



Sodna praksa na področju hipotekarnega prava in uveljavljanje ločitvenih pravic

Prof. dr. Matjaž Tratnik
Pravna fakulteta
Univerza v Mariboru
matjaz.tratnik@um.si

Nevpisana LP v. hipoteka

- Nevpisani lastninski položaji:
 - ZK lastnik je A, priposestvovalec B je lastnik
 - ZK lastnik je A, nepremičnina je skupna lastnina A + B
 - ZK lastnik je A, B razpolaga z veljavnim zavezovalnim in razpolagalnim poslom*
- 1. U pridobi pogodbeno hipoteko na nepremičnini
- 2. U pridobi prisilno hipoteko na nepremičnini
- 3. nad A-jem se začne stečajni postopek

2

LP v pričakovanju

- US, odločba Up-128/03, 20. 4. 2004
- US, odločba Up-438/04, 6. 7. 2006
- US, odločba Up-591/10-15, 2. 12. 2010
- VS, II Ips 220/2006, 10. 7. 2008
- VS, II Ips 324/2011, 26. 4. 2012
- VS, sodba II Ips 132/2009, 12. 7. 2012
- VS, sodba II Ips 243/2013, 22. 1. 2015
- VS, sodba II Ips 256/2014, 19. 2. 2015
- VS, sklep II Ips 284/2015, 18. 2. 2016
- VS, sodba III Ips 35/2015, 22. 4. 2016
- VS, sodba III Ips 127/2014, 22. 4. 2016

3

(Še)Nevpisana LP učinkuje proti:

- odsvojitelju,
- nepoštenemu pridobitelju stvarne pravice na podlagi pravnega posla, ki je *vedel* za razpolaganje,
- proti *vsem* upnikom odsvojitelja, ki predlagajo individualno izvršbo ali zavarovanje na nepremičnino po izvršitvi razpolagalnega posla ne glede na to ali so vedeli za razpolaganje (prisilna hipoteka)
- proti *vsem* upnikom v odsvojiteljevem stečaju, ki se začne po izvršitvi razpolagalnega posla

4

Varovana "LP v pričakovanju"

- Veljaven zavezovalni posel
- Veljaven razpolagalni posel
 - Nepogojen:
 - Kaj je pogoj? Rok?
 - Delna ničnost (OZ)?
 - Neujemanje podatkov o nepremičninah
 - Kdaj je razpolagalni posel perfekten?
 - Overitev podpisa/sestava notarskega zapisa?
 - Izročitev ZK dovolila?

5

(Ne)Pogojno ZK dovolilo?

- VSRS, sodba in sklep II Ips 328/2015, 19. 5. 2016
- 18. 6. 2003 prodaja nepremičnine
- 20. 6. 2003 overjeno ZK dovolilo:
 - vknjižba se dovoljuje "po nastavitvi registra etažne lastnine".
- 2. 2. 2005 aneks z overjenim ZK dovolilom (22. 2. 2005):
 - podatki v elaboratu in prodajni pogodbi se ne ujemajo
- 8. 4. 2008 sklep o zavarovanju
- 24. 12. 2008 "popolno ZK dovolilo"

6

■ **I st.:**

- ZK dovolilo 2003 pogojno
- ZK dovolilo 2005 nepopolno ("nesposobno za vknjižbo")
 - Pogoj
 - Neujemanje podatkov
- K ne more izločiti

■ **II. St.:**

- ZK dovolilo 2003 vsebuje rok ne pogoja
- Neujemanje podatkov ni problematično, če je konsenz o identiteti nepremičnine
- Pridobljena LP v pričakovanju
- K varovan

7

Rok ali pogoj?

■ **VS:**

- *»Besedne zveze „po nastavitvi etažne lastnine“ namreč ni mogoče razumeti ne kot (odložni) rok (kot to meni sodišče druge stopnje) in ne kot (odložni) pogoj (kot to meni sodišče prve stopnje). Gre za nepotreben dodatek, ki je odraz takratnega realnega stanja, torej da etažna lastnina še ni bila vzpostavljena in vpisana v zemljiški knjigi ter da zato vpis v zemljiško knjigo še ni bil mogoč, in ne morebiti volje prodajalca, da omeji veljavnost razpolagalnega posla na rok ali pogoj.*
- *Iz vsebine zemljiškoknjižnega dovolila ne izhaja, da razpolagalni posej začne veljati šele, če oziroma ko bo vzpostavljena etažna lastnina. Ravno tako iz nje ne izhaja, da razpolagalni posej preneha veljati, če etažna lastnina ne bo vzpostavljena.*
- *Nobenega dvoma ni, da bi se po volji prodajalca lastninska pravica na tožnico lahko prenesla takoj in za prenos lastninske pravice ni bilo potrebno več nobeno njegovo ravnanje, vknjižba v zemljiško knjigo pa bi bila pač mogoča po nastavitvi registra etažne lastnine. Povsem enaka situacija bi bila, če zemljiškoknjižno dovolilo tega „dodatka“ ne bi vsebovalo.«*

8

■ **Neujemanje podatkov:**

- *Zemljiškoknjižno dovolilo, z dne 18. junija 2003, je bilo izdano in notarsko overjeno, preden je bila vzpostavljena in v zemljiško knjigo vpisana etažna lastnina. Iz tega razloga je povsem pravilno in edino logično stališče sodišča druge stopnje, da sporna nepremičnina v tem zemljiškoknjižnem dovolilu ni mogla biti označena z zemljiškoknjižnimi podatki, kot to zahteva prvi odstavek 31. člena ZZK-1.*
- *Kar pa ne pomeni, da je zato takšno zemljiškoknjižno dovolilo neveljavno oziroma da ne bi bilo sposobno za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, ... V primeru nevpisane nepremičnine mora zemljiškoknjižno sodišče po vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo na predlog lastnika dovoliti vpis lastninske pravice, če lahko iz zemljiškoknjižnega dovolila nedvomno ugotovi, da gre za isto nepremičnino.*
- *Ker v obravnavanem primeru med pravnima strankama ni bilo nobenega dvoma o istovetnosti nepremičnine (...), revizijsko sodišče pritrjuje razlogom sodišča druge stopnje, da je že zemljiškoknjižno dovolilo v prodajni pogodbi z dne 18. junija 2003, ki je bilo notarsko overjeno 20. junija 2003, izpolnjevalo pogoje za veljavnost v smislu prvega odstavka 31. člena ZZK-1. Po presoji revizijskega sodišča pa je omenjena zemljiškoknjižno dovolila izpolnjevala tudi pogoje za veljavnost, določene v 23. členu SPZ.*

9

Kdaj je ZK dovolilo perfektno?

- VSRS sklep III Ips 128/2014, 22. 4.2016
- 22. 12. 2010: prodajna pogodba: stanovanje + parkirišče
 - Plačilo kupnine
 - Izročitev v posest
 - Izročitev ZK dovolila za stanovanje, ne za parkirišče (prepoved razpolaganja)
- 8. 12. 2011: Prepoved razpolaganja izbrisana
- 14. 2. 2012 zaznamba stečaja nad P
- Zahtevki K:
 - izločitvena pravica glede parkirišča (prerekana)
 - Izročitev ZK listine glede parkirišča

10

I. in II. st.:

- Ni izločitvene pravice, le obligacijski zahtevek glede parkirišča
 - Ugoditev ugotovitvenemu zahtevku
 - Ugoditev dajatvenemu zahtevku na izročitev ZK listine
 - 94/3 ZK-1: stečaj ni ovira za vpis pridobitve LP, "če je zemljiškoknjžno dovolilo v imenu stečajnega dolžnika izstavil stečajni upravitelj zaradi izpolnitve obveznosti na podlagi obojestransko odplačne pogodbe, sklenjene pred začetkom stečajnega postopka."
- **Revident:**
- Obligacijska pravica K se po 253/3 ZFPPIPP pretvori v denarno terjatev
 - Edina izjema so vzajemno neizpolnjene dvostranske pogodbe – 94/3 ZK-1
 - K je v celoti izpolnil

11

VS:

- Tožena stranka ima prav, da določba druge alineje 3. točke tretjega odstavka 94. člena ZK-1 ni *lex specialis* v razmerju do 253. člena ZFPPIPP. 94. člen ZK-1 ureja namreč „le“ učinke začetka stečajnega postopka na dovolitev vpisov v zemljiško knjigo, ne predpisuje pa posledic, ki jih ima začetek stečajnega postopka na terjatve upnikov stečajnega dolžnika. Te so urejene v ZFPPIPP. V prvem odstavku 253. člena ZFPPIPP je tako določeno, da se z začetkom stečajnega postopka upnikova nedenarna terjatev pretvori v denarno po tržni vrednosti ob začetku stečajnega postopka.
- Če razpolagalni pravni posel ni bil izvršen do začetka stečajnega postopka nad prodajalcem, ima kupec, ki je svojo obveznost plačila kupnine že v celoti izpolnil, do stečajnega dolžnika tako „le“ nedenarno terjatev, ki jo je treba pretvoriti v denarno po pravilih iz 253. člena ZFPPIPP. 94. člen ZK-1 narave terjatve kupca, ki je že v celoti izpolnil prodajno pogodbo, ne spreminja.
- Revidentka ima prav, da določba druge alineje 3. točke tretjega odstavka 94. člena ZK-1 pride v poštev v primeru vzajemno neizpolnjenih dvostranskih pogodb (265. člen do 268. člen ZFPPIPP), saj se za njih 253. člen ZFPPIPP ne uporablja (glej prvi odstavek 265. člena ZFPPIPP).

12

- V primeru pogodbe, ki je s strani ene izmed pogodbenih strank že v celoti izpolnjena, pa je treba uporabiti pravilo iz 253. člena ZFPPIPP. Nedenarno terjatev mora upnik pretvoriti v denarno in jo kot takšno prijaviti v stečajnem postopku nad prodajalcem. Odgovor na dopuščeno vprašanje je tako pritriljen.
- Za razrešitev obravnavane zadeve je tako ključno, ali je bil razpolagalni pravni posel do začetka stečajnega postopka že opravljen. Zavezovalni pravni posel (prodajno pogodbo) sta pravdni stranki sklenili 22. 12. 2010. Zemljiškoknjižnega dovolila s svojim overjenim podpisom pa tožena stranka tožniku ni izročila.

13

- Vendar pa izvršitev razpolagalnega pravnega posla ne pomeni izročitve zemljiškoknjižnega dovolila kupcu, temveč overitev podpisa prodajalca na njem oziroma sestavo notarskega zapisa, v katerem je vsebovano zemljiškoknjižno dovolilo (prve alineje 3. točke drugega odstavka 94. člena ZK-1). Zemljiškoknjižno dovolilo je namreč enostranski pravni posel, saj zavezuje le prodajalca. Zgolj njegova neizročitev kupcu prodajalca tako ne odvezuje obveznosti, ki iz njega izhajajo.
- Tožnik je v postopku pred sodiščem prve stopnje trdil, da je bila prepoved odtujitve in obremenitve iz zemljiške knjige izbrisana 8. 12. 2011 ter da je po prenehanju učinkovanja navedene zaznambe tožena stranka tožnika po telefonu pozvala, naj prevzame zemljiškoknjižno dovolilo za vpis svoje lastninske pravice. Navajal je, da zemljiškoknjižne listine takrat ni mogel prevzeti zaradi službene odsotnosti, nato pa se je nad toženo stranko že začel stečajni postopek. Če navedene trditve držijo, potem je treba šteti, da je tožena stranka razpolagalni pravni posel izvršila pred začetkom stečajnega postopka, zemljiškoknjižnega dovolila le izročila ni tožniku.

14

- Odločitev o dajatvenemu zahtevku je torej odvisna od tega, ali je tožena stranka že izvršila razpolagalni pravni posel.
- V ponovljenem postopku bo moralo sodišče prve stopnje v okviru pravočasnih navedb pravnih strank ugotoviti, ali je bil razpolagalni pravni posel za prenos lastninske pravice na sporni nepremičnini že izvršen.

15

VSRS sodba II Ips 84/2015, 12. 10. 2015

■ Zasn.VR LP zasn. izvršbe vknjižba LP v zasn. VR

16

73 ZZK-1

- (1) Zaznamba vrstnega reda ni ovira za nadaljnje vpise.
- (2) Vsi vpisi, ki začnejo učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ...,
- učinkujejo pod razveznim pogojem, ki nastopi, če je dovoljena vknjižba pridobitve lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu ...

17

VSRS sodba II Ips 84/2015, 12. 10. 2015

- **Tožnik (upnik):**
 - 1. oblikovalni zahtevek, po katerem naj posel, katerega del je tudi odsvojitev (z izbrisano hipoteko predhodno obremenjenih) nepremičnin, v razmerju do njega nima pravnega učinka.
 - 2. izbris izbriša hipotek na teh nepremičninah.
- **Sodišče I. in II: st.: zavrne:**
 - Pomanjkljiv paulijanski zahtevek,
 - Ni materialnopravno neveljavne vknjižbe
 - „Ničnostnih razlogov tudi ni mogoče ugotavljati kot predhodno vprašanje, ker je treba izkazati pravni interes za ničnostno tožbo.“

18

▪ VS:

- Takšno sestavljanje prvin dveh samostojnih pravnih institutov znotraj ene tožbe ni bilo potrebno ter očitno korenini v tožničinem zmotnem prepričanju, da se paulijanska in izbrisna tožba organsko dopolnjujeta in nato učinkujeta skupaj. To zmotno prepričanje se kaže v revizijskem prizadevanju, da zatrjevana relativna neveljavnost dolžnikovega dejanja po 255. členu OZ ustreza pojmu neveljavnost iz materialnopravnega razloga v smislu 243. člena ZK-1 ter da je torej izpodbijte pravnega ravnanja s paulijansko tožbo lahko podlaga za to, da se ugotovi neveljavnost vknjižbe in ta izbríše.
- Takšno izhodišče je zmotno zato, ker ima sodba po paulijanski tožbi izključno relativne učinke, učinki izbrisne tožbe pa so absolutni, učinkujejo erga omnes ter torej pravno presegaajo učinke paulijanske tožbe (oziroma so nekaj drugega).
- Hibridnost tožbe ne predstavlja ovire za uspešnost posameznega zahtevka ...

19

■ Glede izbrisne tožbe:

- pri izbrisni tožbi ni treba postaviti zahtevka za ugotovitev ničnosti posla, ki je bil materialnopravna podlaga vknjižbe, marveč se vprašanje ničnosti lahko ugotavlja kot predhodno vprašanje. Ničnost namreč učinkuje po samem zakonu.
- A to vprašanje za rešitev tožnične izbrisne tožbe v resnici sploh ni bilo relevantno. Pravni posel med toženo stranko in tožničnim dolžnikom namreč ni bil materialnopravna podlaga izbrisa njenih hipotek.
- Neposredna materialnopravna podlaga izbrisa hipotek so namreč določbe ZK-1 o zaznambi vrstnega reda ter o razveznem pogoju, ki se je bil udejanjil (tretji odstavek 73. člena ZK-1). Razvezni pogoj pa je tu formalen in sicer, da se je vknjižba lastninske pravice na toženca dovolila. Te slednje vknjižbe pa tožnica z izbrisno tožbo ni izpodbijala. Kar je tu ključno, torej je, da tožeča stranka ni zahtevala izbrisa vknjižbe lastninske pravice na toženo stranko. To je manjkajoči člen.
- Brez tega manjkajočega pa bi bilo mogoče izbrisati izbris hipotek le tedaj, če bi se tožnica sklicevala na kakšno materialnopravno napako pri konkretni uporabi pravil o zaznambi vrstnega reda (npr. zlorabo tega instituta) in njenih učinkih.

20

■ Glede paulijanske tožbe:

- Res je sicer, da je v zvezi s paulijansko tožbo govor o t. i. dvočlenskem izreku, ki ga tvori oblikovalni in dajatveni zahtevki. A teza, da mora biti izrek dvočlenski je v citiranih odločbah v resnici utemeljena s tem, da je treba pravno razmerje sodno oblikovati in da torej dajatveni zahtevki ne zadošča.
- Drugo vprašanje pa je, ali je ob ustreznem oblikovalnem zahtevku, v resnici potreben še dajatveni zahtevki, katerega dajatvena vsebina je v resnici vprašljiva. Gre namreč zgolj za (nepotrebno) pojasnjevanje učinkov oblikovalne sodbe (namreč tega, da se bo konkretni upnik za uveljavitev konkretne terjatve lahko poplačal iz konkretnega predmeta relativno izpodbitega posla).
- Vzrok revidentkinega neuspeha zato po presoji revizijskega sodišča ni to, da poleg oblikovalnega zahtevka ni postavila še dodatnega (kvazidajatvenega) zahtevka, marveč to, da niti oblikovalni zahtevki ne ustreza materialnopravnim zahtevam iz 260. člena OZ.

21

- Relativna neveljavnost mora biti identificirana s tremi prvinami:
 - subjektivno (v razmerju do koga izgubi pravno dejanje učinek),
 - vrednostno (v kolikšni višini) ter
 - v zvezi s poplačilom katere terjatve.
- Vse tri prvine morajo biti vsebovane v konkretnem pravnem pravilu, ki ga tvori izrek oblikovalne sodbe.
- Zahtevek, kakršnega uveljavlja tožnica, ni zamejen na poplačilo konkretne terjatve, marveč tožnica z njim uveljavlja neveljavnost posla (resda le v razmerju do nje) nasploh (brez identifikacije s terjatvijo in brez omejitev po namenu in višini).

22

Zaznamba izvršbe in izbrisna tožba

- VS, sklep II Ips 282/2011, 3. 7. 2014: zaznamba izvršbe in hipoteka, pridobljena v izvršilnem postopku, sta neločljiva povezani in upnik že s samo zaznambo izvršbe v zemljiški knjigi pridobi tudi hipoteko.
- Dejstvo, da poleg zaznambe izvršbe ni bila hkrati vknjižena tudi hipoteka, glede na izrecne zakonske določbe, da se hipoteka pridobi že z vpisom zaznambe izvršbe, ni relevantno, saj vknjižba hipoteke nima konstitutivnega pomena za nastanek hipoteke, ampak ima tak pomen že vpis zaznambe izvršbe. Pridobitev zastavne pravice na nepremičnini pa nedvomno posega v pravice lastnika, zato je izbrisna tožba zoper zaznambo izvršbe dovoljena.
- Poleg tega je lastniku tudi v takem primeru treba zagotoviti varstvo z izbrisno tožbo, ker bi se hipoteka lahko vknjižila tudi kadarkoli kasneje z učinkom od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe. Izostanek vpisa hipoteke pa tudi ne bi zaustavil nadaljevanja postopka izvršbe s prodajo nepremičnin in poplačilom upnika z doseženo kupnino.

23

VS, sodba III Ips 94/2015, 24. 1. 2017

- Dejansko stanje:
 - 15. 12. 2006 prodajna pogodba za 2 nepremičnini Prva toženka (PT) – K d.o.o.
 - 1. del kupnine plačan
 - 2. del (4,68 mio EUR): prenos LP na novozgrajenih objektih (poslovnih prostorih) do 31. 12. 2008
 - hipoteka v korist PT
 - 23. 3. 2007 Vstopi novi kupec I. d.o.o.
 - 23. 3. 2007 predpogodba PT- I d.o.o. glede prodaje poslovnih prostorov (I d.o.o. – PT). Cena: 4,68 mio EUR (zgrajeni do 31. 12. 2009)
 - Kupnina se pobota z obveznostmi I. d.o.o. kot kupke nepremičnin (pogodbi d.d. 15. 12. 2005 in 23. 3. 2007)
 - PT je že zagotovila avans 4,68 mio EUR
 - vpis hipoteke v zavarovanje morebitnega vračila avansa

24

■ 25. 4. 2008 notarski zapis I d.o.o. – PT:

- PT je že plačala 4,68 mio EUR na podlagi predpogodbe
- Ustanovitev notarske hipoteke v zavarovanje morebitnega vračila avansa

■ 30. 4. 2008 vknjižba notarske hipoteke

■ Glavna pogodba ni bila nikoli sklenjena, poslovnih objektov I d.o.o. ni zgradila

■ Drugi del kupnine (4,68 mio EUR ni bil nikoli plačan)

■ 1. 4. 2008 odsvoji I d.o.o. nepremičnini M d.o.o.

■ PT terjatev s hipoteko prenese na DT (ZK izvedeno)

■ M d.o.o. zahteva:

- Izstavitvev ZK dovolila za izbris hipotek od PT in DT
- Podredno: izbris hipotek
- ZT je fiktivna/neobstoječa/nedenarna

25

Pravna vprašanja:

- Pasivna legitimacija PT
- Obveznost izstavitve izbrisnega dovolila?
- Ali je zavarovana terjatev fiktivna/neobstoječa?
 - Če je, ali je dobroverni tretji (DT) varovan?
- Ali (še) obstaja zavarovana terjatev
- Je zavarovana terjatev denarna ali nedenarna?

26

■ **I. st.: zavrne**

- ZT ni fiktivna ali neobstoječa in še vedno obstaja
- Četudi bi sodišče ugotovilo ničnost notarskega sporazuma zaradi fiktivne zavarovane terjatve, navideznosti pogodbe ni mogoče več uveljavljati proti tretji dobroverni osebi (DT).

■ **II. st.: zavrne pritožbo**

- Ker PT avansa ni zagotovila v denarju in je bilo njeno plačilo le navidezno, je bila navidezna tudi s hipoteko zavarovana denarna terjatev
- tožnica ni uspela dokazati, da bi druga toženka vedela za pravo voljo strank ob sklepanju predpogodbe in notarskega zapisa o ustanovitvi navidezne hipoteke, zato je kot dobroverne pridobiteljice terjatve in hipoteke ne morejo prizadeti posledice navideznosti pogodbe

27

Vrhovno sodišče:

- Glede izstavitve izbrisnega dovolila
- Tožnica bi lahko od druge toženke zahtevala izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, če bi bila ta takšen razpolagalni pravni posel dolžna opraviti. Njena obveznost bi ostajala le, če bi se druga toženka ali prva toženka (kot prenosnica terjatve) zavezali izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo v korist tožnice v zavezovalnem pravnem poslu, katerega izpolnitvi je namenjena sklenitev razpolagalnega pravnega posla (izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila).
- Tožnica je sicer zatrjevala, da je bila prva toženka po Sporazumu o ustanovitvi hipoteke z dne 25. 4. 2007 zavezana izstaviti izbrisno dovoljenje za izbris vseh bremen na zastavljenih nepremičninah po izpolnitvi tožničnih obveznosti, vendar zahtevka za izstavitve izbrisne pobotnice ne utemeljuje s prenehanjem terjatve zaradi izpolnjenih obveznosti, pač pa zatrjuje, da je bila s hipoteko zavarovana neobstoječa, fiktivna oziroma nedenarna terjatev za izročitev poslovnih prostorov.

28

- Sporazum o ustanovitvi hipoteke naj bi bil ničen. S takšnimi navedbami tožnica zatrjuje materialnopravno neveljavno vknjižbo, ki ni veljaven pridobitni način. Posledično neveljavno vknjižena oseba nima razpolagalnega upravičenja in ji takšne obveznosti tudi s sodbo ni mogoče naložiti.
- Glede na zatrjevana dejstva o neobstoju zavarovane terjatve in posledični neveljavni vknjižbi hipoteke postavljeni primarni tožbeni zahtevki za izstavitve zemljiškoknjižne listine ni primeren, saj iz zatrjevanih dejstev ne izhaja pravna posledica, ki jo v zahtevku uveljavlja tožnica.

29

- Glede izbrisa hipoteke:
- Utemeljenost podrednega zahtevka zoper drugo toženko je odvisna od ugotovitve, katera terjatev (če sploh) je bila zavarovana s sporno hipoteko, kakšna je njena pravna narava ter ali ta terjatev (še) obstaja.
- Katera terjatev je zavarovana?
- Iz Sporazuma o ustanovitvi hipoteke izhaja, da sta stranki dogovorili zavarovanje denarne terjatve v višini 4.680.000,00 EUR z dvo odstotnimi zamudnimi obrestmi od 31. 12. 2008 in z zapadlostjo terjatve na dan 31. 12. 2010. Gre prav za tisto terjatev, ki izvira iz prodajne pogodbe in zadeva neplačani del kupnine.
- Resda sta v predpogodbi stranki zapisali, da se zastavna pravica na nepremičninah ustanovi v zavarovanje kupke, ki je prodajalcu plačala avans na podlagi te predpogodbe, vendar gre pri tem za isto terjatev, kot je bila med strankama dogovorjena že v prodajni pogodbi leta 2006.

30

■ Denarna ali nedenarna?

■ *Terjatev za plačilo preostanka kupnine je po svoji naravi denarna terjatev. S sklenitvijo prodajne pogodbe je med strankama nastalo poslovno obligacijsko razmerje, s tem pa tudi pravica pogodbene stranke zahtevati od druge pogodbene stranke, da opravi izpolnitveno ravnanje, ki se ga je zavezala opraviti. ... Terjatev, ki jo ima prva toženka kot prodajalka do kupke nepremičnin, je po svoji naravi denarna obveznost (371. člen OZ). Stranki sta jo v pogodbi izrecno opredelili v denarju, v primeru zamude z izpolnitvijo sta dogovorili tudi dvo odstotne obresti.*

■ *Res je sicer, da sta se stranki prodajne pogodbe dogovorili, da bo kupka neplačani del kupnine poravnala tako, da bo do 31. 12. 2008 prvi toženki izročila v last in posest poslovne prostore v novozgrajeni stavbi na kupljenih nepremičninah, a to ne spremeni same narave dolgovane obveznosti. Takšen dogovor pomeni le način njene poravnave.*

31

■ Ali ZT še obstaja?

■ *Družba I., d. o. o., in prva toženka glavne pogodbe po Predpogodbi z dne 23. 3. 2007 nista sklenili. Družba I., d. o. o., poslovnih prostorov na kupljenih nepremičninah prvi toženki ni izročila. Niti ona niti njen pravni prednik neplačani del kupnine po prodajni pogodbi v višini 4.680.000,00 EUR z dvo odstotnimi zamudnimi obrestmi od 31. 12. 2008 ni poravnala na kakšen drug način. Zato še vedno obstaja terjatev, ki sta jo pogodbene stranki Sporazuma o ustanovitvi hipoteke SV 542/07 z dne 25. 4. 2007 želeli zavarovati.*

■ *... ni podlage za izbris hipoteke po 243. členu ZZK-1. Prav tako zaradi obstoječe (zavarovane) terjatve niso podani pogoji za izbris po 154. členu SPZ. Podredni tožbeni zahtevek zoper drugo toženko je bil zato pravilno zavrnjen.*

32

VSL, sklep Cst 326/2016, 18.05.2016

■ **Prodaja premoženja dolžnika v osebnem stečajju**

■ **Bioplinarna**

■ *VSL je pritožbi ugodilo ter izpodbijani sklep spremenilo tako, da je določene »premičnine« izvezlo iz prodaje premoženja dolžnika v osebnem stečajju.*

■ *Sodišče prve stopnje: sporne »premičnine« so sestavin), ki se nahajajo na nepremičninah v lasti stečajnega dolžnika, prodajo na javni dražbi kot celota.*

■ *Temu pritožbeno sodišče ni pritrdilo ter svojo odločitev utemeljilo v skladu s 17. členom SPZ. Dejalo je, da so te »premičnine« pritikline in kot take samostojni predmeti stvarnih pravic.*

VSL:

- Glede na to, da najemnik pri nadaljevanju najema dolžnikovih premočnin v zvezi z bioplinsko elektrarno stečajnega dolžnika uporablja tudi stvari, ki mu jih je na podlagi najemne pogodbe prepustil upnik, bi potencialni kupci dolžnikovih nepremičnin in premočnin in na podlagi izpodbijanega sklepa utegnili domnevati, da so tudi v izreku tega sklepa naštetih predmetih predmet prodaje.
- Zato je upoštevač določilo 17. člena SPZ pritožbeno sodišče na podlagi 3. točke 365. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 121. člena ZFPPIPP izpodbijani sklep spremenilo tako, da je v izreku dodalo 2. točko, v kateri so navedeni predmeti, ki so izvzeti iz prodaje.

Izrek sklepa

- Pritožbi se ugodi in se izpodbijani sklep spremeni tako, da se izrek dopolni z 2. točko, ki se glasi:
„Predmet prodaje niso sledeče premočnine, ki se nahajajo na zgoraj navedenih nepremičninah:
- Plinohram/Tecon TYP XX21 2010 TECON
- Puhalo za plinohram (CB) CH4/5LB400/0,55/2 2010 TECON
- Analizator plina/ADOS BIOGAS 401 2010 ADOS
- Ventilator/FPZ SCL30 2010 FPZ
- Baklja/Environtec FAII 500 hp 2010 ENVIRONTEC
- Potopno mešalo/KS B 9971749185 Amaprop V 46-2500/5 4 YRG 2010 KSB
- Potopno mešalo/Eisele GTWSI-EX 204 2010 EISELE

- Potopno mešalo/KSB 9971749185 Amaprop K175-1000/164 YRG 2010 KSB
- Centrifuga Ina črpalka/Eisele VM 3041 2010 EISELE
- Batna črpalka/Eisele DK 312V-3040 2010 EISELE
- Centrifuga Ina črpalka/Bauer TMP 7,5 kW 2010 BAUER
- Separator Bauer S 855 2010 BAUER
- Elektro krmilne omare /Organica E01, E02, E03, E04, +E01, +E02, +E03, +E04 2010 ORGANICA
- Elektro krmilne omare R01 +R01 2010 ORGANICA
- Energetski transformator 1250kVA 21/1,42 Kv in 400 kVA T1, T2, 1250 kVA, 400 kVA 2010 Inpra
- Črpalka za ogrevanje Grundfoss UPS32-80 2010 Grundfoss.

VS, sodba III Ips 95/2015, 25. 10. 2016

- Dejansko stanje:
 - Bioplinski motor vgrajen v elektrarno
 - Elektrarna pod hipoteko
 - Motor predmet leasinga
 - Prisilna realizacija hipoteke
 - Leasingojemalec izloča motor: ga je mogoče odmontirati ...
- I. in II. st:
 - Zavrne
 - Motor je sestavina (prirast)

37

■ VS:

- "Za presojo (ne) utemeljenosti revizije je ključna ugotovitev pravne narave bioplinskega motorja po njegovi vgradnji v bioplinarno, last A. A. Pravna narava motorja (sestavina ali pritiklina bioplinarne) namreč odloča o njegovi pravni usodi. Drugače kot pritiklina izgubi sestavina s spojitvijo z glavno stvarjo svojo pravno samostojnost in zato deli pravno usodo glavne stvari (drugi odstavek 16. člena SPZ).
- Zaključek sodišč nižjih stopenj, da je bioplinski motor sestavina bioplinarne, je pravilen. Sodišči sta pravilno ugotovili trdno funkcionalno povezanost med njima in posledično zaključili, da bioplinarna brez bioplinskega motorja ne deluje. Objekt brez motorja je nekompleten in ne služi (več) svojemu namenu.
- Ob tem samo dejstvo, da je bioplinski motor mogoče brez poškodb ločiti od objekta, ni odločilno. Ključna je „soodvisnost“ stvari, ki utemeljuje organsko povezanost med obema. Ta je v zadevnem primeru očitna in izhaja že iz splošnega prepričanja. Za ugotovitev, da bioplinarna brez bioplinskega motorja ne deluje, strokovno znanje izvedenca tako ni potrebno.

38

- Na drugačen zaključek ne vpliva navedba revidenta, da je bila tožeči stranki priznana izločitvena pravica nad predmetom v postopku poenostavljene prisilne poravnave.
- Kot je bilo pojasnjeno, je po vgradnji bioplinskega motorja v bioplinarno prišlo do pravnega položaja, ki ne dopušča različnih lastništev, kar pomeni, da tožeča stranka lastninske pravice nad motorjem ni mogla (več) pridobiti. Posledično tudi priznanje izločitvene pravice v postopku poenostavljene prisilne poravnave na lastništvo tožeče stranke v nobenem primeru ne bi moglo vplivati."

39

Hipoteka v. stavbna pravica

- Prisilna uveljavitev hipoteke (izvršba ali stečaj)
- Kaj se zgodi s SP?
- Prednostno načelo (6 SPZ)
- 174 ZIZ; 342 ZFPPIPP
 - SP je starejša od hipoteke ...
 - SP je mlajša od hipoteke ...
- Položaj bivšega imetnika stavbne pravice (nadomestilo)?

40

VSL, sklep III Ip 4566/2014, 3. 2. 2015

- *Ugasnitev stavbne pravice s prodajo nepremičnine na podlagi drugega odstavka 174. člena ZIZ ima namreč (razen v primeru drugačnega dogovora s kupcem), v skladu s prvim odstavkom 263. člena SPZ, za posledico, da postane zgradba sestavina nepremičnine.*
- *S tem pa preide lastninska pravica na zgradbi od imetnika stavbne pravice na kupca – novega lastnika nepremičnine (načelo superficies solo cedit), ki mora imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati določeno nadomestilo.*

41

Hipoteka v. stvarna služnost

- 174/2 ZIZ: Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo
- Devastacija?
- Ozka razlaga:
 - Stvarne služnosti ki so po vsebini nujne poti
 - Služnosti v JK

42

Hipoteka v. najemna pravica

- 610/1 OZ: "Pri odtujitvi stvari, ki je bila pred tem izročena komu drugemu v zakup, stopi pridobitelj stvari na mesto zakupodajalca; potlej obstajajo pravice in obveznosti iz zakupa med njim in zakupnikom."
- 153/3 SPZ: "Kupec nepremičnine sme ne glede na zakonske ali pogodbene roke pisno odpovedati pogodbo o rabi nepremičnine (zlasti najem in zakup), ki je nastala po ustanovitvi hipoteke, z odpovednim rokom enega meseca."

43
