

P 648/2012-II
LCp 466/2014


REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V LJUBLJANI

OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI	
GLAVNA PISARNA	
Prejeto: 30-07-2014	Šifra:
Spravljeno:	

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Višje sodišče v Ljubljani je v senatu višjih sodnikov Bojana Breznika kot predsednika, Alenke Kobal Velkavrh kot poročevalke in Dušana Bariča kot člana,

v pravdni zadevi tožeče stranke: REPUBLIKA SLOVENIJA, ki jo zastopa Državno pravobranilstvo, Šubičeva 2, Ljubljana, zoper toženo stranko: 1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jo zastopa Odvetniška družba Čeferin, o.p., d.o.o. in 2. TRITONIS SVETOVANJE, d.o.o., Vojkova ulica 63, Ljubljana, ki jo zastopa Tatjana Medic, odvetnica iz Novega mesta,

zaradi ugotovitve ničnosti prodajne pogodbe in razveljavitve vknjižbe lastninske pravice,

o pritožbi prve tožene stranke zoper sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani P 648/2012 – II z dne 4.9.2013,

na seji 16. julija 2014

RAZSODILO:

- I. Pritožba se zavrne in se potrdi sodba sodišča prve stopnje.
- II. Toženi stranki nosita svoje stroške pritožbenega postopka.

OBRAZLOŽITEV:

1. Sodišče prve stopnje je v celoti ugodilo tožbenemu zahtevku tožeče stranke, s katerim je zahtevala ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, ki sta jo v obliki notarskega zapisa opr. št. SV 431/09 z dne 4. 3. 2009 sklenili prva tožena stranka kot prodajalec in druga tožena stranka kot kupec, katere predmet je bila prodaja nepremičnine parc. št. 513/3, k.o. Brinje, ki v naravi predstavlja parkirišče v izmeri 1356 m² in nepremičnina parc. št. 513/6, k.o. Brinje, ki v naravi predstavlja zelenico v izmeri 292 m² (I. točka izreka). Nadalje je ugotovilo neveljavnost vknjižbe lastninske pravice na ime druge tožene stranke, ki je bila vpisana v zemljiško knjigo na podlagi zgoraj navedene prodajne pogodbe in dovolilo vzpostavitev prejšnjega zemljiškognjižnega stanja (II. točka izreka). Sklenilo je še, da je prva tožena stranka v roku 15 dni dolžna tožeči stranki povrniti pravnne stroške v višini 7.957,50 EUR s pripadki (III. točka izreka).
2. Zoper sodbo se iz vseh pritožbenih razlogov pritožuje prva tožena stranka. Glede ničnosti prodajne pogodbe zaradi nasprotovanja morali, načelu vestnosti in poštenja sodišče prve stopnje pravilno ugotavlja, da ta pogoj ni izpolnjen, ker je pogoj za ničnost kasnejše prodajne pogodbe nedobrovernost drugega kupca. V konkretnem primeru ni mogoče govoriti o nedobrovernosti druge tožene stranke, saj tožeča stranka ni zatrjevala nobene druge pravne podlage za pridobitev lastninske pravice na spornih zemljiščih, razen tega, da gre za funkcionalno zemljišče objektov Smelt I in Smelt II. Druga tožena stranka je zemljišče pridobila na podlagi prodajne pogodbe, sklenjene po uspešno izvedeni javni dražbi, pri čemer ni dvoma, da je bil kupec v dobri veri v trenutku sklepanja prodajne pogodbe. Druga tožena stranka je na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo na izviren način na spornih zemljiščih pridobila lastninsko pravico. Enak zaključek pa bi bil zaradi dobrovernosti kupca podan tudi v primeru morebitnega pomanjkanja razpolagalne sposobnosti odsvojitelja oziroma v primeru dejanske dvojne prodaje. V skladu z določbo prvega odstavka 7. člena

Zakona o prometu z nepremičninami se je s prenosom pravice uporabe na stavbi v družbeni lastnini prenesla tudi pravica uporabe na zemljišču pod stavbo in na zemljišču, ki je bilo potrebno za njeno redno rabo. Tožeča stranka je tako lahko pridobila pravico uporabe le na zemljiščih, na katerih je zgradila navedene objekte in predstavljajo zemljišča za njihovo redno rabo. To pomeni, da so neutemeljene navedbe, da sporni zemljišči predstavljata funkcionalno zemljišče in da je predmet prodajne pogodbe z dne 4. 3. 2009 nemogoč in nedopusten, prodajna pogodba pa zato nična. Pritožba izpostavlja, da veljavna zakonodaja pojma funkcionalnega zemljišča ne pozna več. Na zemljiščih, potrebnih za redno uporabo objektov tožeče stranke, je tožeča stranka pridobila pravico uporabe, ki se je na podlagi ZLNDL transformirala v lastninsko pravico. To pa ne velja za sporni zemljišči (parc. št. 513/3 in 513/6, obe k.o. Brinje/1), ki presegata obseg funkcionalnega zemljišča. Nenazadnje se tudi gradbeno in uporabno dovoljenje nanašata na objekt tožeče stranke, ki ne stoji na nobeni od spornih zemljišč, ki v naravi predstavljata zelenico in parkirišče. Za izdajo dovoljenj mora investitor izkazati urejen dostop do načrtovanega objekta, kar pa ne pomeni, da morajo biti ta zemljišča v njegovi lasti, predvsem pa ne more biti relevantno, kakšne dogovore o delitvi, urejanju, vzdrževanju in plačilu stroškov zemljišč so med seboj sklepali predstavniki posameznih objektov, če pri tem ni sodelovala prva tožena stranka kot njihov dejanski in zemljiškoknjižni lastnik. Potrebno je izpostaviti določila 7. člena Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi. Navedeno določilo namreč izrecno določa pogoje, ko je mogoče za pripadajoče zemljišče določiti parcelo, na kateri stavba ne stoji. S temi pogoji se sodišče prve stopnje sploh ni ukvarjalo, čeprav je povsem jasno, da ti niso izpolnjeni. Sodišče prve stopnje se je pri odgovoru na vprašanje, kdo je bil nosilec pravice uporabe oprlo na pogodbo o odplačnem prenosu nepremičnine z dne 4.10.1991 in prodajno pogodbo z dne 9.2.1993, na podlagi katerih naj bi tožeča stranka, poleg objektov Smelt I in Smelt II, pridobila v uporabo še pripadajoče zemljišče v izmeri 2800 m², kamor naj bi sodili tudi sporni nepremičnini. Sodišče prve stopnje pri tem napačno ugotavlja dejansko stanje, saj nikjer iz pogodbe ne izhaja, da naj bi bili sporni nepremičnini dejansko predmet te pogodbe, še manj pa je jasno, na kakšen način naj bi z nepremičninami lahko razpolagal nekdo, ki ni bil njihov lastnik in torej ni imel te pravice. Sodišče tudi ne pojasni, zakaj bi bila ta zemljišča potrebna za redno uporabe stavbe in zakaj morebitnih upravičenj na zemljiščih, ki

presejajo obseg funkcionalnega zemljišča ne bi bilo mogoče reševati z drugimi inštituti stvarnega prava. Sodišče prve stopnje prihaja samo s seboj v nasprotje, ko po eni strani ugotavlja, da v konkretnem primeru ni šlo za dvojno prodajo spornih nepremičnin, hkrati pa ugotavlja, da je tožeča stranka te nepremičnine odplačno pridobila od prve tožene stranke. V nadaljevanju pa nato ugotavlja, zakaj gre pri spornih nepremičninah v resnici za funkcionalno zemljišče.

3. Na pritožbo je odgovorila druga tožena stranka ter predlaga njeno zavrnitev.
4. Pritožba ni utemeljena.
5. Sodišče prve stopnje je v zadostnem obsegu in pravilno ugotovilo vsa odločilna dejstva, pravilno je uporabilo materialno pravo in tudi ni zagrešilo bistvenih kršitev določb postopka. Pritožba vsebuje vrsto trditev, s katerimi poskuša utemeljiti obstoj bistvenih kršitev določb postopka iz 8. in 14. točke drugega odstavka 339. člena Zakona o pravdnem postopku (v nadaljevanju ZPP), vendar so vsi očitki neutemeljeni. Sodba nima pomanjkljivosti, zaradi katerih je ne bi bilo mogoče preizkusiti, vsebuje razloge o odločilnih dejstvih, razlogi so jasni in si niso med seboj v nasprotju. Sodišče prve stopnje se je opredelilo tudi do bistvenih navedb tožeče stranke, zato procesni očitek kršitve 8. člena ZPP ni utemeljen. Pritožba tudi neobrazloženo zatrjuje absolutno bistveno kršitev postopka iz 15. točke drugega odstavka 339. člena ZPP in ker ne gre za kršitev, na katero pritožbeno sodišče pazi po uradni dolžnosti, bi morala pritožba zatrjevano kršitev konkretizirati oziroma obrazložiti, kje je nasprotje med razlogi sodbe o vsebini listin, zapisnikov o izvedbi dokazov ali zapisnikov zvočnih posnetkov, in med samimi temi listinami, zapisniki oziroma predpisi. Nezadovoljstvo pritožnika z dokazno oceno in materialnopravnimi razlogi sodišča prve stopnje pa ni mogoče enačiti z nobeno od zatrjevanih ali uradoma upoštevanih procesnih kršitev.
6. Pritožbeno sodišče sprejema vse izčrpne razloge izpodbijane sodbe, ki jih pritožba prav v ničemer ne omaja. Pravilno je stališče sodišča prve stopnje, da je tožeča stranka tezo o ničnosti prodajne pogodbe, sklenjene med toženima strankama, utemeljevala z dvema razlogoma: (I) ker pogodba

nasprotuje morali oziroma načelu vestnosti in poštenja zaradi dvojne prodaje spornih nepremičnin in (II) ker je predmet prodaje nedopusten, saj gre za skupno funkcionalno zemljišče, ki ni v samostojnem pravnem prometu.

7. Zmotna je pritožbena navedba, da naj bi sodišče prve stopnje ugotovilo, da drugi kupec ni bil nedobroveren. Funkcionalno zemljišče se je vedno lahko prenašalo le skupaj s stavbo in ni bilo v samostojnem pravnem prometu. Takšno razpolaganje s funkcionalnim zemljiščem ni bilo dopustno, pogodba s takšnim predmetom pa je bila nična (prej 42. člen ZOR, sedaj 35. člen Obligacijskega zakonika, v nadaljevanju OZ) in sicer ne glede na morebitno dobrovernost pridobitelja. Dobra vera bi bila relevantna v primeru dvakratne prodaje zemljišča, ki ne bi imelo statusa funkcionalnega zemljišča. Ker pa je sodišče prve stopnje ugotovilo, da sporni nepremičnini predstavljata funkcionalno zemljišče, ni bilo potrebe po ugotavljanju dobrovernosti oziroma nedobrovernosti pridobitelja.
8. Pojma funkcionalnega zemljišča veljavna zakonodaja ne pozna več, vendar pa je zato, da se lahko absolutna stvarnopravna upravičenja, ki so v sistemu družbene lastnine obstajala na stavbnih zemljiščih, prevedejo v zdaj veljavni lastninski sistem, potrebna zgodovinska analiza pravne ureditve pravnega prometa s stavbnimi zemljišči ter pravne ureditve funkcionalnega zemljišča v sistemu družbene lastnine, zato je ta pojem potrebno razlagati v okviru pravil, ki so veljala v času družbene lastnine in je pomemben v postopku lastninjenja in prevedbe pravic v sedanji lastninski sistem (sodba VS RS II Ips 110/2011), kar vse je pritožniku izčrpno že pojasnilo sodišče prve stopnje.
9. Lastninjene stavb in zemljišč je uredil Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastniki (v nadaljevanju ZLNDL), po katerem se pravica uporabe zemljišča v družbeni lastnini z dnem uveljavitve ZLNDL na podlagi samega zakona spremeni v lastninsko pravico (prvi odstavek 2. člena ter 3., 4. in 5. člena ZLNDL). Sodišče prve stopnje je v 19. točki obrazložitve izpodbijane sodbe, na katero se pritožbeno sodišče v celoti sklicuje, kronološko, jasno, poglobljeno in pregledno na podlagi predložene listinske dokumentacije obrazložilo prehod pravice (so)uporabe spornih zemljišč na tožečo stranko, čeprav prenos pravice uporabe na funkcionalnem zemljišču ni bil pogojen z obstojem pogodbenih določil, niti ne z določitvijo statusa funkcionalnega zemljišča.

10. Sodišče prve stopnje pravilno ni uporabilo določb ZVETL-a kajti cilj tega pravnega postopka ni oblikovanje etažne lastnine, pač pa ugotovitev ali zemljišča, s katerim sta toženi stranki razpolagala, predstavlja funkcionalno zemljišče.
11. Pojem funkcionalnega zemljišča je uvedel Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, v nadaljevanju ZUN, kasneje je funkcionalno zemljišče podrobneje v 9. členu opredelil Stanovanjski zakon, v nadaljevanju SZ. Sodišče prve stopnje je ob upoštevanju kriterijev, ki so določeni v tretjem odstavku 46. člena ZUN in določb SZ pravilno ugotovilo, da sporni nepremičnini predstavljata funkcionalno zemljišče k petim objektom na Vojkovi 59 in Vojkovi 61 v Ljubljani. Pravilno je sodišče prve stopnje tudi ocenilo, da iz predloženega upravnega lokacijskega dovoljenja 351-848/75-5/2 z dne 19. 9. 1975 izhaja, da je bilo izdano dovoljenje za zunanjo ureditev območja poslovnih objektov z ureditvijo parkirišča severno od objektov na zemljišču parc. št. 511, 512, 513, 831/1, 529/1, 530/1, 531/1 in 535/8 k.o. Brinje, torej tudi za parcelno št. 513, katere del predstavljata tudi sporni parcelni številki 513/3 in 513/6. Pritožbeno sodišče se strinja z ugotovitvijo prvega sodišča, da nepremičnina parc. št. 513/3 v naravi predstavlja v lokacijskem dovoljenju navedeno parkirišče severno od objektov, nepremičnina parc. št. 513/6 pa zelenico okoli parkirišča in je funkcionalno povezana z njim. Sporno zemljišče je bilo torej skladno z upravnim dovoljenjem urejeno prav z namenom normalne uporabe že izgrajenih petih objektov. Da pa je celo sama pritožnica še pred sklenitvijo sporne pogodbe z dne 4. 3. 2009 štela, da sporni nepremičnini predstavljata del skupnega funkcionalnega zemljišča petih objektov, zgrajenih ob Vojkovi cesti, pa jasno in nedvomno izhaja iz njenega lastnega dopisa št. 4780 – 312/08 (336548), LN4780-312/2008 z dne 10.6.2008.
12. Ker skupno funkcionalno zemljišče ne more biti v samostojnem pravnem prometu, je prvo sodišče pravilno zaradi nedopustnosti predmeta prodaje ugotovilo ničnost prodajne pogodbe, ki sta jo v obliki notarskega zapisa dne 4.3.2009 sklenili prva in druga tožena stranki ter posledično neveljavnost zemljiškoknjižnega vpisa na ime druge tožene stranke.
13. Glede na navedeno je pritožbeno sodišče pritožbo kot neutemeljeno zavrnilo in potrdilo sodbo sodišča prve stopnje (353. člen ZPP).

14. Ker prva tožena stranka s pritožbo ni uspela, odgovor druge tožene stranke na pritožbo pa ni bil potreben, morata v skladu s prvim odstavkom 154. in prvim odstavkom 165. člena sami kriti svoje stroške pritožbenega postopka.

Ljubljana, 16. julij 2014

Predsednik senata:
Bojan Breznik, l.r.

Ta prepis je soglasen z izvornikom

Podpis pristojne
osobne osebe: