



**Številka:** Up-879/20-9

**Datum:** 7. 9. 2020

## SKLEP

Senat Ustavnega sodišča je v postopku za preizkus ustavne pritožbe, ki jo je vložila Jasna Salihovič, Ljubljana, ki jo zastopa Luka Devjak, odvetnik v Ljubljani, na seji 7. septembra 2020

sklenil:

**1. Ustavna pritožba zoper sklep Višjega sodišča v Ljubljani št. II Ip 2207/2019 z dne 19. 2. 2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št. VL 101437/2011 z dne 17. 6. 2019 se sprejme v obravnavo.**

**2. Do končne odločitve Ustavnega sodišča se zadrži opravljanje nadaljnjih izvršilnih dejanj v izvršilnem postopku št. VL 101437/2011, ki teče pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani, kolikor se ta nanašajo na prodajo nepremičnin ID znak del stavbe 2636-8097-30 in ID znak del stavbe 2636-8097-329 v lasti Jasne Salihovič, Hacquetova ulica 1a, Ljubljana.**

## OBRAZLOŽITEV

### A.

1. Z izpodbijanima sklepoma je bil v izvršilnem postopku zavržen pritožničin ugovor tretjega (z dne 8. 5. 2018) na podlagi stališča, da ima pritožnica v izvršilnem postopku položaj hipotekarne dolžnice in ne položaja tretjega glede na to, da se je vpisala v zemljiško knjigo kot lastnica nepremičnin (ID znak del stavbe 2636-8097-30 in ID znak del stavbe 2636-8097-329), glede katerih se med drugim vodi sporna izvršba, šele z učinkom od 23. 12. 2011, medtem ko učinkuje zaznamba prisilne hipoteke, vpisana v korist upnice, že od 21. 11. 2011. Pritožnica bi zato po presoji sodišč lahko vložila le ugovor (hipotekarnega) dolžnika (na podlagi 56.a člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, in nasl. – v nadaljevanju ZIZ), in sicer v roku osmih dni od vročitve sklepa o nadaljevanju izvršbe zoper njo (v njem bi lahko med drugim podala tudi ugovor lastninske pravice v pričakovanju). Vendar je pritožnica

osemdnevni rok zamudila, zato je bilo treba njen ugovor kot prepozen zavreči. Posledično je bil zavržen tudi pritožničin predlog za odlog izvršbe (na podlagi 73. člena ZIZ), ker pritožnica ni izkazala pogojev za odlog izvršbe v smislu prvega ali drugega odstavka 71. člena ZIZ.

2. Pritožnica sodiščema očita, da sta ji z odklonitvijo vsebinskega odločanja o njenem ugovoru tretjega v izvršilnem postopku odvzeli možnost učinkovitega sodnega varstva lastninske pravice, ki ga ji ZIZ z možnostjo vložitve ugovora tretjega in nato (v primeru njegove pravnomočne zavrnitve) z možnostjo vložitve tožbe v roku 30 dni sicer zagotavlja (prim. 64. in 65. člen ZIZ). S tem naj bi sodišči sprejeli očitno napačno odločitev, kršili pa naj bi tudi njeni pravici iz prvega odstavka 23. člena in 33. člena Ustave.

3. Pritožnica naj bi v ugovoru tretjega zatrjevala, da je kupila sporni nepremičnini (v dobri veri ter bremen prosti) od dolžnika s prodajno pogodbo z dne 7. 3. 2011 ter da je bilo istega dne tudi izdano in pri notarju overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, pri čemer je bila primopredaja stanovanja (s parkirnim mestom) opravljena 29. 3. 2011. Glede na to, da učinkuje zaznamba izvršbe, na podlagi katere je upnica pridobila hipoteko med drugim tudi na spornih nepremičninah, od 21. 11. 2011, vpis lastninske pravice v korist pritožnice pa od 23. 12. 2011, naj bi pritožnica izvršilno sodišče tudi opozorila na obstoj novejše, ustaljene prakse Vrhovnega sodišča, da je treba v primeru, kot je obravnavani, ko je tretji pred zaznambo sklepa o izvršbi, s katerim je upnik pridobil (prisilno) hipoteko, že razpolagal z veljavnim zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom za sporno nepremičnino, čeprav še ni prišlo do zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice v njegovo korist, upoštevati, da so nanj že prešla stvarnopravna upravičenja v takem obsegu, da mu zagotavljajo pravno varstvo v izločitveni pravdi (saj je tretji s tem izkazal lastninsko pravico v pričakovanju); oziroma, da ima prednost pred nevknjiženim lastnikom nepremičnine (kot tretjim) le tisti upnik, ki je hipoteko pridobil na pravno poslovni podlagi in je pošteno zaupal v zemljiškoknjižno stanje, ne pa imetnik prisilne hipoteke (sodba VS RS št. II Ips 441/2010 z dne 26. 9. 2013; sklep VS RS št. II Ips 284/2015 z dne 18. 2. 2016; sodba VSL št. I Cp 3099/2015 z dne 6. 4. 2016). Pritožnica naj bi v ugovoru tretjega tudi navedla, da je upnica ena od sedmih upnikov, nekdanjih delavcev dolžnice, ki edina nepošteno vztraja pri izvršbi na nepremičnine v lasti pritožnice, čeprav dobro ve, da je pritožnica stanovanje odplačala še pred vpisom njene prisilne hipoteke v zemljiško knjigo.

4. Pritožnica sodiščema očita, da sta namesto, da bi po vsebini odločili o njenem ugovoru, sprejeli očitno napačno odločitev o zamudi roka za ugovor, ki ga ZIZ daje na razpolago (hipotekarnemu) dolžniku. Taka odločitev naj bi bila očitno napačna: (1) ker naj ZIZ možnosti uveljavljanja ugovora tretjega v izvršilnem postopku ne bi omejeval z rokom; in (2) ker naj bi bilo očitno napačno stališče, da je pritožnica z vpisom lastninske pravice v zemljiški knjigi izgubila položaj tretjega ter da ima zdaj zgolj položaj hipotekarne dolžnice. Na nerazumnost takšnega stališča naj bi kazalo dejstvo, da je pritožnica po oceni sodišč izgubila položaj tretjega (zaradi česar je vezana na osemdnevni ugovorni rok, ki velja za dolžnika) zgolj zato, ker se je tekom izvršilnega postopka vpisala v zemljiško knjigo kot lastnica; če tega ne bi storila, pa bi kot tretja lahko vložila ugovor (tretjega) vse do konca

izvršilnega postopka, pri čemer bi – glede na ustaljeno prakso Vrhovnega sodišča – z ugovorom tretjega oziroma s tožbo na nedopustnost izvršbe tudi uspela. Za takšno različno obravnavanje tretjih naj ne bi obstajali utemeljeni razlogi. Pritožnica meni, da bi morala imeti kljub vpisu v zemljiško knjigo enake možnosti varovanja svoje lastninske pravice. Če je izvršilno sodišče v zvezi z zaznanim dejstvom spremembe hipotekarne dolžnice že izdalo poseben sklep (za kar naj v 24. členu ZIZ ne bi imelo podlage; izdaja takega sklepa pa naj tudi ne bi bila potrebna), naj posledice njegove izdaje ne bi mogle biti takšne, da tretji po poteku roka osmih dni od njegove vročitve izgubi pravico do sodnega varstva svoje lastninske pravice (ne da bi bil na to sploh opozorjen).

5. Pritožnica meni, da je njen primer podoben primeru, ki ga je Ustavno sodišče obravnavalo v odločbi št. U-I-44/18 z dne 7. 11. 2019 (Uradni list RS, št. 69/19, in OdlUS XXIV, 18). Tudi tam naj bi se zastavilo vprašanje dopustnosti posega v pravico tretjega do zasebne lastnine v okviru sodnega postopka prisilne prodaje nepremičnine. Ustavno sodišče je v navedeni odločbi ugotovilo neskladnost s 33. členom Ustave določb Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr. in 27/16 – v nadaljevanju ZFPPIPP), po katerih izločitvena pravica izločitvenega upnika preneha, če ta v predpisanem roku enega meseca ne vloži tožbe, s katero uveljavlja svoj zahtevek. Pritožnica opozarja, da je Ustavno sodišče določilo način izvršitve navedene odločbe na način, da prerekana izločitvena pravica ne preneha že z opustitvijo vložitve tožbe v zahtevanem roku, temveč ko upravitelj v skladu z ZFPPIPP proda premoženje, ki je predmet izločitvene pravice. Pritožnica meni, da mora enako veljati za lastninsko pravico tretjega v izvršilnem postopku.

## **B.**

6. Senat je ustavno pritožbo sprejel v obravnavo (1. točka izreka). O njeni utemeljenosti bo odločalo Ustavno sodišče, ki bo presodilo, ali so bile z izpodbijanima sodnima odločbama kršene pritožničine človekove pravice oziroma temeljne svoboščine.

7. Če je ustavna pritožba sprejeta v obravnavo, lahko po 58. členu Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo, 109/12 in 23/20 – v nadaljevanju ZUstS) senat ali Ustavno sodišče na nejavni seji zadrži izvršitev posamičnega akta, ki se z ustavno pritožbo izpodbija, če bi z izvršitvijo lahko nastale težko popravljive škodljive posledice. Obravnavana zadeva je v fazi (že izdelane) cenitve nepremičnin. Tej fazi izvršbe sledi (po izdaji sklepa o ugotovitvi vrednosti nepremičnin – glej 179. člen ZIZ) prisilna prodaja nepremičnin na javni dražbi (181. člen ZIZ), pri čemer pridobi kupec s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine (po ustaljenem stališču sodne prakse izvorno) lastninsko pravico na nepremičnini (192. člen ZIZ). Iz okoliščin primera tako izhaja, da posledic, ki bi nastale s prodajo, v primeru kasnejše ugoditve ustavni pritožbi ne bi bilo več mogoče odpraviti. S tem pa bi ustavna pritožba ostala brezpredmetna. Navedene okoliščine po oceni senata Ustavnega sodišča utemeljujejo odločitev na podlagi 58. člena ZUstS, ki omogoča zagotovitev učinkovitosti ustavne

pritožbe na način, da se do odločitve Ustavnega sodišča o njej preprečijo težko popravljive ali celo nepopravljive škodljive posledice izpodbijanih posamičnih aktov za pritožnico. Zato je senat Ustavnega sodišča odločil, da do končne odločitve Ustavnega sodišča v izvršilnem postopku št. VL 101437/2011, ki teče pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani, ni dovoljeno opravljanje nadaljnjih izvršilnih dejanj, kolikor se ta nanašajo na prodajo nepremičnin ID znak del stavbe 2636-8097-30 in ID znak del stavbe 2636-8097-329 v lasti Jasne Salihović, Hacquetova ulica 1a, Ljubljana (2. točka izreka).

### C.

8. Senat Ustavnega sodišča je sprejel ta sklep na podlagi drugega odstavka 55.b člena in 58. člena ZUstS ter prve alineje drugega odstavka 46. člena Poslovnika Ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 86/07, 54/10, 56/11, 70/17 in 35/20) v sestavi: predsednik senata dr. Marijan Pavčnik ter člana dr. Dunja Jadek Pensa in dr. Rajko Knez. Sklep je sprejel soglasno.

dr. Marijan Pavčnik  
Predsednik senata