



REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

Evidenčna številka: VSL00001636

Datum odločbe: 21.07.2017

Senat, sodnik posameznik: Barbara Žužek Javornik (preds.), Karmen Ceranja (poroč.), Majda Lušina

Področje: CIVILNO PROCESNO PRAVO - OBLIGACIJSKO PRAVO

Institut: prodajna pogodba - ničnost - simuliran (navidezni) pravni posel - dejanska etažna lastnina - causa (kavza) - ugovor razsojene stvari (res iudicata)

Zveza: OZ člen 50, 50/1. ZLNDL člen 1. ZPP člen 319, 319/1

Jedro

Pritožbeno sodišče se strinja s stališčem izpodbijane sodbe, da zatrjevani razlogi za ničnost, ki bi utemeljevali primarni tožbeni zahtevek (izbrisna tožba) niso podani že zato, ker sporni prizidek - stanovanjski objekt s površino okrog 30 m² v pogodbah, ni bil predmet pogodb, na katere meri tožbeni zahtevek. Predmet pogodbe je bil res solastniški delež do 1/2 na hiši kot ZK telesu II, vendar v vseh pogodbah tudi v naravi jasno in določno opredeljen. Pravilen je zato zaključek sodišča prve stopnje, da je šlo za t. i. dejansko etažno lastnino, to je navidezno solastnino, ki je le vknjižena kot solastnina, dejansko pa je (bila) stvar v naravi in pravno razdeljena na posamezne dele.

Izrek

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

Tožnik sam krije svoje pritožbene stroške, prvi toženec ter druga in tretja toženka pa stroške odgovora na pritožbo.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je zavrnilo naslednji tožbeni zahtevek:

"1. Ugotovi se, da so kupoprodajna pogodba, sklenjena med M. M. in F. Č. dne 12. 6. 1968 in 19. 6. 1968, in kupoprodajna pogodba, sklenjena med Č. F. in V. A. ter V. A. dne 28. 8. 1979 in aneks k tej pogodbi z dne 3. 10. 1979, nične v delu, v katerem se nanašajo na prizidek - stanovanjski objekt s površino okoli 30 m² in zemljišče, na katerem stoji navedeni prizidek - stanovanjski objekt, skupaj z ustreznim funkcionalnim

zemljiščem, na naslovu XXX/10, kar je tožnik F. K. kupil od prodajalke M. M. s kupoprodajno pogodbo z dne 11. 11. 1967 in kar vse sedaj leži na parc. št. 369/12 k. o. X.

2. Ugotovi se neveljavnost vknjižbe lastninske pravice pri nepremičnini parc. št. 369/12 k. o. X pri toženi stranki A. V. v idealnem deležu 1/4 osnovnega položaja 15489428 in A. V., v idealnem deležu 1/4 in se pri nepremičnini parc. št. 369/12 k. o. X vzpostavi prejšnje zemljiškooknjižno stanje tako, da se pri tej nepremičnini izbriše lastninska pravica vknjižena v korist A. V. v idealnem deležu 1/4 in A. V. v idealnem deležu 1/4 ter znova vpiše lastninska pravica v korist tožene stranke M. M., Ljubljana, v idealnem deležu do 1/2 celote.

3. Tožena stranka M. M. je dolžna tožeči stranki izstaviti zemljiškooknjižno listino, sposobno za vknjižbo lastninske pravice na tistem delu nepremičnine parc. št. 369/12 k.o. X, ki v naravi predstavlja prizidek - stanovanjski objekt površine okoli 30 m² in zemljišče, na katerem stoji navedeni prizidek - stanovanjski objekt, skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem, na naslovu XXX/10, in ki je v priloženem elaboratu za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru (ki ga bo med sodnim postopkom izdelal sodni izvedenec geodetske stroke) označen z rezervirano parc. št. k. o. X, v 15 dneh, drugače bo tako listino nadomestila ta sodba.

3.a) Tožena stranka M. M. je dolžna tožeči stranki izstaviti zemljiškooknjižno listino, sposobno za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 369/12 k. o. X v idealnem deležu celote, ki v naravi predstavlja prizidek - stanovanjski objekt površine okoli 30 m² in zemljišče, na katerem stoji navedeni prizidek - stanovanjski objekt, skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem, na naslovu XXX/10, Ljubljana, v 15 dneh, drugače bo tako listino nadomestila ta sodba.

4. Tožene stranke so dolžne tožeči stranki povrniti stroške tega postopka, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dneva poteka paricijskega roka do plačila, v 15 dneh."

Sodišče prve stopnje je tožbo zavrglo v delu, ki se nanaša na podrejeni tožbeni zahtevek za ugotovitev, da je tožnik lastnik tistega dela nepremičnine parc. št. 369/12 k. o. X, ki v naravi predstavlja prizidek - stanovanjski objekt površine okoli 30 m² in zemljišče, na katerem stoji navedeni prizidek - stanovanjski objekt, skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem, na naslovu XXX/10 in ki je v priloženem elaboratu za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru (ki ga bo med sodnim postopkom izdelal sodni izvedenec geodetske stroke) označen z rezervirano parc. št. k. o. X in na podrejeni tožbeni zahtevek glede ugotovitve, da je tožnik solastnik nepremičnine parc. št. 369/12 k. o. X v idealnem deležu 1/4 celote, ki v naravi predstavlja prizidek - stanovanjski objekt površine okoli 30 m² in zemljišče, na katerem stoji navedeni prizidek - stanovanjski objekt, skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem, na naslovu XXX/10. Tožniku je naložilo, da mora v 15 dneh prvemu tožencu ter drugi in tretji toženki povrniti stroške tega postopka v višini 1.479,55 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po poteku roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti dalje do plačila.

2. Proti navedeni odločbi se je pravočasno pritožil tožnik, ki uvodoma opozarja, da sodišče v 6. točki obrazložitve ni povzelo nekaterih pomembnih pravno relevantnih dejstev. Če je sodišče ugotovilo, da prizidek površine okrog 30 m² ni bil predmet pogodb med toženci in je bil le predmet kupoprodajne pogodbe z dne 11. 11. 1967, sklenjene med M. M. in tožnikom, bi bilo edino logično, da bi zaključilo, da je tožnik lastnik spornega prizidka. Zaključek v 12. točki obrazložitve je protisloven in v nasprotju z zaključkom v 10. točki obrazložitve, zato je podana kršitev iz 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP. Že Okrožno sodišče v Ljubljani je v sodbi P 429/2003-II z dne 11. 10. 2004 ugotovilo, da so izpodbijane pogodbe nične. Ker so

podani razlogi za ničnost, bi moralo sodišče ugoditi že primarnemu zahtevku. V nadaljevanju pritožbe tožnik povzema razloge navedene sodbe oziroma ugotovitve sodišča, da volja strank ni obsegala prodaje polovice hiše in ustrezne pravice uporabe parcel, pač pa le prenos lastninske pravice na polovici hiše brez sorazmerne pravice uporabe parcel, kar je bil prikriti posel. Takšno razpolaganje je bilo v nasprotju s takratnim veljavnim Zakonom o nacionalizaciji najemnih stavb in gradbenih zemljišč, kot tudi v nasprotju z Zakonom o temeljnih lastninsko pravnih razmerjih, zaradi česar je predmet razpolaganja nedopusten, pravni posel pa ničen. Nedopustna je bila tudi kavza ničnega pravnega posla. Sodišče je ugotovilo, da M. B., A. V. in A. V. niso lastniki nepremičnin parc. št. 369/6 in 369/10 kot to izhaja iz zemljiške knjige, saj so bile pogodbe, s katerimi naj bi lastninsko pravico pridobilo od svojih pravnih prednikov, nične. Sodišče se je postavilo še na stališče, da tožnik ni pridobil lastninske pravice na zemljišču in stavbi na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 11. 11. 1967, ki bi jo lahko vpisal v zemljiško knjigo. Tožnik opozarja na sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani II P 509/99 z dne 13. 5. 2003, s katero je bilo ugodeno tožbenemu zahtevku, s katerim je od A. in A. V. zahteval prenehanje vznemirjanja lastninske pravice na svojem objektu. V tem postopku se je sodišče postavilo na stališče da tožnik sicer ni zemljiškoknjižni lastnik prizidka, vendar to še ne pomeni, da ni domnevni lastnik, saj razpolaga s kupoprodajno pogodbo kot pravnim naslovom za pridobitev lastninske pravice. Podrejeno tožnik še meni, da je utemeljen podredni zahtevek, ker ne gre za ponovno sojenje oziroma za pravnomočno razsojeno stvar, saj je tožbeni zahtevek v zadevi P 429/2003-II le navidezno identičen. Ne gre za iste stranke, pravno razmerje iz prve pravde in iz te pravde po vsebini (druga pravna in dejanska podlaga po ZLNDL) in nastanku (začetek in konec priposestvovalne dobe) ni enako. Tudi zahtevek ni istoveten upoštevajoč ekvivalenčno teorijo. Tožnik v zadevi, ki se je začela leta 1990 že zato ni mogel navajati enakih dejstev kot v tej zadevi, saj je priposestvanje vezano na začetek roka ter na konec roka za priposestvanje. Poleg tega je šele Ustava v letu 1991 ukinila družbeno lastnino, ki je bila ovira na podlagi katere ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem na nepremičninah v družbeni lastnini. Že zato je dejanska trditev v tožbi v tej zadevi bistveno drugačna. Dejanska podlaga tožbe je, da je priposestvanje začelo teči v letu 1991, ko je bila ukinjena družbena lastnina ali najkasneje s sprejemom Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini, iztekla pa po preteku 10 letne dobe, saj je bila posest tožnika dobroverna in zakonita. Poleg tega se je tožnik skliceval na 2. in 3. člen ZLNDL, kar predstavlja povsem drugo podlago.

3. Prvi toženec ter druga in tretja toženka v odgovoru na pritožbo ugotavljajo, da je obrazložitev v sodbi konsistentna, da je sodba pravilna in predlagajo zavrnitev pritožbe.

4. Četrto tožena stranka v odgovoru na tožbo ugotavlja, da je prvostopno sodišče dejansko stanje pravilno ugotovilo, pravilno uporabilo materialno pravo in predlaga zavrnitev pritožbe.

5. Peto tožena stranka v odgovoru na tožbo pritrjuje tožniku glede navedb o dejanskem poteku dogodkov. V pogodbah je vse točno navedeno in če bi izhajali iz njih ne bi bilo nobenih sporazumov in dolgotrajnih sporov.

6. Pritožba ni utemeljena.

7. V pritožbi zatrjevana bistvena kršitev določb postopka iz 14. točke drugega odstavka 339. člena Zakona o pravdnem postopku (ZPP) ni podana. Razlogi sodišča so jasni in konsistentni in tudi nobenega nasprotja ni med zaključkoma v 12. in 14. točki obrazložitve

8. Sodišče prve stopnje je ugotovilo naslednja pravno odločilna dejstva, ki pritožbeno niso sporna:

- prvi toženec in druga ter tretja toženka so solastniki nepremičnine parc. št. 369/12 k. o. X in sicer prvi toženec in druga toženka do 1/4 in tretja toženka do 1/2;
- v uradnih evidencah GURS sta na parc. št. 369/12 vpisana dva objekta in sicer s št. 322 (stanovanjska hiša v lasti tožencev; stavba je etažirana) in objekt s št. 319 (tožnikov objekt), ki se le delno nahaja na parc. št. 369/12 (približno 32m²; oznaka dela stavbe 319-3), v preostalem delu pa na parc. št. 369/1 (približno 45 m²; oznaka dela stavbe 319-1) in parc. št. 369/27 (približno 28 m²; oznaka dela stavbe 319-2);
- do nacionalizacije je bil izključni lastnik navedene parcele, ki je bila razdeljena na parc. št. 369/6 k. o. X (vrt v izmeri 483 m²) in parc. št. 369/10 k. o. X (stavbišče v izmeri 58m²), A. M.
- na nepremičninah parc. št. 369/6 in 369/10, obe k. o. X, je bila v letu 1961 vknjižena družbena lastnina, v letu 1966 pa vpisano, da hiša na parc. št. 369/10 k. o. X ni nacionalizirana in da je A. M. lastnik ZK telesa II, pri parc. št. 369/10 in 369/6 pa vknjižena pravica uporabe v korist vsakokratnega lastnika ZK telesa II, dokler bo na parc. št. 369/10 stala stavba;
- A. M. je s s pogodbo z dne 30. 5. 1966 hčeri M. M. podaril solastniški delež v višini 1/2 hiše¹, ki je v naravi predstavljal zgornjo polovico hiše (prva etaža in podstrešje) ter stanovanjski objekt površine cca 30 m²
- M. M. je s svojim solastniški deležem razpolagala tako, da je s pogodbo z dne 11. 11. 1967 tožniku prodala stanovanjski del površine 30m² (ki naj bi se nahajal na parc. št. 369/10), preostali del (podstrešje in prvo nadstropje) pa leta 1968 F. Č.
- F. Č. je podstrešje in prvo nadstropje s pogodbo z dne 28. 8. 1979 prodala A. in A. V., vsakemu do 1/4
- v letu 1998 je bil na podlagi 2. člena ZLNDL vknjižen izbris družbene lastnine.

9. Tožnik utemeljenost primarnega tožbenega zahtevka² gradi na trditvah, da sta pogodbi nični, ker je šlo za navidezna pravna posla, pri katerih tudi prikrita pravna posla nista nastala, ker nista imela dopustnega predmeta oziroma podlage (prim. 51. člen Zakona o obligacijskih razmerjih). Trditve predstavljajo povzetek razlogov, s katerimi je Okrožno sodišče v Ljubljani v pravnomočni sodbi II P 429/2003-II z dne 11. 10. 2004 (priloga A11) utemeljilo zavrnitev tožbenih zahtevkov in zahtevkov po nasprotni tožbi. V omenjenem postopku so toženci M. B., A. V. in A. V. (tam tožniki) od tožnika (tam toženca³) zahtevali (med drugim) opustitev uporabe parc. št. 369/6 k. o. X. Sodišče je zahtevek zavrnilo, ker je zaključilo, da tožniki (kljub stanju v zemljiški knjigi) niso lastniki navedene nepremičnine, ker so posli, s katerimi naj bi jih pridobili, navidezni in posledično nični. Na podlagi izpovedb pravnih strank (katerih deli v predmetnem postopku predstavljajo del tožnikove trditvene podlage) in listin je sodišče ocenilo, da volja strank ni obsegala prodaje polovice hiše in ustrezne pravice uporabe parcel (kar se je navzven kazalo v navideznem poslu), ampak le prenos lastninske pravice na polovici hiše, brez sorazmerne pravice uporabe parcel (kar je bil prikriti posel). Motiv takih prenosov je bil po mnenju sodišča v tem, da si je "odsvojitelj" želel obdržati zemljišče, ki je bilo sicer v družbeni lastnini. Ker pridobitelji tega namena niso mogli spregledati, je prešel v nedopustno pogodbeno kavzo, in so pogodbe tudi zato nične.

10. Pritožbeno sodišče se strinja s stališčem izpodbijane sodbe, da zatrjevani razlogi za ničnost, ki bi utemeljevali primarni tožbeni zahtevek (izbrisna tožba) niso podani že zato, ker sporni prizidek - stanovanjski objekt s površino okrog 30 m² v pogodbah, ni bil predmet pogodb, na katere meri tožbeni zahtevek. Predmet pogodbe je bil res solastniški delež do 1/2 na hiši kot ZK telesu II, vendar v vseh pogodbah tudi v naravi jasno

in določno opredeljen. Pravilen je zato zaključek sodišča prve stopnje, da je šlo za t. i. dejansko etažno lastnino, to je navidezno solastnino, ki je le vknjižena kot solastnina, dejansko pa je (bila) stvar v naravi in pravno razdeljena na posamezne dele. Pritožbeno sodišče se strinja tudi z nadaljnjimi stališči sodišča prve stopnje in sicer: glede narave funkcionalnega zemljišča⁴ (sodi k stavbi in tvori neločljivo celoto); da je do prenosa pravice uporabe na zemljišču, ki je sledila pravici na objektu, prišlo po samem zakonu, zato prenos teh pravic ni bil pogojen z obstojem ustreznih pogodbenih določil in da v obravnavanem primeru to pomeni, da so kupci z nakupom posameznega dela stanovanjske hiše pridobili tudi pravico uporabe na zemljišču (stavbišču in zemljišču, potrebnem za redno rabo objekta). Tudi po presoji pritožbenega sodišča zato ni pomembno, v kakšnem obsegu naj bi M. M. razpolagala z zemljiščem, ki je služilo za redno rabo hiše oziroma, kaj je F. Č. mislila, da je kupila⁵. Kot je pravilno ugotovilo že sodišče prve stopnje, bi bile nične kvečjemu pogodbe, v katerih bi stranke razpolagale le s funkcionalnim zemljiščem, tega pa tožnik ni trdil.

11. Zmotno je pritožbeno stališče, da bi morale biti primarnemu tožbenemu zahtevku ugodeno oziroma, da so podani razlogi za ničnost (že) zato, ker je Okrožno sodišče v Ljubljani v sodbi P 429/2003-II ugotovilo, da so pogodbe nične. Sodba postane pravnomočna, kolikor je v njej odločeno o zahtevku tožbe in nasprotne tožbe (prvi odstavek 319. člena ZPP). Pravnomočen torej postane izrek, ne pa tudi ugotovitve sodišča prve stopnje stališča o pravnih vprašanjih in odločitve o predhodnem vprašanju⁶. O ničnosti pogodb v izreku sodbe P 429/2003-II ni odločeno, saj je sodišče v razmerju do tožnika (tam četrtega toženca) po tožbi odločalo o tožbenem zahtevku "za prepoved vsakršne uporabe parc. št. 369 k. o. X, razen hoje in vožnje z osebnim avtomobilom po obstoječi poti...".

12. Pravilna je tudi odločitev sodišča prve stopnje o zavrženju tožbe v delu, kjer tožnik zahteva ugotovitev lastninske pravice. Sodišče prve stopnje je s skrbno primerjavo trditev v postopku P 429/2003-II⁷ in v predmetnem postopku ugotovilo (povzetek in primerjava relevantnih trditev je v 16. in 17. točki obrazložitve), da ne gre za položaj, ko nova tožba z enakim tožbenim predlogom izhaja iz bistveno drugačnega dejanskega temelja kot tožba, o kateri je bilo že pravnomočno odločeno. Kljub temu, da se v predmetni pravdi tožnik sklicuje tudi na ZLNDL⁸ in drugo (daljšo) priposestvovalno dobo, je pravilen zaključek sodišča prve stopnje, da nove tožbe na v bistvenem enakem dejstvenem kompleksu⁹, na katerem temelji pravnomočna sodba, ni mogoče več uveljavljati.

13. Neutemeljena je nazadnje še pritožbena navedba, da v predmetni pravdi nastopajo le delno iste stranke. Tožnik zahteva ugotovitev lastninske pravice v razmerju do zemljiškoknjižnih lastnikov sporne nepremičnine M. B., A. V. in A. V., v razmerju do istih oseb pa je enako zahteval (z nasprotno tožbo) tudi v postopku P 429/2003-II.

14. Ker niso podani uveljavljeni pritožbeni razlogi in ker višje sodišče ni ugotovilo kršitev, na katere pazi po uradni dolžnosti (drugi odstavek 350. člena ZPP), je pritožbo tožnika zavrnilo in izpodbijano odločbo potrdilo (353. člen ZPP in 2. točka 365. člena ZPP).

15. Izrek o pritožbenih stroških temelji na prvem odstavku 165. členu ZPP. Tožnik s pritožbo ni uspel (prvi odstavek 154. člena ZPP), odgovor na pritožbo prvega tožnik ter druge in tretje toženke pa ni bil potreben za rešitev zadeve na pritožbeni stopnji (prvi odstavek 155. člena ZPP). Četrta in peta toženka stroškov odgovora na pritožbo nista priglasili.

¹ Drugo polovico hiše je A. M. leta 1965 prodal J. in E. J., ki sta leta 1968 isti (v naravi določen) delež prodala J. in M. Z., slednja pa v letu 1978 J. B. Na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju je sedaj

vknjižena solastninska pravica do 1/2 v korist M. B.

² Za ugotovitev ničnosti pogodb, sklenjenih med M. M. kot prodajalko in F. Č. kot kupovalko dne 12. 6. 1968 in med F. Č. kot prodajalko ter A. in A. V. kot kupcema dne 28. 8. 1979 v delu, v katerem se nanašajo na prizidek-stanovanjski objekt skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem; ugotovitev neveljavnosti vknjižb na podlagi teh pogodb in izstavitev ustrezne zemljiškoknjižne listine za vknjižbo tožnikove lastninske pravice na parc. št. 369/12 k. o. X v idealnem deleži 1/4.

³ In od M., R. in S. Z.

⁴ 12. točka obrazložitve.

⁵ Ker je do prenosa pravice uporabe prišlo že na podlagi zakona, za pridobitev pravice uporabe (in kasneje v procesih lastninjenja lastninske pravice) ni bilo potrebno, da je funkcionalno zemljišče sploh predmet prodajne pogodbe.

⁶ Razen če sodišče v izreku odloči o njem na podlagi vmesnega ugotovitvenega zahtevka ali nasprotne tožbe.

⁷ V postopku II P 429/2003-II je tožnik (tam četrti toženec) vložil nasprotno tožbo za ugotovitev, da je lastnik prizidka-stanovanjskega objekta površine okoli 30m² in dela nepremičnine 369/10, na katerem stoji prizidek, skupaj z ustreznim funkcionalnim zemljiščem...Sodišče je zahtevek zavrnilo, ker je zavzelo stališče, da tožnik ni pridobil lastninske pravice na zemljišču, na stavbi pa ne lastninske pravice, ki bi jo lahko vpisal v zemljiško knjigo, ker tudi njegova pravna prednica takšnih pravic na navedenih nepremičninah ni imela in jih ni mogla prenesti na tožnika

⁸ Čeprav se tožnik sklicuje na drugo pravno podlago je odločilno, da je v predmetni pravdi dodal (le) dejstva, ki predstavljajo sestavni del istega dejstvenega kompleksa, na katerega se nanaša sodba P 429/2003-II: primerjaj sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 229/2012 z dne 18. 6. 2015, na katerega se je sklicevalo že sodišče prve stopnje. Trditev, da se je njegova pravica uporabe na podlagi ZLNDL preoblikovala v lastninsko pravico, bi nenazadnje tožnik lahko podal že v postopku P 429/2003-II, saj je dne 25. 2. 2000 vloženo nasprotno tožbo z zahtevkom na ugotovitev lastninske pravice razširil dne 29. 3. 2001.

⁹ Nova tožba z enakim tožbenim predlogom je dopustna le, če izhaja iz bistveno drugačnega dejanskega temelja kot tožba, o kateri je bilo že pravnomočno odločeno; primerjaj sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 85/2009 z dne 3. 9. 2009.

Datum zadnje spremembe: 26.09.2017