi je bila tudi odločitev, da bo svoje domnevno nastalo upravičenje uveljavil v pravnem postopku, ki, prav tako po njegovi iniciativi, vključuje tudi postopke s pravnimi sredstvi. Ker z izrednim pravnim sredstvom ni uspel, mora toženkama povrniti njune revizijske stroške (sestava odgovora na revizijo 900 točk, zvišanje za 10 % zaradi zastopanja dveh toženk, 2 % materialni stroški in 22 % DDV).

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

-----  
<sup>1</sup> Pri tem tožnik citira dele odločb Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 2852/2013, I Cp 1838/2014 in I Cp 2715/2016.

<sup>2</sup> Tako so npr. po 377. členu OZ oderuške obresti tiste, ki za 50 % presegajo predpisane obrestne mere; pri čezmernem prikrajšanju se pogosto upošteva razlika med dajatvami, ki presegajo 50 % realne vrednosti; pri gradbenih pogodbah se kot bistveno odstopanje, pri katerem ne velja določilo o nespremenljivosti cen, šteje odstopanje 10 %.

<sup>3</sup> Gre predvsem za navedbe o seznanjenosti tožnika z nameravanim prenosom lastništva (ta tudi po ugotovitvah sodišč ni bil v skladu z zakonom) in o slabih odnosih med pravdnima strankama.

<sup>4</sup> Miha Juhart v Obligacijski zakonik s komentarjem (splošni del), 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana 2003, stran 619.

<sup>5</sup> II Ips 13/2021, 51. točka obrazložitve. To je le še dodaten razlog, zakaj na abstraktno zastavljena vprašanja in hipotetične primere iz revizije tožnik odgovora ne bo dobil.

<sup>6</sup> II Ips 13/2021, 41. točka obrazložitve.

**Datum zadnje spremembe: 28.11.2022**