



REPUBLIKA SLOVENIJA
USTAVNO SODIŠČE

Številka: Up-77/04

Datum: 26. 10. 2006

PRITRDILNO LOČENO MNENJE
SODNICE MAG. MARIJE KRISPER KRAMBERGER
V ZADEVI št. Up-77/04

1. V navedeni zadevi sem glasovala za odločbo in sprejemam vse razloge, ki so v njej navedeni. V pritrdilnem ločenem mnenju dodajam še nekatere argumente, ki kažejo na posebnost položajev, v katerih se znajdejo upnik, dolžnik in kupec nepremičnine v izvršilnem postopku po tem, ko sodišče razglasi, da je nepremičnina domaknjena najboljšemu ponudniku in kupec tudi položi kupnino.

2. Ustavno sodišče se je že v zadevi št. Up-35/98 z dne 2. 4. 1998 (OdlUS VII, 108) opredelilo do teh položajev. V tej zadevi sodišče kljub umiku predloga za izvršbo izvršilnega postopka ni ustavilo. Ustavno sodišče je s takšno odločitvijo soglašalo in ugotovilo, da ni bilo kršeno načelo dispozitivnosti. Pri tem je pomembno dejstvo, da Ustavno sodišče sicer ni soglašalo s stališčem sodišč, da kupec v izvršilnem postopku originarno pridobi lastninsko pravico že z domikom.¹ Ugotovilo je, da kupec na originaren način pridobi lastninsko pravico šele s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine in da je domik le naslov za njeno pridobitev. Kljub temu pa je položaju kupca v vmesnem obdobju priznalo pravno varstvo.

3. Položaj kupca v izvršilnem postopku po domiku je Ustavno sodišče v navedeni odločbi primerjalo s položajem kupca v obligacijskem razmerju. Ugotovilo je, da je kupec v obdobju od sklenitve pravnega posla do vpisa v zemljiško knjigo v pravnem položaju, ko je njegova pravica pričakovanja pravno zavarovana. Pri tem se je sklicevalo tudi na stališče pravne teorije, da gre za pričakovanje (pričakovalno pravico) vedno takrat, kadar "poteka" pridobitev pravice v več časovno medsebojno ločenih stopnjah.² Med visečnostjo ne sme prodajalec ovirati nastopa pogoja. Kupec pa ima zavarovan položaj tudi pri izvršbi.³

4. V nadaljevanju te odločbe je Ustavno sodišče zapisalo:

"15. Podobno je s pravnim položajem kupca nepremičnine po končani javni dražbi v izvršilnem postopku, ko sodišče razglasi, da je nepremičnina domaknjena najboljšemu ponudniku. Visečnost njegovega pravnega položaja je 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

¹ Takšen učinek je imel domik po Izvršilnem postopniku, Zakonu o izvršbi in zavarovanju iz leta 1930.

² Bogomir Sajovic, Osnove civilnega prava, splošni del, Ljubljana 1994 - str. 74 - 75

³ Bogomir Sajovic, Osnove civilnega prava, Stvarno pravo I, Ljubljana 1994 - str. 74

taka razveljavitev v nasprotju z drugim odstavkom 68. člena ZIP⁴ posegla v kupčevo pričakovalno pravico, pridobljeno z naslovom za pridobitev lastninske pravice, t.j. z domikom. V nasprotnem bi tudi izgubila svoj smisel določba drugega odstavka 68. člena ZIP."

5. Povzetek te odločbe sem navedla zato, ker je spoštovanje odločb Ustavnega sodišča ena od zahtev, ki izhaja iz 2. člena Ustave in tretjega odstavka 1. člena Zakona o Ustavnem sodišču. Če se sodišča ne strinjajo s stališči, izraženimi v njih, morajo prepričljivo utemeljiti, zakaj vprašanja, na katera opozarja obrazložitev ustavne odločbe, za odločitev niso pomembna in jih zato ni treba upoštevati. Odločba sodišča, ki take predhodne odločbe ne upošteva in tudi prepričljivo ne argumentira, že iz tega razloga krši pravico do enakega varstva pravic iz 22. člena Ustave⁵. Prav to se je po mojem mnenju v obravnavanem primeru pred sodiščem prve in druge stopnje tudi zgodilo. V obrazložitvi izpodbijanega sklepa je Višje sodišče izrecno zapisalo, da kupec pred pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine ni varovan v svojih pravicah. Z navedenim stališčem je sodišče utemeljilo svojo odločitev o ustavitvi izvršilnega postopka in razveljavitvi vseh opravljenih izvršilnih dejanj, med njimi tudi javne dražbe, pravnomočnega sklepa o domiku in nepravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine. Ni pa utemeljilo, zakaj je odstopilo od stališča Ustavnega sodišča iz odločbe št. Up-35/98.

6. Ne glede na navedeno pa opozarjam tudi na šibkost obrazložitve odločbe, h kateri dajem to ločeno mnenje. Ustavno sodišče se namreč po mojem mnenju ni dovolj neposredno opredelilo do položaja dolžnika v tej fazi izvršilnega postopka (dolžnik na ustavno pritožbo kupca sicer ni odgovoril). Dolžnik je namreč po stališču Ustavnega sodišča do pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine (vsaj formalno) še vedno njen lastnik. Varstvo lastninske pravice je zagotovljeno s 33. členom Ustave. Poseg je mogoč, če so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka 15. člena Ustave. Po tej določbi so človekove pravice in temeljne svoboščine omejene s pravicami drugih. Ustavno sodišče je že sprejelo stališče, da je v izvršilnem postopku poseg v lastninsko pravico dolžnika dopusten, saj je nujen zaradi samega namena izvršilnega postopka, to je poplačila upnika. Ko je upnik poplačan, ne gre več za razmerje upnik - dolžnik, temveč za razmerje dolžnik – tretji (kupec). Če dolžnik po domiku, vendar pred pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine, terjatev plača, je treba tehtati pričakovalno pravico kupca na eni strani in vsaj formalno (golo) lastninsko pravico dolžnika na drugi.

7. Dolžnikova lastninska pravica je izvotlena s tem, ko je bila nepremičnina prodana in zanjo plačana (položena) kupnina, saj z nepremičnino ne more več pravno veljavno razpolagati. Še več, po četrtem odstavku 192. člena ZIZ sodišče nepremičnino izroči kupcu še pred pravnomočnostjo sklepa o izročitvi. Pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine dolžnik po pravnomočnosti domika in plačilu kupnine ne more več preprečiti. Varstvo dolžnika zato v tej fazi postopka ne more imeti prednosti pred varstvom kupca. Dodaten argument za to stališče je še dejstvo, da je dolžnik sam povzročil takšno situacijo, ker najprej terjatve iz izvršilnega naslova ni prostovoljno plačal in nato tudi v izvršilnem postopku ni preprečil javne dražbe, domika in položitve kupnine. Če pa je tako, je kljub stališču, da kupec postane lastnik nepremičnine s

⁴ Sedaj drugi odstavek 76. člena ZIZ.

⁵ Tako npr. v odločbi št. Up-140/02 z dne 12. 12. 2002 (7. točka obrazložitve), OdlUS XI/2, 289) in Pritrdilno ločeno mnenje sodnika Testen k odločbi št. Up-314/99

pravnomočnostjo sklepa o izročitvi, njegov pravni položaj (pričakovanje) v tem vmesnem času močnejši od dolžnikovega.

7. Stališče, da bi upnik lahko umaknil predlog za izvršbo vse do pravnomočnosti sklepa o izročitvi (tj. tudi po tem, ko kupec že plača kupnino) je sicer videti v korist dolžnika (in s tem tudi njegovih upnikov) vendar le navidezno. Življenjsko najbrž lahko pričakujemo, da bi zanimanje kupcev za sodelovanje na javnih dražbah v izvršilnem postopku še bolj upadlo, če bi se kupec moral zavedati rizika, da bo tudi v primeru, če bo uspel na dražbi (z domikom) in tudi če bo nato že uspel zbrati kupnino (ki za nepremičnine ni majhna), in tudi če bo to kupnino že v celoti plačal, še vedno lahko ostal brez nepremičnine (če bo pač upnik nato enostransko umaknil predlog za izvršbo). V takem primeru bi lahko pričakovali manj interesa kupcev za sodelovanje na dražbah in še nižje prodajne cene. To pa bi bilo v škodo dolžnika in upnika. Zato menim, da je v fazi postopka, ko na poti pridobitve lastninske pravice kupca ni več nobene pravno upoštevne ovire, poseg v "preostanek" lastninske pravice dolžnika dopusten.

Sodnica

Mag. Marija Krisper Kramberger