

Sodišče: Višje sodišče v Ljubljani

Oddelek: Izvršilni oddelek

ECLI: ECLI:SI:VSLJ:2017:I.IP.3194.2017

Evidenčna številka: VSL00006230

Datum odločbe: 22.11.2017

Senat, sodnik posameznik: Elizabeta Žgajnar (preds.), mag. Damjan Orož (poroč.), Stanko Rapé

Področje: IZVRŠILNO PRAVO - STVARNO PRAVO - ZAVAROVANJE TERJATEV

Institut: izvršba na nepremičnine - sklep o domiku - sklep o izročitvi - poplačilo upnikove terjatve - umik predloga za izvršbo - ustavitev izvršilnega postopka - pisni odpravek sklepa - domik nepremičnine kupcu - odobritev prodaje kmetijskih zemljišč - varstvo pričakovanih pravic kupca v izvršbi - plačilo kupnine - odločbe Ustavnega sodišča - pridobitev lastninske pravice na nepremičnini - zastavna pravica na nepremičnini - razpolagalno upravičenje - pristop k že začeti izvršbi - časovna omejitev

Zveza: SPZ člen 128, 128/1. ZFPPIPP člen 132, 132/4. ZUstS člen 1, 1/3. ZIP člen 68, 68/2. ZIZ člen 170, 170/2, 171, 171/3, 189, 189/3, 189/6, 189/7, 192, 192/1. ZIZ-J člen 37

Jedro

Kupčev pravni položaj je od prodaje nepremičnine (razglasitve domika naprej) varovan tako, da v njegovo pričakovano pravico lahko posežejo le morebitna nepravilnost pri opravi javne dražbe, njegovo neplačilo kupnine ali ugovor tretjega udeleženca. Ne more pa biti kupčev pravni položaj odvisen od kake druge naknadne okoliščine, zaradi katere bi moralo izvršilno sodišče postopek ustaviti in razveljaviti izvršilna dejanja.

S prodajnim upravičenjem od zaznambe izvršbe dalje razpolaga tudi upnik (poleg dolžnika), to razpolagalno upravičenje (kot bistven element zastavne pravice) pa je bilo v konkretnem izvršilnem postopku že realizirano in to pred poplačilom vseh obveznosti do konkretnega upnika pa tudi pred umikom predloga za izvršbo.

Če je do novele ZIZ-J veljalo, da lahko drugi upniki k prodaji nepremičnine pristopajo vse do pravnomočnosti sklepa o domiku, je od novele ZIZ-J dalje določeno, da lahko upniki pristopajo k že začeti izvršbi vse do pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu.

Izrek

I. Pritožba se zavrne in izpodbijani sklep potrdi.

II. Pritožnik krije sam svoje stroške pritožbenega postopka.

Obrazložitev

1. Sodišče prve stopnje je z izpodbijanim sklepom izročilo solastna dela dveh nepremičnin kupcema in odredilo ustrezno brisanje zemljiškoknjžnih vpisov.

2. Zoper sklep se je pritožil dolžnik.

3. Pritožba ni utemeljena.

4. Višje sodišče je izpodbijani sklep preizkusilo v okviru zatrjevanih pravno pomembnih pritožbenih razlogov (prvi odstavek 360. člena Zakona o pravdnem postopku; ZPP) in razlogov, na katere je dolžno paziti po uradni dolžnosti po določbi drugega odstavka 350. člena v zvezi s 366. členom ZPP v zvezi s 15. členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Višje sodišče je odločalo v senatu na podlagi šestega odstavka 6. člena ZIZ.

5. Višje sodišče je v tej zadevi moralo odgovoriti na vprašanje, ali je zakonit sklep o izročitvi nepremičnin, prodanih v izvršilnem postopku, izdan dne 3. 7. 2017, medtem ko so predhodno trije izvršilni postopki ustavljeni, v času izdaje izpodbijanega sklepa pa je glede na podatke spisa in glede na priloženo VL 134376/2014, bila v zemljiški knjigi vpisana zastavna pravica upnika Republika Slovenija in zaznamba izvršbe upnika sedaj B. Prav tako so bili v treh zadevah vloženi umiki predloga za izvršbo po prodajnem naroku, po razglasitvi domika, vendar pred izdajo pisnega odpravka sklepa o domiku.

6. ZIZ določa izvršilna dejanja v postopku izvršbe na nepremičnino v 13. poglavju, za to zadevo posebej v četrtem oddelku. Sodišče na prodajnem naroku, potem ko ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno, razglasi, da je temu ponudniku domaknjena nepremičnina (tretji odstavek 189. člena ZIZ). Po določbi prvega odstavka 192. člena ZIZ sodišče po izdaji sklepa o domiku in po položitvi kupnine izda sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica na nepremičnini ter izbrišejo tiste pravice in bremena, za katere je to določeno s sklepom o domiku. Po določbi šestega odstavka 189. člena ZIZ sodišče o domiku izda tudi sklep, ki ga vroči vsem, katerim je vročilo odredbo o prodaji ter vsem udeležencem dražbe. Zoper sklep o domiku ni pritožbe. Nepravilnosti pri dražbi se lahko uveljavljajo v pritožbi zoper sklep o izročitvi nepremičnine kupcu. Glede na sedmi odstavek istega člena sodišče nepremičnino ne domakne na naroku le tedaj, ko je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu. Takrat sodišče po končani dražbi samo ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno in ga napoti, da v določenem roku vloži ustrezno vlogo za pridobitev odobritve. Po ponudnikovi pridobitvi odobritve sodišče nadaljuje postopek in izda sklep o domiku.

7. Iz povzete ureditve izhaja, da razen v primeru, ko je za sklenitev prodajne pogodbe potrebna odobritev po zakonu, sodišče nepremičnino domakne kupcu že na prodajnem naroku, to je takoj po končani dražbi, ko ugotovi, kateri ponudnik je ponudil najvišjo ceno (glej tretji odstavek 189. člena ZIZ).

8. Zato ni utemeljena pritožba, da je sodišče v tem postopku nepremičnino domaknilo šele s sklepom z dne 28. 6. 2017. S tem namreč pritožnik želi prepričati višje sodišče, da za domik ni bilo podlage, saj je

predhodno dolžnik (16. 5. 2017) obvestil sodišče o plačilu, prav tako pa je upnik (A. d.o.o.) po svojem pooblaščenju v vseh treh izvršilnih zadevah umaknil predlog za izvršbo 15. 5. 2017.¹ Da je umik predloga za izvršbo bil vložen 15. 5. 2017, nedvomno izhaja vseh treh spisov, v katerih je upnik A. d.o.o., vendar pa pritožnik spregleda, da nepremičnini kupcema nista bili domaknjeni šele s sklepom z dne 28. 6. 2017, temveč že 21. 4. 2017 (glej zapisnik o prvem dražbenem naroku z dne 21. 4. 2017 in sklepa na list. št. 160 in list. št. 161). Sodišče je kasneje sicer res izdalo sklep o domiku, vendar pa je to le pisni odpravek sklepa, ki ga je sodišče izdalo že na naroku 21. 4. 2017. Domik nepremičnin je bil razglašen na prodajnem naroku, zato velja, da sta bili obe nepremičnini prodani že 21. 4. 2017 (primerjaj tudi situacijo v primeru stečaja, na primer četrti odstavek 132. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju; ZFPPIPP).

9. Zato ni utemeljena pritožbena navedba, da je bila dražba vodena izključno na podlagi zgoraj navedenih in ustavljenih izvršilnih postopkov VL 212984/2011, In 741/2012, VL 120569/2014. V času prodaje (21. 4. 2017) izvršilni postopki še niso bili ustavljeni; tudi obveznosti dolžnika še niso bile izpolnjene.

10. Od takrat, ko je nepremičnina v izvršilnem postopku prodana, dolžnik po prepričanju višjega sodišča ni mogel več z izpolnitvijo terjatve poseči v pričakovanje kupca, da bo v primeru plačila kupnine izdan tudi sklep o izročitvi in bo tako nanj prešla lastninska pravica na nepremičninah. Kupec je bil od razglasitve domika dalje v položaju, da je imel pričakovanje pridobitve lastninske pravice, ki je po prepričanju višjega sodišča že zakonsko varovana. Za pričakovano pravico gre vedno takrat, kadar poteka pridobitev pravice v več časovno medsebojno ločenih stopnjah. Med visečnostjo prodajalec ne sme ovirati nastopa pogoja, kar je prodajalec v tem primeru storil s tem, ko je poplačal upnika v zgoraj citiranih izvršilnih zadevah. Kupčev položaj je bil od prodaje (razglasitve domika naprej) varovan tako, da bi v njegovo pričakovano pravico lahko posegla le morebitna nepravilnost pri opravi javne dražbe (česar pritožnik v pritožbi ne zatrjuje), dejstvo, da kupec kupnine ne bi plačal (kar ni pritožbeno zatrjevano) oziroma ugovor tretjega udeleženca.

11. Ustavno sodišče je sicer o podobni situaciji že večkrat razsodilo. Pred Ustavnim sodiščem se je namreč večkrat postavilo vprašanje, kakšna je usoda izvršilnega postopka (v pomembnem delu prodaje nepremičnine), če je po domiku nepremičnine prišlo do izpolnitve obveznosti in je upnik umaknil predlog za izvršbo (glej na primer odločbe št. Up-35/98, U-I-93/03 z dne 18. 11. 2004, Up-77/04 z dne 25. 10. 2016). Pri tem višje sodišče ugotavlja, da Ustavno sodišče še ni presoјalo situacije po noveli ZIZ-J, od katere dalje velja, da zoper sklep o domiku ni posebne pritožbe (glej sedaj veljavni šesti odstavek 189. člena ZIZ). Vendar pa višje sodišče, ki je v nosilnih razlogih na podlagi tretjega odstavka 1. člena Zakona o ustavnem sodišču pri razlagi prava vezano tudi na nosilne razloge Ustavnega sodišča, zavzete v odločbah sodišča, opozarja na točki 14 in 15 odločbe št. Up-35/98, iz katerih izhaja, da je Ustavno sodišče opozorilo na pričakovano pravico in na časovni vidik pridobitve pravice v več časovno medsebojno ločenih stopnjah. Nadalje je v 15. točki opozorilo na situacijo, ki nastane pri pravnem položaju kupca nepremičnine po končani javni dražbi v izvršilnem postopku, ko sodišče razglasi, da je nepremičnina domaknjena najboljšemu ponudniku. Navedlo je, da je visečnost njegovega pravnega položaja od tedaj odvisna le od zakonitosti javne dražbe in od njegove izpolnitve obveznosti položitve kupnine. Ne more pa biti odvisna od kake druge naknadne okoliščine, zaradi katere bi moralo sodišče postopek ustaviti in razveljaviti izvršilna dejanja, saj bi taka razveljavitev v nasprotju z drugim odstavkom (takrat veljavnega) 68. člena ZIP posegla v kupčevo pričakovano pravico, pridobljeno z naslovom za pridobitev lastninske pravice, to je z domikom.²

12. Višje sodišče v konkretni zadevi ne vidi nobenega utemeljenega razloga, da bi odstopilo od zgoraj

navedenih razlogov Ustavnega sodišča, drugačne razlage pa ne zahteva niti spremenjena določba šestega odstavka 189. člena ZIZ. Tako stališče je predhodno zavzelo že Višje sodišče v Celju v sklepu II Ip 198/2016 z dne 27. 5. 2016 (glej predvsem 7. točko obrazložitve izpodbijanega sklepa).

13. Višje sodišče je zadevo pretreslo tudi skozi razloge Evropskega sodišča za človekove pravice v zadevi Vaskrsić. V zadevi Vaskrsić je Evropsko sodišče ponovilo, da priznava državam pogodbenicam široko polje proste presoje na tem področju in da se lahko cilji, ki jih ustrezna zakonodaja želi uresničiti, nanašajo tudi na vprašanje, ki presegajo samo plačilo posameznega dolga, kot je izboljšanje discipline odplačevanja v državi (83. odstavek). Višje sodišče je v tej zadevi upoštevalo, da nista podani drugi pomembni okoliščini, ki bi terjali odstop od ustaljene sodne prakse: prodani nepremičnini nista dom³ in stanje obveznosti v času prodaje.⁴ Poleg tega ni mogoče prezreti tudi v nadaljnjih dveh točkah navedenih razlogov.

14. Višje sodišče opozarja še na drug, pravni vidik, ki posebej v zgoraj omenjenih odločbah ni izpostavljen.⁵ Upnik je z zaznambo izvršbe pridobil zastavno pravico na dolžnikovih nepremičninah (drugi odstavek 170. člena ZIZ). Zastavna pravica je pravica upnika, da se ob zapadlosti poplača iz vrednosti zastavljene stvari pred ostalimi upniki (prvi odstavek 128. člena Stvarnopravnega zakonika). Bistven element zastavne pravice je razpolagalno upravičenje, kar pomeni, da zakon zastavnemu upniku daje pravico, da zaradi poplačila svoje terjatve proda dolžnikovo nepremičnino. Upnik razpolagalno upravičenje uresniči v izvršilnem postopku. To pomeni, da je hkrati zelo okleščena lastninska pravica dolžnika, saj s prodajnim upravičenjem od zaznambe izvršbe dalje razpolaga tudi upnik.⁶ In to razpolagalno upravičenje je bilo v tem izvršilnem postopku nedvomno realizirano in to že pred poplačilom vseh obveznosti do zgoraj imenovanega upnika in tudi pred umikom predloga za izvršbo. Iz spisa namreč izhaja, da je bilo razpolagalno upravičenje realizirano že pred poplačilom terjatve. Na prodajnem naroku sta bila prisotna tako dolžnik kot njegov pooblaščenec, iz zapisnika pa ne izhaja, da bi bila terjatev upnika na dan prodajnega naroka že poplačana (prim. z argumenti zgoraj omenjene odločbe Višjega sodišča v Celju v 7. točki in nadaljnje).⁷

15. Ko pritožnik v pritožbi navaja, da nepremičnini 21. 4. 2017 nista bili prodani tudi za upnika B. (VL 134376/2014) in RS (I 1800/2017 oz. Z 110/2017), višje sodišče odgovarja, da je tako pravno stališče zmotno. Če je do novele ZIZ-J veljalo, da lahko drugi upniki k prodaji nepremičnine pristopajo vse do pravnomočnosti sklepa o domiku, je od novele ZIZ-J dalje določeno, da lahko upniki pristopajo k že začeti izvršbi vse do pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu (glej tretji odstavek 171. člena ZIZ). In prav to se je zgodilo v tem postopku. K vodilni zadevi je pristopila izvršba upnika B., in sicer s sklepom o objektivni kumulaciji z dne 1. 6. 2017 (list. št. 82). Sodišče je nato naknadno s sklepom še formalno zadevo pristopilo k vodilni zadevi (glej sklep z dne 6. 6. 2017 na list. št. 92).

16. Tako pritožbeno ne more biti več uspešna pritožbena navedba, da nepremičnina v tem postopku ni bila prodana tudi za kasneje pristopljenega upnika. Kaj takega iz določbe tretjega odstavka 171. člena ZIZ ni mogoče sklepati. Sploh pa argumenti, ki jih pritožba na koncu navaja v smislu, da ta upnika ne moreta biti poplačana iz kupnine, ne sodijo v presojo sodišča ob izdaji sklepa o izročitvi, zato tudi niso upoštevni pritožbeni razlog v pritožbi zoper sklep o izročitvi. To je stvar sklepa o poplačilu.

17. Višje sodišče sicer ugotavlja, da je v času odločanja višjega sodišča tudi pristopna zadeva VL 134376/2014 ustavljena (glej sklep z dne 3. 8. 2017), vendar pa to na pravilnost izpodbijanega sklepa ne more imeti učinka, glede na zgoraj povedano in glede na časovne meje pravnomočnosti izpodbijanega sklepa.

18. Pritožba ni utemeljena in niso podani pritožbeni razlogi, na katere višje sodišče pazi po uradni dolžnosti, zato je pritožbo zavrnilo in izpodbijani sklep potrdilo (2. točka 365. člena ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ).

19. Odločitev o pritožbenih stroških temelji na šestem odstavku 38. člena ZIZ.

¹ Iz sklepa VL 212984/2011, In 741/2012 in VL 120569/2014 z dne 16. 2. 2017, s katerim je sodišče odločilo o ugovoru po izteku roka, je razvidno, da so po tem sklepu ostale neplačane obveznosti v obsegu iz predzadnjega odstavka obrazložitve - v zadevi In glavnica 3.005,04 EUR s pripadki, v zadevah VL v celoti, in se je v tem delu izvršba nadaljevala.

² Gre za večinsko stališče, ki mu je višje sodišče v tej zadevi sledilo, kateremu je, ob odklonilnem ločenem mnenju ustavnih sodnic Wedam-Lukić in Škrk, v zadevi Up-77/04 pritrdila tudi ustavna sodnica Krisper Kramberger, ko je v svojem pritrdilnem ločenem mnenju še posebej opozorila prav na zgoraj omenjeno vsebino 15. točke odločbe Ustavne sodišča Up-35/98.

³ Nepremičnini sta dela dvorišča ob stanovanjskih stavbah. Celo dvorišče, vključno s prodanima parcelama, služi parkirišču (glej Poročilo o oceni vrednosti, na primer list. št. 85).

⁴ Znesek obveznosti (glej opombo št. 1) je presegal ugotovljeno vrednost obeh nepremičnin (glej sklep o ugotovitvi vrednosti).

⁵ Je pa nakazan v pritrdilnem ločenem mnenju ustavne sodnice Krisper-Kramberger v zadevi Up-77/04 (6. in 7. točka).

⁶ Primerjaj Plavšak, Nina, Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) z novelo ZFPPIPP-G, Planet GV, Pravna Fakulteta v Ljubljani, Tax-Fin-Lex, 1. natis, 2016, točka 4.8 (Pravne lastnosti zastavne pravice).

⁷ Iz zapisnika o prodajnem naroku (list. št. 157 do 161) ne izhaja, da bi dolžnik uveljavljal kakršne koli kršitve postopka, tudi ne v smislu nedopustnosti prodaje zaradi izpolnjene terjatve. Glej tudi opombo št. 1.

Datum zadnje spremembe: 02.03.2018