



## Odločba Vrhovnega sodišča RS: Sklep II Ips 262/2009

**Opravična številka:** Sklep II Ips 262/2009

**Evidenčna številka:** VS0013146

**ECLI:** ECLI:SI:VSRS:2009.IPS.II.262.2009

**Oddelek:** Civilni oddelek

**Datum:** 9.11.2009

**Področje:** CIVILNO PROCESNO PRAVO - ZEMLJIŠKA KNJIGA

**Institut:** ugotovitvena tožba - ničnost prodajne pogodbe - pravni interes za ugotovitveno tožbo - razpolaganje s funkcionalnim

zemljiščem - litispendenca - izbrisna tožba - družbena lastnina - etažna lastnina - dovoljenost revizije - odločbe, izdane v postopku

izvršbe in zavarovanja - začasna odredba - zavrženje revizije

**Predhodna odločitev:** VSL I Cpg 56/2008

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

ZPP člen 181, 181/2, 274, 377. ZLNDL člen 2, 3, 4, 5. ZPDS člen 6, 7, 7/2. ZTLR člen 12. ZUN člen 46, 46/3.

ZPN člen 7, 7/2. SZ člen 9. SZ-1

člen 190. ZGO-1 člen 216, 216/4, 216/7, 217. SPZ člen 107, 112. OZ člen 35. ZPPLPS člen 7, 7/1. ZZK-1 člen

125, 134, 243, 243/1. ZUP člen 2. ZIZ

člen 10, 15, 266, 266/1.

### Jedro

**Etažni lastniki** imajo v primeru, ko je etažna lastnina vpisana na podlagi Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, pravni interes za **ugotovitev ničnosti pogodb o samostojnem razpolaganju s funkcionalnim zemljiščem, na katerem so z dnem lastninjenja pridobili solastninsko pravico.**

**Odločanje o lastninski pravici** in zahtevku za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila **ni upravna stvar** (2. člen ZUP). Gre za civilno zadevo in etažni lastniki lahko svoje pravice zavarujejo le v ustreznem sodnem postopku.

### Izrek

Revizija zoper II. točko izreka sklepa druge stopnje se zavrže.

**Reviziji se delno ugodi in se:**

\* **sklep druge stopnje razveljavi v I. točki izreka v prvem odstavku v celoti, v tretjem odstavku pa, kolikor se nanaša na I. A 1. Točko izreka odločbe prve stopnje in se zadeva vrne sodišču druge stopnje v novo sojenje.**

\* **sklep druge stopnje razveljavi v drugem odstavku I. točke in v III. točki izreka, odločba sodišča prve stopnje pa v I. C in I. D točki izreka in se zadeva vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.**

**Sicer se revizija zavrne** (kolikor izpodbija tretji odstavek I. točke izreka sklepa druge stopnje v zvezi s I. B točko izreka odločbe prve stopnje).

Odločitev o stroških revizijskega postopka se pridrži za končno odločbo.

### Obrazložitev

1. **Sodišče prve stopnje** je razsodilo, da so prodajna pogodba, sklenjena 20. 9. 2002 med **drugim tožencem** kot **prodajalcem** in **tretjim tožencem** kot **kupcem, aneks št. 1** z istega dne, sklenjen med prvim in tretjim tožencem, ter **aneks št. 2**, sklenjen dne 18. 1. 2005 med drugim in tretjim tožencem, **nični v delu**, ki se nanašajo na **nepremičnine parcelna številka 959/2, 957/2, 956/2, 958/2, 596/4, 595/4 in 594/2 k.o. ...** V preostalem delu - tožeča stranka je namreč zahtevala ugotovitev ničnosti navedenih pogodb v celoti - je tožbeni zahtevek zavrnilo. **Odločitev o zahtevkih za ugotovitev ničnosti predloga za vpis lastninske pravice tretjega toženca, ki je bil podan pri Okrajnem sodišču v Ljubljani pod Dn. št. 9373/2003 in za izbris tega predlaganega vpisa kot ničnega ter vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja, kot je bilo pred predlaganim vpisom, je odstopilo v odločanje Okrajnemu sodišču v Ljubljani v zemljiškoknjižnem postopku.**

**Zavrglo** pa je tožbo v delu, s katerim je **tožeča stranka zahtevala**, da ji **toženci vrnejo** individualno določene stvari, to je **prostorsko odmerjene dele zemeljske površine skupaj s sestavinami**, pri čemer je navedla površino posameznih delov parcel, ki **predstavljajo gradbene parcele stavb** na ..., tako da na svoje stroške dovolijo geometrično parcelacijo, ki bo **vzpostavila te gradbene parcele** in **so toženci nerazdelno dolžni izstaviti zemljiškoknjižno listino** z nepogojnim vknjižbenim dovolilom, na podlagi katerega se bo pri teh **gradbenih parcelah vpisala lastninska pravica v korist vsakokratnih etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjske stavbe**, sorazmerno njihovim solastniškim deležem, sicer **bo dovoljenje za parcelacijo, določitev gradbenih parcel in vknjižbo nadomestila sodba**. Odločilo je še, da vsaka stranka krije svoje stroške pravnega postopka ter **delno ugodilo ugovoru tožencev** zoper začasno odredbo in **jo razveljavilo v delu**, ki se nanaša na **parceli št. 969/2 in 970/2 k.o. ...**, v preostalem delu pa je začasno odredbo ohranilo v veljavi.

2. **Zoper sodbo in sklep** sta se **pritožili obe pravdni stranki**. **Sodišče druge stopnje** je ugodilo pritožbi tožencev in odločitev sodišča prve stopnje v delu, s katerim je bila ugotovljena **delna ničnost pogodb** in s katerim je odločanje o delu zahtevka odstopilo Okrajnemu sodišču v Ljubljani, **razveljavilo** in tožbo v tem delu zavrglo. Pritožbo tožeče stranke zoper odločitev o delni zavrnitvi njenega zahtevka za ugotovitev ničnosti pogodb je zavrglo, zoper odločitev o delnem zavrnjenju tožbe pa zavrnilo. Odločilo je tudi o pritožbah pravnih strank zoper odločitev o ugovoru zoper začasno odredbo in o stroških vsega pravnega postopka.

3. **Zoper sklep, izdan na drugi stopnji, je pravočasno vložila revizijo tožeča stranka zaradi bistvenih kršitev določb pravnega postopka in zmotne uporabe materialnega prava**. Navaja, da ob vložitvi tožbe še ni bilo jasno, kako bo sporna pogodba vplivala na vpis etažne lastnine. Etažna lastnina na posameznih stanovanjih se sedaj vpisuje v zemljiško knjigo, drugačno pa je stanje z zemljišči, ki ne predstavljajo stavbišča, to so "funkcionalna" in "skupna funkcionalna" zemljišča. Glede lastninske pravice na samem stanovanju tožeča stranka res nima pravne interesa za ugotovitev ničnosti pogodbe, ima pa pravni interes zaradi varstva svojih koristi na skupnih delih in zemljišču, ki tem stanovanjem pripada. Korist, ki jo zasleduje, je preprečitev prenosa lastninske pravice na njej solastnih nepremičninah na tretjega toženca, ker bo svoje pravice, povezane z lastništvom in vpisom lastninske pravice, lažje uveljavljala proti drugemu in prvemu tožencu. Kdo je zemljiškoknjižni lastnik, je za tožečo stranko pomembno. **Prvi toženec zatrjuje, da je pravni naslednik investitorja, drugi toženec pa je lastnik prvega toženca**. Tožeča stranka ima tako možnost uveljavljanja drugih in drugačnih zahtevkov proti prvemu in drugemu tožencu kakor proti tretjemu tožencu. V primeru ugotovitve ničnosti pogodbe bi tožeča stranka v sodnem ali kakšnem drugem postopku (morda upravnem) uveljavljala svoje pravice in koristi tako proti drugemu kakor tudi proti prvemu tožencu. **Pogodba je v nasprotju s prisilnimi predpisi in moralo**, njen obstoj pa spodbuja sklepanje novih pogodb. Z zahtevkom za ugotovitev ničnosti predlaganega vpisa v zemljiško knjigo je tožeča stranka štela svoj položaj, **zahtevek pa je posledica neurejenega zemljiškoknjižnega stanja**.

**Ugotovitev ničnosti predlaganega vpisa je dopustna**, saj s tem tožeča stranka zahteva ugotovitev neobstoja pravice tretjega toženca do vložitve spornega zemljiškoknjižnega predloga. Podobno velja za zahtevek za izbris predlaganega vpisa in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja. Namen 243. člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003, 45/2008 in 28/2009, v nadaljevanju ZZK-1) je odpraviti posledice zemljiškoknjižnega postopka, ki teče na podlagi neveljavnega zemljiškoknjižnega dovolila. V smislu te določbe je mogoče izbrisati vpis plombe, s katero je bil začel zemljiškoknjižni postopek, in vzpostaviti prejšnje stanje vpisov, kar hkrati pomeni zavrnitev predloga za vpis lastninske pravice zaradi ničnosti zemljiškoknjižnega dovolila. Če bi bilo pravilno stališče višjega sodišča, bi morala tožeča stranka najprej ugotavljati ničnost pogodb in zemljiškoknjižnih dovolil, čakati, **da bo zemljiška knjiga opravila vpis na podlagi nične listine**, šele potem pa vložiti izbrisno tožbo, v času do pravnomočnosti sodbe pa lahko nasprotniki opravljajo promet z nepremičninami in tožnikom onemogočajo uveljavitev pravic. Pri odločitvi o dajatvenem zahtevku se višje sodišče sicer sklicuje na **45. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin** (Uradni list RS, št. 47/2006, v nadaljevanju ZEN), povsem pa je **spregledalo določilo 8. Člena tega zakona**, iz katerega izhaja, da **se v sodnem postopku izvede tudi postopek parcelacije** oziroma **del postopka parcelacije**, to je **izdelava elaborata za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb**, saj je takšen **elaborat parcelacije obvezna sestavina predloga za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru**. Če bi bila odločitev višjega sodišča pravilna, bi to pomenilo, da **tožeča stranka sploh ne more uveljavljati svojih pravic, saj lahko parcelacijo dosežejo le zemljiškoknjižni lastniki nepremičnin**, tožeča stranka pa ne more postati zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, dokler ni opravljena parcelacija, saj **se pri delih parcel ne more vpisati kot lastnica**. Višje sodišče sicer navaja, da lahko parcelacijo brez soglasja lastnikov zemljišč **zahteva upravnik večstanovanjske stavbe**, vendar očitno namerno **citira le 2. stavek drugega odstavka 190. člena Stanovanjskega zakona** (Uradni list RS, št. 69/2003 in nadaljnji, v nadaljevanju SZ-1), **izpusti pa prvi stavek**. Zakonska določba se namreč nanaša **le na zemljišče, na katerem stavba stoji**, ne pa tudi na ostalo zemljišče, ki je nujno potrebno za njeno uporabo. **Višje sodišče je torej napačno presodilo, da je treba najprej izvesti parcelacijo** in šele nato zahtevati izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, saj je tak vrstni red nemogoč. Glede na navedeno je **napačna tudi odločitev o pritožbi zoper odločitev o ugovoru zoper začasno odredbo ter pravnih stroških**. P, da **vrhovno sodišče sklep sodišča druge stopnje spremeni tako, da potrdi ugodilni del sodbe prve stopnje, razveljavi pa zavrnilni del in v tem obsegu zadevo vrne sodišču prve stopnje v novo odločanje, razveljavi pa tudi del sklepa sodišča prve stopnje, s katerim je bilo ugodeno ugovoru zoper začasno odredbo**, posledično pa razveljavi tudi sklep sodišča druge stopnje o pravnih stroških.

4. Revizija je bila po 375. členu Zakona o pravnem postopku (Uradni list RS, št. 73/2007 - ZPP-UPB3, v nadaljevanju ZPP, ki se uporablja na podlagi drugega odstavka 130. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o pravnem postopku, ZPP-D, Uradni list RS, št. 45/2008) vročena toženi stranki, ki nanjo ni odgovorila, in Vrhovnemu državnemu tožilstvu Republike Slovenije.

5. **Revizija ni dovoljena v delu, s katerim izpodbija odločitev o pritožbi zoper sklep o ugovoru zoper začasno odredbo, neutemeljena je v delu, s katerim izpodbija odločitev o ničnosti predloga za vpis v zemljiško knjigo tretjega toženca** pod Dn 9373/2003, izbris predlaganega vpisa tretjega toženca in vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja, kot je bilo pred predlaganim vpisom, **v ostalem delu pa je utemeljena**.

O nedovoljenosti revizije

6. Tožeča stranka vlaga revizijo tudi zoper sklep sodišča druge stopnje, s katerim je odločilo o vloženih pritožbah pravnih strank zoper sklep o ugovoru zoper začasno odredbo (odločitev pod II. točko izreka). Začasne odredbe ureja Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 98/2007 - ZIZ-UPB4, 93/2007 in 28/2009, v nadaljevanju

ZIZ) ne glede na to, ali o njih odloči sodišče v postopku izvršbe in zavarovanja ali v pravnem postopku (drugi odstavek 266. člena ZIZ). Glede pogojev za izdajo začasnih odredb in za postopek, v katerem se obravnavajo, torej velja ZIZ, ZPP pa le smiselno, če ni v ZIZ ali kakšnem drugem zakonu drugače določeno (15. člen ZIZ). V 10. členu ZIZ določa, da zoper pravnomočno odločbo, izdano v postopku izvršbe in zavarovanja, ni dovoljena revizija. Zato je revizijsko sodišče na podlagi 377. člena ZPP v zvezi s 15. členom ZIZ **revizijo** v tem delu **zavrglo**.

#### O utemeljenosti revizije

7. **Sodišče druge stopnje** je ob ugoditvi pritožbi tožene stranke, razveljavitvi sodbe sodišča druge stopnje v ugodilnem delu in zavrženju tožbe zavzelo stališče, da tožeča stranka za tožbo za ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe z aneksi nima pravnega interesa, saj ni uspela izkazati, v čem naj bi bil njen pravni položaj slabši v primeru, če bi bil zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine tretji toženec, kot pa če je drugi toženec ali kdorkoli drug. Po stališču sodišča druge stopnje torej ni izkazala, da bi ji uspeh v pravdi za ugotovitev ničnosti pravnega posla odprl možnosti, da v nadaljnjem sodnem ali kakšnem drugem postopku uveljavi kakšno svojo pravico ali korist, ki ji jo zagotavlja zakon. **Tožeča stranka trdi, da ima takšen pravni interes zaradi zavarovanja svojih pravic na ti. funkcionalnem zemljišču stanovanjskih stavb, v katerih je lastnica posameznih stanovanj, oziroma skupnih funkcionalnih zemljiščih, ki pripadajo več stanovanjskim stavbam.**

8. Presoja pravnega interesa tožeče stranke za ugotovitev tožbo oziroma uveljavljanje ničnosti pravnih poslov v konkretnem primeru ni povsem enostavna. **Izhajati je namreč treba iz pridobljenih pravice tožeče stranke na funkcionalnem zemljišču, tranzicije teh pravic v nov sistem stvarnega prava in stanja urejenosti zemljiškoknjižno vpisanih pravic z dejanskimi.**

9. Lastninjenje stavbnih zemljišč je uredil **Zakon o lastninjenju zemljišč v družbeni lastnini** (Uradni list RS, 44/97 in 29/2001, v nadaljevanju **ZLNDL**), saj je pred tem sprejet **Stanovanjski zakon** (Uradni list RS, št. 18/91 in nadaljnji, v nadaljevanju **SZ**) uredil le lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih stavb.

Čeprav je formula lastninjenja po **ZLNDL** razmeroma preprosta, saj se je **pravica uporabe zemljišča v družbeni lastnini na podlagi samega zakona (ex lege) spremenila v lastninsko pravico**<sup>(1)</sup> (prvi odstavek 2., 3., 4. in 5. člena **ZLNDL**), kar se je v primerih, ko je bila pravica uporabe vpisana v zemljiški knjigi, opravilo po **uradni dolžnosti** (3. odstavek navedenih členov **ZLNDL**), so problemi nastali povsod tam, kjer **zemljiškoknjižno stanje ni odražalo pravega stanja. To je zlasti v primerih, ko je bila v zemljiško knjigo vpisana pravica uporabe na osebo, ki v trenutku uveljavitve ZLNDL te pravice ni imela več.** V prejšnjem sistemu družbene lastnine namreč vpis prenosu pravice uporabe v zemljiško knjigo ni imel konstitutivnega pomena, kar je ob nelastninskem konceptu družbene lastnine imelo za posledico **splošno neurejenost zemljiške knjige** kot evidence o pravnih razmerjih, ki se tičejo določenih nepremičnin. Prej prikazana formula lastninjenja oziroma **avtomatizem pretvorbe pravice uporabe v lastninsko pravico je tako omogočil lastninjenje na napačni materialnopravni podlagi in pridobitev lastninske pravice formalno vpisanim nosilcem pravice uporabe** ne glede na to, ali so **to pravico dejansko imeli** in izvrševali ter bili na tej podlagi upravičeni do pridobitve lastninske pravice.<sup>(2)</sup> Ker pa je pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini v družbeni lastnini, (obstoječa) pravica uporabe te nepremičnine, je treba v takih primerih **ugotoviti, kdo je bil njen nosilec. To pa je mogoče le upoštevajoč nekdanje predpise, ki so bili podlaga za pridobitev teh pravic.**

10. **Tožeča stranka** trdi (in sodišče prve stopnje je na strani 10 obrazložitve odločbe tem trditvam pritrdilo), da je lastnica posameznih stanovanj v stanovanjskih stavbah v Ljubljani ..., lastninsko pravico pa je pridobila na podlagi prodajnih pogodb, sklenjenih v daljšem časovnem obdobju od leta 1977 dalje. V tem času so bila stavbna zemljišča v mestih družbena lastnina, lastnik stavbe pa je imel na tem zemljišču pravico uporabe oziroma lastniki posameznih delov stavbe skupno trajno pravico uporabe na zemljišču, na katerem stoji stavba, in na zemljišču, ki je potrebno za njeno redno rabo (6. člen Zakona o pravicah na delih stavb, Uradni list SRS, št. 19/76). Ta pravica se je lahko prenašala le skupaj z lastninsko pravico na stavbi (drugi odstavek 7. Člena Zakona o pravicah na delih stavb, 7. člen Zakona o prometu z nepremičninami, Uradni list SRS 19/76 in 42/86, in kasneje 12. člen Zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20(80 in 36/90). **Pravice na zemljišču so torej sledile pravic na objektu.** Noben kasnejši predpis (razen z lastninskim preoblikovanjem) ni posegel v pridobljene pravice etažnih lastnikov in tudi ni omejil njihovih pravic na funkcionalnem zemljišču. Ta pojem je najprej opredelil **Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor** (Uradni list SRS, št. 18/84 in nadaljnji) v tretjem odstavku **46. člena** kot stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo, kasneje pa **SZ** kot tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno redni rabi stanovanjske hiše in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr. dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno, **skupno funkcionalno zemljišče** pa kot funkcionalno zemljišče, kadar služi večim stanovanjskim hišam neposredno ali posredno **in ne sodi med dobrine v splošni rabi (9. člen SZ).**

11. Za nastanek etažne lastnine v klasičnem sistemu civilnega prava sta potrebna pravni naslov - **pravni posel ali odločba sodišča** - in pridobitni način - vpis v zemljiško knjigo (107. Člen Stvarnopravnega zakonika, Uradni list RS, št. 87/2002, v nadaljevanju **SPZ**). V obravnavanem primeru (kar pa je bilo v obdobju družbenolastninskega sistema običajno) je **etažna lastnina nastala brez pravne podlage**, zgolj na podlagi dejstva, da v stanovanjski stavbi obstaja več samostojnih funkcionalnih enot in z njihovo prodajo kupcem, čemur ne le da ni sledila zemljiškoknjižna izvedba oziroma nastavitve E knjige, temveč povsod ni sledil niti ustrezen vpis investitorjeve pravice uporabe v zemljiški knjigi (o konkretnih vpisanih pravicah v zemljiško knjigo, ki ne ustrezajo dejanskemu stanju, **sodba sodišča prve stopnje** na straneh 11 in 12). Pravni promet s stanovanji pa je ne glede na povsem neurejeno zemljiškoknjižno stanje potekal v bistvu brez zadržkov. Sedanje neprimerno stanje je zato pač realnost v sistemu, ki je ni mogoče takoj odpraviti<sup>(3)</sup>. Čeprav je v družbenolastninskem sistemu **etažna lastnina nastajala brez ustreznih pravnih podlag in stanovanjske stavbe niso bile povezane z določeno**

**zemljiško parcelo**<sup>(4)</sup>, pa so glede na tedanjo zakonodajo kupci stanovanj pridobili pravico uporabe ne le na stavbišču, temveč tudi na funkcionalnem zemljišču, kot so ga opredeljevali tedanji predpisi.

12. Pravica uporabe se je transformirala v lastninsko pravico z uveljavitvijo ZLNDL. Z dnem njegove uveljavitve so etažni lastniki pridobili na funkcionalnem zemljišču solastninsko pravico, pri čemer je solastniški delež vsakega sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši (12. člen v času lastninjenja veljavnega SZ). To velja ne glede na to, ali so bila zemljišča, na katerih so etažni lastniki pridobili solastninsko pravico, že določena kot funkcionalno zemljišče ali ne, pri čemer se v vsakem primeru šteje, da je skupni del večstanovanjske stavbe zemljišče, na katerem stoji stavba, tj. stavbišče (190. člen SZ-1 in 217. člen Zakona o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/2004 - ZGO-UPB1, 126/2007, v nadaljevanju ZGO-1). (Najmanj) stavbišče je namreč nesporno tisto zemljišče, ki je lastninsko povezano z etažno lastnino oziroma za katerega lastninska pripadnost ne more biti sporna - kar pa ne velja za zemljišča, ki presegajo zunanje mere stavb in kjer je lahko sporna razmejitev med funkcionalnimi zemljišči več stavb, med funkcionalnim zemljiščem in javno površino ali med funkcionalnim zemljiščem in preostalim delom parcele, ki presega obseg funkcionalnega zemljišča. **Ne glede na to, da funkcionalno zemljišče, torej zemljišče, ki presega okvire stavbišča, ni nujno za obstoj stavbe v etažni lastnini in je mogoče, da je solastnina etažnih lastnikov le stavbišče, upravičenja etažnih lastnikov na drugih parcelah pa se rešujejo z drugimi instituti stvarnega prava (javne površine, služnosti ipd.)**<sup>(5)</sup>, **razmerij, ki so nastala v preteklosti**, ni mogoče reševati s sedaj jasno opredeljenimi instituti in pravili stvarnega prava v smislu klasičnega civilnega prava, pač pa **je treba v okviru pravil, veljavnih v času pridobitve pravic, etažnim lastnikom pridobljene pravice priznati tudi sedaj**.

13. Tudi po lastninjenju **solastninska pravica na funkcionalnem zemljišču (sedaj gradbeni parceli) ostaja lastninsko podrejena lastninski pravici na posamezni etaži in ne dovoljuje samostojnega razpolaganja**. Stanovanja kot posebnega dela stavbe pač (nikoli) ni (bilo) mogoče prodati **brez ustreznih upravičenj** (nekdaj pravice uporabe, sedaj pa ustreznega solastninskega deleža - 112. člen SPZ) na skupnih prostorih, delih, napravah in zemljišču. Razpolaganje s predmetom, ki ni v samostojnem pravem prometu, ni dopustno, pogodba s takšnim predmetom pa je **nična** (35. člen Obligacijskega zakonika, Uradni list RS, št. 97/2007, OZ-UPB1).

14. Stanovanjske stavbe v Ljubljani ... so v soseski BS3. Kot navaja sama tožeča stranka, se v soseski sedaj ureja vpis etažne lastnine v postopkih, začelih po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 89/99, 97/2001 in 15/2003, v nadaljevanju ZPPLPS). Po tem zakonu se v primerih, če za stavbo, ki je v etažni lastnini, ni odmerjeno zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni rabi (kar v obravnavanem primeru ni bilo), kot nova parcela vpiše le stavbišče (prvi odstavek 7. člena ZPPLPS). Prav ima zato revizija, da pravice etažnih lastnikov na zemljišču, na katerem so imeli pravico uporabe kot funkcionalnem zemljišču stavbe, torej zemljišču, ki presega meje stavbišča, zgolj z vpisom etažne lastnine na podlagi ZPPLPS niso zavarovane. Ker solastninska pravica etažnih lastnikov na zemljišču (z izjemo stavbišča) ni vpisana v zemljiško knjigo in ker pridobljenih upravičenj, ki so izhajale iz družbene lastnine, ni mogoče enačiti z današnjimi upravičenji "pravih" lastnikov, imajo etažni lastniki vendarle **pravni interes za uveljavljanje ničnosti pogodb o prodaji tistih zemljišč, na katerih so imeli pravico uporabe**, pa, ker ta **pravica ni bila vknjižena v zemljiški knjigi**, na podlagi ZLNDL **ni prišlo do vpisa njihove lastninske pravice**. Takšen interes je pogojen tudi s sedanjim stanjem vpisov v zemljiško knjigo. Zemljiškoknjžno stanje je namreč delno urejeno - kolikor so že **odmerjena stavbišča** in vpisane pravice etažnih lastnikov na stanovanjih in stavbišču - vendar pa to **stanje ni dokončno**, ker še ni prišlo **do odmere funkcionalnih zemljišč oziroma sedaj gradbenih parcel**. Čeprav so funkcionalna zemljišča oziroma gradbene parcele v sedanjem sistemu le **gradbeno prostorski oziroma tehnični pojem**, ne pa lastninska kategorija, je ravno to zemljišče treba upoštevati pri **urejanju razmerij za nazaj** in določanju bistvenega pogoja lastninjenja nepremičnin v družbeni lastnini, tj. **ugotovitve imetnika pravice uporabe zemljišča** v trenutku **uveljavitve ZLNDL**.

Ker ZPPLPS ureja samo odmero stavbišča in vpis pravic etažnih lastnikov na njem (in na stanovanju), v tako oblikovanem posebnem zemljiškoknjžnem vložku ni zajeto tisto zemljišče, ki presega odmerjeno stavbišče in je (prav tako) v solastnini etažnih lastnikov - to zemljišče je treba odmeriti kasneje in ga pripisati temu vložku.<sup>(6)</sup>

15. V takšni situaciji (upoštevajoč dejstvo, da zahtevki iz lastninske pravice časovno niso omejeni, da so razmerja v zvezi z nepremičninami praviloma dolgotrajna, upoštevajoč kompleksnost primera pa bodo dolgotrajni tudi postopki dokončne ureditve in vpisa pravic v zemljiško knjigo) ima tožeča stranka pravni interes za ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe v delu, ki predstavlja razpolaganje s funkcionalnim zemljiščem, ki je v njeni solastnini. Tudi močno relativiziran pomen načela zaupanja v zemljiško knjigo, ki ga tako teorija<sup>(7)</sup> kot sodna praksa<sup>(8)</sup> v primerih tranzicije družbene lastnine v lastninsko pravico razširjata ne samo na **poznavanje zemljiškoknjžnega stanja in nepoznavanje izvenknjižnega stanja**, temveč tudi na **dejansko vedenje o uporabi določene nepremičnine in poznavanje predpisov**, tudi tistih **o lastninjenju**, ji namreč ne nudi zadostnega varstva pravic, ki jih je pridobila na funkcionalnem zemljišču in ki jih je prisiljena uveljavljati v ustreznih postopkih. Tako **tožeča stranka** v reviziji **utemeljeno opozarja** na nevarnost nadaljnjih pogodbenih razpolaganj, katerih posledica bi se lahko izkazala celo v izgubi njenih pravic. Tudi po stališču zakonodajalca siceršnja neusklajenost zemljiškoknjžnega stanja pri stavbah z več posameznimi deli poleg nevarnosti za nastanek večje premoženjske škode in hujših socialnih posledic v konkretnih primerih lahko povzroča tudi **veliko pravno nevarnost na nepremičninskem trgu** in v **družbenem življenju** nasploh.<sup>(9)</sup> V taki situaciji torej tožeči stranki ni mogoče odreči pravnega interesa za **uveljavljanje ničnosti pravnih poslov**, katerih predmet je samostojno razpolaganje s funkcionalnimi zemljišči.

16. Tožeča stranka tako utemeljeno trdi, da je **sodišče druge stopnje napačno presodilo**, da nima pravnega interesa za **ugotovitveno tožbo**. Ker je zato **napačno uporabilo drugi odstavek 181. člena in 274. člen ZPP**, je podan revizijski razlog po 2. Točki prvega odstavka 370. člena ZPP. **Sodišče druge stopnje** zaradi takšnega izhodišča **ni vsebinsko odgovorilo na pritožbene trditve** pravnih strank, ki se tičejo **odločitve o ničnosti pogodb** (odločitev **sodišča prve stopnje** v točki I.A). Zato je **vrhovno sodišče izpodbijani sklep** v tem delu **razveljavilo** (to je v prvem in delno v tretjem odstavku I. točke izreka sklepa) ter zadevo vrnilo **sodišču druge stopnje** v novo sojenje (prvi odstavek 379. člena ZPP).

17. Varstvo svoje solastninske pravice na funkcionalnem zemljišču tožeča stranka zahteva (tudi) z zahtevkom za "vrnitev individualno določene stvari, to je prostorsko odmerjenega dela zemeljske površine, skupaj s sestavinami," pri čemer v nadaljevanju opredeljuje dele parcel, ki predstavljajo **gradbene parcele stavb** na ..., "tako da na svoje stroške odmerijo geometrijsko parcelacijo," ki bo **vzpostavila tako opredeljene gradbene parcele večstanovanjskih stavb** "in so toženci nerazdelno dolžni **izstaviti zemljiškoknjižno listino** z nepogojnim vknjižbenim dovolilom, na podlagi katerega se bo pri novo nastalih gradbenih parcelah... vpisala lastninska pravica v korist vsakokratnih etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjske stavbe, sorazmerno njihovim solastniškim deležem, sicer **bo dovoljenje za parcelacijo, določitev gradbenih parcel in vknjižbo nadomestila sodba.**" **Sodišče prve stopnje** je tožbo v tem delu **zavrglo**, ker **postopek določitve gradbene parcele ni v sodni pristojnosti, višje sodišče** pa je dodalo, da je **najprej potrebno opraviti parcelacijo, ta pa se opravi v upravnem postopku** in da tega ni mogoče rešiti kot predhodno vprašanje.

18. Tožeča stranka z zahtevkom zasleduje **dokončno ureditev lastninskih razmerij glede funkcionalnega zemljišča** in tudi **njegovo odmero**. Uveljavljeni zahtevek je posledica zatečene neusklajenosti nepremičninskih evidenc kot posledice preteklih razmerij. Zakonodajalec se te neusklajenosti očitno zaveda in jo je zato doslej že večkrat skušal odpraviti. Tako je bil najprej za dobo veljavnosti 5 let sprejet ZPPLPS, katerega bistveni namen je bil poenostavitev postopkov vpisa etažne lastnine, kasneje pa je želel zatečeno stanje urediti v prehodnih in končnih določbah posameznih zakonov.<sup>(10)</sup> Tako imata **SZ-1 in ZGO-1** posebno poglavje Vzpostavitev evidenc in druge upravne uskladitve oziroma Uskladitev sedanjih predpisov o stavbnih zemljiščih in **napotujeta na ustrezne upravne postopke**. Vendar pa tudi ob predpostavki, da bi tožeča stranka kot etažni lastnik **v teh postopkih lahko dosegla odmero gradbene parcele** (po **četrtem odstavku 216. člena ZGO-1**) in nato še izdajo **odločbo o parcelaciji** (**sedmi odstavek 216. člena ZGO-1**), svoje **solastninske pravice** na novo nastalih parcelah **ne bi mogla vpisati v zemljiško knjigo**. Pravni naslov za pridobitev lastninske pravice na stanovanjih in (s tem) solastninske pravice na zemljišču **so namreč pravni posli, ti pa ob izostanku povezanosti pravic na posameznem delu stavbe z zemljiško parcelo in ustreznih zemljiškoknjižnih dovolil ne predstavljajo za vpis pravic na zemljišču primernih zemljiškoknjižnih listin**. **Odločanje o lastninski pravici in zahtevku za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila ni upravna stvar**, saj **se ne odloča o pravici stranke na področju upravnega prava** (2. Člen Zakona o upravnem postopku, Uradni list RS, št. 24/2006 - ZUP-UPB2, 105/2006, 126/2007 in 65/2008), prej omenjeni **zakonski predpisi pa predvidevajo vodenje upravnega postopka** glede drugih stvari (**odmere gradbene parcele, parcelacije**). Gre za civilno zadevo in etažni lastniki lahko svoje pravice zavarujejo le v ustreznem sodnem postopku. Ker se v obravnavani zadevi kot bistveno izkaže vprašanje **pravic na funkcionalnem zemljišču**, za kar **so relevantni predpisi v času pridobitve teh pravic**, je treba **opozoriti tudi na pravno mnenje iz tega časa**, po katerem mora sodišče v primeru, kadar **zahteva tožnik ugotovitev lastninske pravice ali solastninske pravice na stavbi s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem** in izstavitev ustrezne zemljiškoknjižne listine tako, da je **potrebno razmejiti funkcionalno zemljišče od preostalega toženčevega zemljišča**, pri odločanju o tožnikovem zahtevku točno določiti obseg funkcionalnega zemljišča **ob upoštevanju kriterijev**, ki veljajo za primer, ko določa funkcionalno zemljišče na zahtevo lastnika oziroma uporabnika **občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora**.<sup>(11)</sup>

19. **Stališče sodišč prve in druge stopnje o upravnih pristojnostih** in nemožnosti odmere funkcionalnega sodišča v tem sodnem postopku je torej **napačno**, zaradi česar sta napačno uporabili določilo drugega odstavka 18. člena ZPP o **zavrženju tožbe**.

Vrhovno sodišče je zato reviziji ugodilo tudi v tem delu in razveljavilo sklep **sodišča druge stopnje** v drugem odstavku I. točke izreka, sklep sodišča prve stopnje pa v I. C točki izreka in zadevo v tem obsegu **vrnilo sodišču prve stopnje v novo sojenje** (prvi odstavek 379. člena ZPP).

#### O neutemeljenosti revizije

20. Varstvo svojih **pravic na funkcionalnem zemljišču** tožeča stranka uveljavlja tudi z zahtevkom, da se ugotovi ničnost predloga za vpis lastninske pravice **tretjega toženca** pod Dn. št. 9373/2003, izbris tega predlaganega vpisa ter vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja, kot je bilo pred tem predlaganim vpisom. V tem delu je **sodišče prve stopnje** zadevo odstopilo v odločanje **Okrajnemu sodišču** v Ljubljani **v zemljiškoknjižnem postopku**, **sodišče druge stopnje** pa je na pritožbo tožene stranke takšno **odločitev razveljavilo** in **tožbo zavrglo**. Revizija nima prav, da lahko na podlagi 243. člena ZZK-1 zahteva izbris vpisa plombe. Pogoj za utemeljenost izbrisne tožbe je, da je vknjižba določene **pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna** in so zaradi tega kršene pravice določene osebe na nepremičnini (prvi odstavek 243. člena ZZK-1). **Plomba pa ni vknjižba, pač pa pomožni vpis**, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo (134. člen ZZK-1). **Začetek**

**zemljiškoknjižnega postopka pa praviloma sodi v dispozicijo predlagatelja** (125. člen ZZK-1), ki je s **sklincevanjem na neutemeljenost oziroma v konkretnem primeru na ničnost** v postopku vloženega predloga ni mogoče preprečiti. O utemeljenosti predloga in predlagane vknjižbe bo odločilo sodišče v zemljiškoknjižnem postopku. Vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja, kot je bilo pred vpisom plombe, pa pojmovno ni mogoča, saj sama plomba obstoječega zemljiškoknjižnega stanja vpisov v ničemer ne spreminja.

21. Revizijsko sodišče je tako ugotovilo, da revizija v tem delu ni utemeljena in jo je zato na podlagi 378. člena ZPP **zavrnilo**.

O stroških postopka

22. Razveljavitev odločitve sodišč prve in druge stopnje o stroških postopka je posledica delne razveljavitve njune odločitve o glavni stvari, odločitev vrhovnega sodišča o stroških revizijskega postopka pa temelji na določilu tretjega in četrtega odstavka 165. člena ZPP.

Op. št. (1): Miha Juhart, Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise, Priloga Pravne prakse št. 3/2008.

Op. št. (2): Matija Damjan, Prehod nekdanjih družbenih objektov, zgrajenih za javne namene, v zasebno last in varstvo javnega interesa, VII. Dnevi civilnega prava, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2009, str.83.

Op. št. (3): Miha Juhart, Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, Gospodarski vestnik, Ljubljana 2000, stran 35.

Op. št. (4): Tudi prodajne pogodbe za stanovanja praviloma niso konkretneje določale pravic na parcelah, na katerih stojijo stavbe, in tudi niso imele ustreznih zemljiškoknjižnih dovolil, ker za vpis te pravice glede na družbenolastninski koncept in nekostitutivnost vpisa pridobitve pravice uporabe stranke niti niso bile zainteresirane.

Op. št. (5): Miha Juhart, Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, stran 152.

Op. št. (6): "Izvedba zemljiškoknjižnega vpisa po pravilih ZPPLPS je le polovica poti do vzpostavitve zemljiškoknjižnega vložka, kot ga zahteva ZZK. Zato je za vse etažne lastnike, ki se bodo odločili za izvedbo vpisa na podlagi ZPPLPS, le prvi korak, ki ga bo treba kasneje nadgraditi v vseh manjkajočih delih." Miha Juhart, Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, stran 123.

Op. št. (7): Lojze Ude, Dobra vera pri pravnem prometu z nepremičninami v obdobju lastninjenja nepremičnin v družbeni lastnini, V. Dnevi civilnega prava, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2007, stran 94. Matija Damjan, Prehod nekdanjih družbenih objektov, zgrajenih za javne namene, v zasebno last in varstvo javnega interesa, stran 87.

Op. št. (8): Sodba in sklep VS RS II Ips 259/2006 ter sodba VSRS II Ips 17/2008.

Op. št. (9): Predlog Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, Poročevalec Državnega zbora, št. 20/2008.

Op. št. (10): Sedaj materijo ureja Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/2008), ki pa v času odločanja sodišča prve stopnje še ni bil sprejet. Zato tudi Vrhovno sodišče tega zakona pri odločanju ni moglo upoštevati.

Op. št. (11): Pravno mnenje, sprejeto na občni seji 21. 12. 1988, objavljeno v Poročilu o sodni praksi Vrhovnega sodišča SRS št. I-II/88, stran 55.

Sklep II Ips 262/2009

© IUS SOFTWARE Vsebina preverjena: 11.12.2012 **Stran 6 od 6**\_\_\_