

Sodišče: Vrhovno sodišče

Oddelek: Civilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.324.2011

Evidenčna številka: VS0015286

Datum odločbe: 26.04.2012

Opravična številka II.stopnje: VSK Cp 238/2011

Področje: STVARNO PRAVO - IZVRŠILNO PRAVO - ZEMLJIŠKA KNJIGA

Institut: priposestvanje - ugovor tretjega - izvršba na nepremičnino - načelo zaupanja v zemljiško knjigo - zaznamba sklepa o izvršbi - prisilna hipoteka - izločitvena pravda - tožba za ugotovitev nedopustnosti izvršbe - vknjižba lastninske pravice priposestvovalca

Zveza: SPZ člen 10, 43, 44, 44/2. ZZK-1 člen 8, 8/1, 8/2. ZIZ člen 64, 170, 170/2.

Objava v zbirki VSRS: CZ 2012/2013

Jedro

Kdor ima na nepremičnini pravico, ki je ne vpiše, lahko nosi negativne posledice le v primeru učinkovanja načela zaupanja v zemljiško knjigo, torej, ko upnik na tej nepremičnini pridobi pravico na pravnoposlovni podlagi. Ker toženke, ki je pridobila hipoteko šele na podlagi zaznambe sklepa o izvršbi, ne varuje dobra vera oziroma načelo zaupanja v zemljiško knjigo, je za odločitev nepomembno, da tožnica s priposestvanjem pridobljene pravice ni vpisala v zemljiško knjigo.

Za odločitev v izločitvenih pravgah, v katerih pridobi upnik hipoteko šele na podlagi zaznambe sklepa o izvršbi in se torej ne more sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo, je potrebno odgovoriti le na vprašanje, ali je posameznik (tretji) na nepremičnini, ki jo izloča, pred začetkom učinkovanja zaznambe sklepa o izvršbi (oziroma trenutkom pridobitve prisilne hipoteke) pridobil pravico, ki preprečuje izvršbo. Ni pa potrebno oziroma je celo zmotno presojati, ali je upnik tudi vedel oziroma moral vedeti za to pravico, saj upnika s prisilno hipoteko načelo zaupanja v zemljiško knjigo ne varuje. Za odločitev v konkretni zadevi je ključno, ali so bili pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba sklepa o izvršbi, izpolnjeni pogoji, ki jih zakon določa za priposestvanje.

Izrek

Revizija se zavrne.

Tožena stranka mora v 15 dneh od vročitve te sodbe povrniti tožeči stranki njene revizijske stroške v znesku 718,40 EUR

z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega naslednjega dne po izteku roka za izpolnitev obveznosti, določenega v tej točki izreka, do plačila.

Obrazložitev

1. Na 1/2 nepremičnine parc. št. 4223/3, k.o. ... (v naravi stanovanje označeno z identifikatorjem 2.E), je toženka na podlagi sklepa o izvršbi z dne 9. 5. 2008 pridobila hipoteko. Tožnica je sicer to stanovanje pridobila v posest na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 11. 12. 1997, ki je bila overjena 12. 12. 1997, zanj plačala tudi celotno kupnino, vendar se je vpisala v zemljiško knjigo (na podlagi overjene prodajne pogodbe z dne 12. 12. 1997) šele 20. 10. 2008.

2. Sodišče prve stopnje je zavzelo stališče, da se lastninska pravica na pravnoposlovni podlagi pridobi šele z vknjižbo v zemljiški knjigi, zato tožnica, ki svoje pravice ni vpisala v zemljiško knjigo, v izločitveni pravdi ne more uspeti z zatrjevanjem lastninske pravice, pridobljene na pravnoposlovni podlagi. Ker pa je sodišče presodilo, da je tožnica sporno stanovanje v tem obdobju priposestvovala, je zahtevku ugodilo na podlagi priposestvanja.

3. Sodišče druge stopnje je pritožbo toženke zavrnilo in potrdilo sodbo sodišča prve stopnje. Enako kot sodišče prve stopnje je zavzelo stališče, da je tožnica sporno stanovanje priposestvovala in je zato potrebno izločitvenemu zahtevku ugoditi.

4. Na predlog toženke je bila s sklepom II DoR 177/2011 z dne 25. 5. 2011 dopuščena revizija v smeri preizkusa materialnopravne pravilnosti presoje pomena tožničine s priposestvanjem pridobljene nevknjižene pravice na nepremičnini kot ovire za izvršbo zaradi poplačila toženkine terjatve.

5. Tožena stranka je na podlagi sklepa o dopustitvi revizije vložila revizijo. V okviru dopuščenega vprašanja uveljavlja zmotno uporabo materialnega prava. Predlaga, da se reviziji ugotovi ter da se sodbi sodišč druge in prve stopnje spremenita tako, da se zahtevek zavrne, podrejeno pa predlaga razveljavitev sodb in vrnitev zadeve sodišču prve stopnje v novo sojenje.

6. Revizija je bila po 375. členu Zakona o pravnem postopku (v nadaljevanju ZPP) vročena nasprotni stranki, ki je nanjo odgovorila.

7. Revizija ni utemeljena.

8. V primeru dopuščene revizije revizijsko sodišče izpodbijano sodbo preizkusi samo v tistem delu in glede tistega pravnega vprašanja, glede katerega je bila ta dopuščena (drugi odstavek 371. člena ZPP). Revizijsko sodišče se tako ni ukvarjalo z materialnopravno pravilnostjo stališča sodišča prve stopnje, da posameznik, ki pridobi lastninsko pravico na nepremičnini na pravnoposlovni način, vendar te ne vknjiži v zemljiško knjigo, v izvršilnem postopku nima ugovora tretjega oziroma ne more uspeti v izločitveni pravdi.

9. Toženka v reviziji izpostavlja, da stališče sodišč prve in druge stopnje izniči pomen drugega odstavka 44. člena Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ), ki določa, da pravica, pridobljena s priposestvanjem, ne sme iti na škodo tistemu, ki je v dobri veri pridobil pravico, še preden je bila s priposestvanjem pridobljena pravica vpisana v zemljiško knjigo. Toženkino sklepanje je zmotno. V

primerih, ko upnik pridobi ("prisilno") hipoteko na podlagi zaznambe sklepa o izvršbi (drugi odstavek 170. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, v nadaljevanju ZIZ), se ta namreč ne more sklicevati na dobro vero in načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Kot izhaja iz odločbe US RS v zadevi Up-128/03 z dne 27. 1. 2005(1) in na tej odločbi temelječe prakse VS RS(2), se na dobro vero in načelo zaupanja v zemljiško knjigo lahko sklicuje le tisti upnik, ki je pridobil hipoteko na pravnoposlovni podlagi. Le v primerih, ko gre torej za kolizijo med nevknjiženo pravico lastnika (tretjega) in na pravnoposlovni način pridobljeno hipoteko upnika, se lahko upnik sklicuje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ) oziroma na določbo drugega odstavka 44. člena SPZ, ki le izpeljuje posledice učinkovanja načela zaupanja v zemljiško knjigo za primer, ko priposestvovalec ne vpiše lastninske pravice v zemljiško knjigo.(3) To določbo in tudi drugi odstavek 8. člena Zakona o zemljiški knjigi (v nadaljevanju ZZK-1), ki pravi, da kdor ne predlaga vpisa, naj nosi škodljive posledice, je tako potrebno razumeti v povezavi z določbami SPZ in ZZK-1 o načelu zaupanja v zemljiško knjigo (prvi odstavek 8. člena ZZK-1 in 10. člen SPZ). Kdor ima na nepremičnini pravico, ki je ne vpiše, lahko nosi negativne posledice le v primeru učinkovanja načela zaupanja v zemljiško knjigo, torej, ko upnik na tej nepremičnini pridobi pravico na pravnoposlovni podlagi. Tako je zmoten zaključek toženke, da stališče sodišč dejansko derogira določbo drugega odstavka 44. člena SPZ.

10. Zmotno je tudi stališče toženke, da je mogoče odločbo US RS Up-128/03 z dne 27. 1. 2005 uporabiti le v primeru, ko obstaja kolizija med nevpisano lastninsko pravico, pridobljeno v zakonski zvezi, in prisilno hipoteko. Če bi bila možnost vložitve ugovora oziroma učinki nevpisanih originarno pridobljenih pravic v zemljiško knjigo odvisni od tega, na kakšen način je bila pravica pridobljena (ali v zakonski zvezi ali s priposestvanjem), bi to bilo v nasprotju z načelom enakosti (14. člen Ustave RS). Za takšno razlikovanje med originarno pridobljenimi pravicami ni namreč nobene podlage. To velja še toliko bolj ob upoštevanju stališča VS RS, zavzetega v odločbi II Ips 475/2008 z dne 5. 4. 2012, da ima tudi lastnik, ki je lastninsko pravico pridobil na pravnoposlovni podlagi, v izvršilnem postopku ugovor tretjega, čeprav te pravice še ni vpisal v zemljiško knjigo, pod pogojem, da je pred trenutkom nastanka prisilne hipoteke že razpolagal z overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom.

11. Za odločitev v izločitvenih pravadah, v katerih pridobi upnik hipoteko šele na podlagi zaznambe sklepa o izvršbi in se torej ne more sklicevati na načelo zaupanja v zemljiško knjigo, je tako potrebno odgovoriti le na vprašanje, ali je posameznik (tretji) na nepremičnini, ki jo izloča, pred začetkom učinkovanja zaznambe sklepa o izvršbi (oziroma trenutkom pridobitve prisilne hipoteke) pridobil pravico, ki preprečuje izvršbo. Ni pa potrebno oziroma je celo zmotno presojati, ali je upnik tudi vedel oziroma moral vedeti za to pravico, saj upnika s prisilno hipoteko načelo zaupanja v zemljiško knjigo ne varuje.(4) Revizijsko sodišče pri tem še poudarja, da dejstvo, da v zadevah, kjer upnik pridobi hipoteko z zaznambo sklepa o izvršbi, ne presojamo njegove dobrovernosti, ne pomeni, da ščitimo slabovernega upnika - pomeni le, da upnikovo sklicevanje na dobro vero ne more biti pravno upošteveno.

12. Za odločitev v konkretni zadevi je torej ključno, ali so bili pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba sklepa o izvršbi, izpolnjeni pogoji, ki jih zakon določa za priposestvanje (43. člen SPZ).

13. V obravnavani zadevi sta sodišči presodili, da je tožnica pred začetkom učinkovanja zaznambe sklepa o izvršbi, na spornem stanovanju pridobila lastninsko pravico s priposestvanjem (materialnopravne pravilnosti tega zaključka revizijsko sodišče glede na obseg dopuščene revizije ni preizkušalo). Lastninska pravica tretjega je pravica, ki preprečuje izvršbo (64. člen ZIZ). Ker toženke, kot je bilo že pojasnjeno, ne varuje dobra vera oziroma načelo zaupanja v zemljiško knjigo, je za odločitev nepomembno, da tožnica s priposestvanjem pridobljene pravice ni vpisala v zemljiško knjigo. Glede na obrazloženo je odločitev

sodišč pravilna in je zato revizijsko sodišče revizijo kot neutemeljeno zavrnilo (378. člen ZPP).

14. Tožena stranka, ki z revizijo ni uspela, mora tožeči stranki povrniti stroške revizijskega postopka (prvi odstavek 165. člena in prvi odstavek 154. člena ZPP). Ti stroški obsegajo nagrado za sestavo odgovora na revizijo, povečano za davek na dodano vrednost, in materialne stroške ter znašajo skupaj 718,40 EUR. Nagrada za delo odvetnika je odmerjena v skladu z Zakonom o odvetniški tarifi. O zamudnih obrestih na prisojene stroške postopka je revizijsko sodišče odločilo skladno z načelnim pravnim mnenjem občne seje VS RS z dne 13. 12. 2006 (Pravna mnenja I/2006).

---.---

Op. št. (1): Prim. tudi odločbo US RS Up-438/04 z dne 6. 7. 2006.

Op. št. (2): Prim. npr. sodbo VS RS II Ips 972/2006 z dne 28. 5. 2009.

Op. št. (3): Prim. M. Juhart v M. Juhart in drugi, Stvarnopравни zakonik (SPZ): s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 87-88.

Op. št. (4): Napačna je praksa, ki v izločitvenih pravih zoper upnika (ki pridobi hipoteko z zaznambo sklepa o izvršbi) kot argument za utemeljenost izločitvenega zahtevka navaja slabovernost tega upnika - iz take obrazložitve namreč implicitno izhaja, da tretji z izločitvenim zahtevkom zoper upnika, ki bi bil v dobri veri, ne bi uspel - to pa glede na citirano odločbo US RS in prakso VS RS ne drži.

Datum zadnje spremembe: 13.05.2015