

**PRAVNE ZNAČILNOSTI
PRIDOBITVE LASTNINSKE
PRAVICE PRI PRISILNI
PRODAJI V IZVRŠBI IN
STEČAJU**

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

Dilema:

- V stečajnem ali izvršilnem postopku se proda nepremičnina, ki ni last (stečajnega) dolžnika
 - Nevpisani/nepravilno vpisani lastnik
 - Lastnik “v pričakovanju”
- Pravi lastnik ima možnost varovanja svoje lastnine in lahko prepreči prodajo:
 - Izločitvena pravica
 - Ugovor tretjega/izločitvena tožba
 - Kaj če ne vloži/je neuspešen?
- 342/5 ZFPPIPP/193ZIZ
- Pomen DV kupca?

Stečaj:

- **Sodba III Ips 157/98, 25.08.1999**
- Pogodba, ki jo sklene stečajni upravitelj z najugodnejšim ponudnikom (peti odstavek 154. člena ZPPSL) je samo izvedbeni akt rezultata dražbe, ki nadomešča domik v nepremičninski dražbi, izvedeni v izvršilnem postopku. To pa pomeni, da kupec v stečajnem postopku na dražbi prodane nepremičnine ni postal njen lastnik derivativno, ampak originarno.
- Zato morebitni lastnik na prisilni javni dražbi prodane nepremičnine proti njenemu kupcu najkasneje od vpisa lastninske pravice nanj v zemljiški knjigi tudi z lastninsko tožbo ne more več uspeti (primerjaj: 168. člen ZIP oziroma 193. člen ZIZ). Sklenjeno pogodbo pa lahko izpodbija samo iz razlogov, ki jih dovoljuje stečajno pravo, to pa so predvsem nepravilnosti v izvedbi javne dražbe.

Sodba III Ips 87/2000, 14.09.2000

- Pri tej prodajni pogodbi ne gre za običajno obligacijsko pogodbo v smislu 454. člena ZOR, temveč ta pogodba predstavlja le izvedbeno dejanje javne dražbe, se pravi akt v postopku generalne izvršbe na kupljeni stvari (nepremičnini). Kupec ne pridobi stvari na podlagi te pogodbe, temveč originalno po javni dražbi, ki jo izvede državni organ.
- Navedena prodajna pogodba ne predstavlja pravnega naslova za derivativni način pridobitve stvari, ki bi načelno omogočal kupcu uveljavljanje pravic iz jamčevanja za napake proti prodajalcu kot pravnemu predhodniku v skladu z določilom 488. člena ZOR.
- Pri izvirnem načinu pridobitve stvari kupec seveda teh pravic ne more uveljavljati (ni pravnega predhodnika). Kupec bi lahko s tožbo uveljavljal samo neveljavnost prodajne pogodbe, ki jo sklene s stečajnim upraviteljem, in sicer samo zaradi morebitnih nepravilnosti v postopku javne dražbe;

Sodba II Ips 516/2001, 06.06.2002

- Kupci premoženja v stečajnem postopku ne morejo biti različno varovani glede na to, po katerem od več možnih načinov so kupili premoženje, torej na javni dražbi ali z zbiranjem ponudb in neposredno pogodbo. Tudi neposredna pogodba predpostavlja zbiranje ponudb morebitnih kupcev.
- Zato predstavlja nakup nepremičnine v stečajnem postopku, ki je generalna izvršba, bodisi na javni dražbi ali z zbiranjem ponudb in neposredno pogodbo, originaren način pridobitve lastninske pravice.
- Prepoved iz 88. člena ZDen velja le za prostovoljna pravnoposlovna razpolaganja, ne pa za prisilne ukrepe, med katere sodi tudi stečajni postopek in v njegovem okviru sklenjeni pravni posli.

Sodba II IPS 131/2006, 12.06.2008

- Prodaja funkcionalnega zemljišča
- Okoliščina, da je sporna nepremičnina bila prodana z odobritvijo stečajnega senata v stečajnem postopku, je po tem stališču pravno odločilna. O izročitvi nepremičnine kupcem in vpisu lastninske pravice je odločil stečajni senat s sklepom, ki je smiselno enak sklepu o izročitvi v izvršilnem postopku. S takšnim stališčem se je brez pridržka mogoče strinjati.
- Toženci so kot kupci pridobili lastninsko pravico na sporni nepremičnini s pravnomočnostjo sklepa stečajnega senata, torej na podlagi sodne odločbe in na originaren način.

Sodba II Ips 279/2014, 14.07.2016

- Priposestvovanje v. prisilna prodaja
- V primeru, ko gre za konkurenco pridobljene lastninske pravice na podlagi priposestvovanja in lastninske pravice na podlagi nakupa na javni dražbi od stečajnega dolžnika ima prednost slednja. Zaradi posebne ureditve prodaje nepremičnine v stečajnem postopku in posebnega varstva originarnih pridobiteljev lastninske pravice na nepremičninah, na katerih je vknjižen insolventni dolžnik, izključeni ugovori, da kupec ob nakupu ni bil dobroveren oziroma, da je svojo poizvedovalno dolžnost opustil.
- Pri nakupu nepremičnine na javni dražbi v stečajnem postopku tako velja enako kot v izvršbi: kupec postane lastnik, tudi če se kasneje izkaže, da dolžnik ni bil lastnik nepremičnine oziroma da so obstajali kakšni drugi razlogi za nedopustnost izvršbe. Lastnik postane s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine in lastnik ostane tudi, če je sklep o izvršbi naknadno spremenjen ali razveljavljen.
- 193 ZIZ; 342/5 ZFPPIPP

Izvršba

- **Sodba II Ips 348/2006, 31.08.2006**
- Sporen delež tožnika na skupnem premoženju
- Kdor pridobi lastninsko pravico sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, namreč pridobi novo lastninsko pravico, ki je neodvisna od lastninske pravice prejšnjega lastnika.
- Ker te pravice ne izvaja iz položaja prejšnjega lastnika, je zato za njegov položaj pravno nepomembno, kdo je bil lastnik (bodisi dolžnik v izvršilnem postopku bodisi kdo tretji) in kakšen tip lastninske pravice je obstajal na nepremičnini (skupna lastnina, solastnina ...).
- Nastanek nove lastninske pravice pa pomeni obenem prenehanje stare lastninske pravice.
- Revizija tudi napačno predpostavlja, da je tožena stranka nepremičnino med pravdo odtujila. Pri izvornem načinu pridobitve lastninske pravice ta ugasne na eni in nastane na drugi strani brez volje prejšnjega lastnika. Novi lastnik ni singularni naslednik. O odtujitvi v smislu 190. člena ZPP zato ni mogoče govoriti.

Sodba II Ips 65/2017, 13.09.2018

- Skupno premoženje zakoncev, izvršba proti vpisanemu
- Vrhovno sodišče lahko le ponovi, da gre pri prodaji nepremičnine stvari v izvršilnem postopku za originarno, ne pa derivativno pridobitev lastninske pravice (primerjaj 42. člen SPZ). Za nastanek pravice kupca pravice pravnega prednika niso pomembne.
- Pridobitev temelji na izvedenem sodnem (izvršilnem) postopku, v katerem so imele stranke in udeleženci možnost uveljavljati pravna sredstva. Ko sklep o izročitvi nepremičnine kupcu postane pravnomočen (primerjaj prvi odstavek 192. člena ZIZ), pravnomočnost veže stranke, udeležence v materialnem smislu in sodišče.

Stečaj: Izjema

- **Sklep III Ips 22/2012, 28.01.2014**
- Prodaja solastninskega deleža oz. gostinskega lokala
- Predmet prodaje (lokal) ni pripadal stečajnemu dolžniku
- Prodaja v “sumljivih okoliščinah”
- I. stopnja: zavrže – ni procesne legitimacije (342/5 ZFPPIPP)
- II. stopnja: ni materialne legitimacije; zavrne pritožbo

VSRS: ugotovi reviziji; napotki za ponovljeni postopek

- iz navedb tožeče stranke (o obstoju določenih »sumljivih« okoliščin v zvezi s sporno prodajo), ne glede na jasno določbo petega odstavka 342. člena ZFPPIPP, izhaja možnost zlorabe stečajnega postopka.
- Zloraba: če bi toženki v okviru prodaje prekoračili pravno dopustne meje takšne prodaje, konkretno s (kupo)prodajo solastnega deleža nepremičnine v naravi (s kupoprodajo gostinskega lokala C.) namesto v njenem idealnem delu.
- Upravičenje tožnice izvotljeno, če ni bila pravilno obveščena o prodaji solastnega deleža oziroma da ni bila obveščena, da je bil predmet nameravane prodaje na javni dražbi lokal C. V takšnem primeru bi lahko formal(istič)no (post factum) sklicevanje na peti odstavek 342. člena ZFPPIPP, brez analize zatrjevanih »sumljivih« okoliščin, pomenilo, da je sodišče prav z uporabo petega odstavka 342. člena ZFPPIPP nudilo pravno varstvo zlorabi postopka,
- Upoštevati kaj naj bi bil predmet prodaje v dokumentaciji.

Izvršba: izjema

- Sklep II Ips 286/2012, 28.05.2015
- Prodaja parcele z brunarico
- Tožnik na bi bil lastnik na podlagi priposestovanja
- Izvršba proti ZK lastniku
- Tožnik zatrjuje prevaro:
- Realizacija hipoteke v zavarovanje fiktivne terjatve
- I. stopnja: zavrnitev
 - tožnik ni priposestvoval – ni DV
 - Originarna pridobitev
 - Tožnik nin izkoristil 64 in 65 ZIZ
- II. stopnja: zavrnitev pritožbe
 - Pridobitev LP na podlagi ZLNDL
 - Originarna pridobitev
- Revizija:
 - Slabovernost D in K (prevara)
 - Potrebni uporabiti 10 in 44/2 SPZ

VSRS ugotovi reviziji:

- *“Konkreten primer je glede na trditveno podlago tožeče stranke drugačen: tožeča stranka je trdila, da sama ni vložila ugovora tretjega in izločitvene tožbe, ker za izvršilni postopek ni vedela, na drugi strani pa naj bi upnik vedel, da je nepremičnina, na katero je predlagal izvršbo, last tožeče stranke in ne dolžnika ter da jo je nato v izvršbi sam kupil, pri čemer naj bi upnik v dogovoru z dolžnikom izterjeval poplačilo dogovorjene fiktivne terjatve – upnik in dolžnik naj bi ravnala goljufivo in z namenom, da bi tožeči stranki preprečila uveljavitev zatrjevane lastninske pravice na sporni nepremičnini, zlorabila izvršilni postopek.”*
- Kvalificirana nedobrovernost
- Sklicevanje (tudi) na sklep III Ips 22/2012, 28.01.2014

“kvalificirana nedobrovernost”

- Če je bil izvršilni postopek res voden iz razloga, ki ga zatrjuje tožeča stranka, potem sta ga upnik in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine nedvomno zlorabila. Šlo bi za položaj, ko toženi stranki kot upniku in kot kupcu ne bi bilo mogoče očitati zgolj nedobrovernosti (= premajhne skrbnosti).
- Ampak za naklepno ravnanje z nedovoljenim namenom pridobitve upnikove (kupčeve) lastninske pravice na sporni nepremičnini na škodo tožnikove zatrjevane zunajknjižne pravice.
- Pravic, pridobljenih z zlorabo, ni mogoče pravno varovati. To navkljub določbi 193. člena ZIZ velja tudi za kupca nepremičnine v izvršbi in tudi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine.
- Lastninska tožba glede na zatrjevane okoliščine primera ni neustrezna. Položaj tožeče stranke je primerljiv s položajem prvega nevpisanega kupca pri dvojni prodaji, pri kateri se je drugi kupec vpisal v zemljiško knjigo. ... V konkretnem primeru pa bi tožeča stranka uspela, če bi dokazala, da je bila pred izvršbo lastnica sporne nepremičnine in da je tožena stranka lastninsko pravico na njej res pridobila z zlorabo.

- sodišče je že zavzelo stališče, da je treba prizadetemu nuditi varstvo tudi, ko pride do zlorabe postopka prodaje nepremičnine na javni dražbi v stečaju. Prav tako je že pojasnilo, da se načelo vestnosti in poštenja ter prepovedi zlorabe pravic upošteva tudi pri pridobitvi pravic v sodnem postopku, kot ravnanje, nasprotno tem načelom, pa je opredelilo postopanje, primerljivo s tistim, ki ga strankam izvršilnega postopka pripisuje tožeča stranka.” **Glej sklep III Ips 22/2012;**
- **II Ips 220/2006** in **II Ips 78/2010:** »Tudi pri presoji stvarnopравnih oziroma zemljiškoknjižnih razmerij je treba upoštevati splošna načela civilnega prava. Če se od posameznika zahteva, da v pravnem prometu pri sklepanju pravnih poslov spoštuje načelo vestnosti in poštenja ter prepoveduje zloraba pravic, velja enako tudi za pridobitev pravic v sodnem postopku.«
- Zato je relevantno, ali je do zlorabe izvršilnega postopka res prišlo. Dejstev, s katerimi jo je tožeča stranka utemeljevala, sodišči nižjih stopenj zaradi zmotne uporabe materialnega prava (193. člen ZIZ v zvezi s 5. in 7. členom OZ) nista ugotovili.

Kdaj se lahko poseže v LP kupca?

■ Praviloma nikoli

- 193 ZIZ & 342/5 ZFPPIPP
- Varstvo kupcev pri prisilnih prodajah/Pravni promet
- Načelo zaupanja v ZK se uporablja samo pri derivativnih pridobitvah (= v pravnem prometu)

■ Izjema: “Kvalificirana NDV”?

- Naklep
- Huda malomarnost?

LP v pričakovanju

- Varstvo nevpisanega “lastnika”
- Izstavitev ZK dovolila učinkuje:
 - V notrankem razmerju do odsvojitelja
 - Proti tretjim pridobiteljem pravic:
 - Če pridobijo izven pravnega prometa
 - Če pridobijo v pravnem prometu in so NDV
- Kupec v stečaju/izvršbi je tudi tretji pridobitelj pravice ...
 - Pridobi izven pravnega prometa
 - Ni potrebno da je dobroveren?

Drugi primeri pridobitve od nelastnika

■ Nepremičnine

- P proda K1, se vpiše, proda K2 se vpiše
- Razveljavitev prodaje P – K1
- K1 nikoli bil lastnik, K2 (DV) vseeno pridobi LP

■ Premičnine

- 64 SPZ
- Samo odplačne pridobitve

Tehtanje interesov

- Pridobitev *a non domino*
 - Pravi lastnik v. pridobitelj
- Pridobitev v izvršbi & stečaju
 - Upnik(i) + kupec
 - Pravi lastnik
- Kdo (naj) zmaga?

Argumenti *pro in contra*

■ Dobrovernost naj se **ne upošteva**

- ZFPPIPP & ZIZ je ne zahtevata
- 342/5 ZFPPIPP & 193 ZIZ izključujeta varstvo lastnika
- Originarna pridobitev (nova LP)
- Učinkovitost poplačila terjatev
- Varovanje pravnega prometa
- Izvotlitev pravnomočnosti sodnih odločb
- Zakaj pravemu lastniku nuditi dvojno varstvo
- 2:1 glede interesov

■ Dobrovernost naj **se upošteva**

- Vendarle pride do prodaje (“prenosa” obstoječe LP)
- Vzporednice s pridobitvijo *a non domino* (10 in 64 PZ)
- 342/1 ZFPPIPP in 173, 174 ZIZ
- NDV kupec ne zasluži varstva
- Neravnovesje glede LP v pričakovanju