

Up-77/04, 11. 10. 2006

Področje: *izvršba, prodaja nepremičnine na dražbi, položaj kupca*

Izpodbijano: sklep višjega, okrajnega sodišča (Kp) – 23.6.2003

Pobudnik: fizična oseba

Izrek: sklep se delno razveljavi, delno se pritožba zavrže (čisti formalni razlog), pravica do sojenja brez nepotrebnega odlašanja se zavrže

Dodatno: *ne višje sodišče, ne upnik ne dolžniki niso odgovorili*

Odločitev: 5:4; **1 PLM, 1(+1) OLM**

SAMO ZA: Čebulj, Fišer, Janko, Ribičič

PLM: Krisper Kramberger

SAMO PROTI: Modrijan, Tratnik

OLM: Wedam Lukić, Škrk

KRATEK POVZETEK:

Kupec je v izvršilnem postopku na dražbi kupil nepremičnino in plačal kupnino v celoti, dobil sklep o domiku (ne pa tudi o izročitvi nepremičnine, ko po US Up-35/98, 2.4.98 pridobi lastninsko pravico) - nakar je sodišče sklep o izvršbi umaknilo na predlog upnika in razveljavilo vsa opravljena izvršilna dejanja, ker je dolžnik drugače poravnal obveznost. Kupec zato ni postal lastnik nepremičnine. Zahteval je začasno zadržanje sklepa o umiku, a je višje sodišče zahtevo zavrnilo.

Pritožba: položaj kupca na javni dražbi bi mora biti odvisen samo od zakonitosti dražbe in izpolnitve obveznosti plačila kupnine, ne pa od drugih okoliščin, ki bi nastopile kasneje. Konkretno je šlo za poseg v njegovo pričakovano pravico. V zavrnitvi zahteve za začasno odredbo ni so navedeni razlogi. Poleg tega sta sodišči ravnali počasneje kot sicer.

Višje sodišče meni, da kupec na javni dražbi pridobi lastninsko pravico na nepremičnini šele s pravnomočnostjo sklepa o izročitvi nepremičnine, prej pa v svojih pravicah ni varovan.

US pravi, da je kupčeva pravica pričakovanja pravno zavarovana, vsečnost njegovega pravnega položaja je odvisna le od zakonitosti javne dražbe in od njegove izpolnitve obveznosti plačila kupnine; tudi po EKČP in ESČP je zahtevnik tudi del pravice do zasebne lastnine, ki mora biti na pravu ali ustaljeni sodni praksi temelječe pričakovanje pridobitve lastninske pravice. Ustavitev izvršilnega postopka in razveljavitev opravljenih izvršilnih dejanj, zaradi upnikovega poplačila, potem, ko je bil sklep o domiku že pravnomočen, je nedopusten poseg v pritožnikovo pričakovalno pravico.

PLM: Dolžnik je do pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine (vsaj formalno) še vedno njen lastnik. Varstvo lastninske pravice je zagotovljeno. Tehtati je treba formalno lastninsko pravico dolžnika in pričakovano pravico tretjega – kupca. In slednji ima močnejši položaj, saj je prvi sam povzročil takšno situacijo, sicer bi dolg plačal že prej. In še: če bi upnik lahko umaknil predlog za izvršbo vse do pravnomočnosti sklepa o izročitvi (tj. tudi po tem, ko kupec že plača kupnino), bi zanimanje kupcev za sodelovanje na javnih dražbah v izvršilnem postopku še bolj upadlo, če bi se kupec moral zavedati rizika, da bo tudi, če bo uspel na dražbi (z domikom) in tudi če bo nato že uspel zbrati kupnino (ki za nepremičnine ni majhna), in tudi če bo to kupnino že v celoti plačal, še vedno lahko ostal brez nepremičnine (če bo pač upnik nato enostransko umaknil predlog za izvršbo). V fazi postopka, ko na poti pridobitve lastninske pravice kupca ni več nobene pravno upoštevne ovire, je poseg v "preostanek" lastninske pravice dolžnika dopusten.

OLM: Ustavno sodišče bi moralo utemeljiti, zakaj varstvo kupčeve pričakovalne pravice odtehta težo posega v lastninsko pravico dolžnikov. Upoštevati je treba, da je mogoče v izvršilnem postopku prodati nepremičnino tudi precej pod ocenjeno vrednostjo. Ni ustavno utemeljenega razloga za to, da bi bilo treba dati kupčevi pravici prednost pred pravico dolžnikov; kupec lahko zahteva povračilo škode.

EKONOMSKA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe		PS		S	
Pozicija LM		OLM		PLM	
PLM: Krisper Kramberger				2	
OLM: Wedam Lukić, Škrk		2			
PROTI: Modrijan, Tratnik	1	1	0,5		
ZA: Čebulj, Fišer, Janko, Ribičič			0,5	1	1

Odločba: šlo je za poseg v kupčevo lastninsko pravico, ki jo je treba varovati, hkrati pa zavrže del o zavlačevanju sodnih postopkov = **pozicija 4**

Nasprotna odločba: dolžnik se je odkupil z drugačnim poplačilom dolga, kupec nima pravne varnosti do sklepa o izvršitvi nepremičnine, njegova lastninska pravica ni varovana = **pozicija 2**

PLM: kupec mora zbrati precej denarja za kupnino; če pričakovana pravica kupca ni ustrezno varovana, bo manj interesentov na dražbah in prodajne cene še nižje (kar je v škodo upnika in dolžnika) = zagovarjanje prostega trga s pridržkom (ker to utemelji s tem, za koliko denarja gre; ne postavi se na stališče, da velja v vsakem primeru) – **pozicija 4**

OLM: nepremičnina se lahko proda tudi pod ocenjeno vrednostjo, revež dolžnik bo ostal brez strehe nad glavo, kupec pa lahko zahteva povrnitev škode - **pozicija 2**

DRUŽBENA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe			S		PS
Pozicija LM	PLM				OLM
PLM: Krisper Kramberger	2				
OLM: Wedam Lukić, Škrk					2
PROTI: Modrijan, Tratnik				0,5	1
ZA: Čebulj, Fišer, Janko, Ribičič		1	1	0,5	

Odločba: Kupec nepremičnine na javni dražbi po izdaji sklepa o domiku še ni lastnik nepremičnine, je pa v pravnem položaju, ko je njegova pravica pričakovanja pravno zavarovana. Visečnost njegovega pravnega položaja je odvisna le od zakonitosti javne dražbe in od njegove izpolnitve obveznosti plačila kupnine, ne pa od drugih okoliščin. Gre za nedopusten poseg v pričakovano pravico. Strogo spoštujejo tudi prejšnjo odločbo US. Hkrati so zavrnili poziv za intervencijo glede razumnega trajanja sojenja = **pozicija 3**

Nasprotna odločba: do izročitve sklepa o izročitvi nepremičnine kupec ni lastnik, posega v njegovo lastninsko pravico ni bilo, prav je, da dolžnik obdrži "streho nad glavo", sodišči sta odločili prav, = **pozicija 5**

PLM: Tehtati je treba formalno lastninsko pravico dolžnika in pričakovano pravico tretjega-kupca. In slednji ima močnejši položaj, saj je prvi sam povzročil takšno situacijo, sicer bi dolg plačal že prej, saj je vedel, da tvega "streho nad glavo" = **pozicija 1**

OLM: Pravica do bivanja v lastnem domu je močnejša, kupec nima nobenega varstva (razen morda odškodninskega), presoja sodišč je bila ustrezna, do posega v kupčeve pravice pride šele, ko bi bil sklep o izročitvi nepremičnine pravnomočen = **pozicija 5**

AVTORITARNA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe		PS			S
Pozicija LM			OLM	PLM	
PLM: Krisper Kramberger				2	
OLM: Wedam Lukić, Škrk			2		
PROTI: Modrijan, Tratnik	1	1	0,5		
ZA: Čebulj, Fišer, Janko, Ribičič				0,5	1

Odločba:

- spoštovanje že sprejete odločbe US v podobni zadevi
- ker je razveljavilo osnovni sklep, se pritožba zoper neizdajo sklepa o začasnem zadržanju zavrže, človek lahko vloži novo, ko bo postopek ponovljen (2. tč izreka)
- a je šlo za zavlačevanje? človek ni izčrpal vseh pravnih možnosti (= upravni spor), zato zavrže (3. tč izreka)

Iz navedenega sledi, da se strogo držijo zakonov = **pozicija 5**

Protiodločba: opravili bi novo presojo, neodvisno od "stare" odločbe, preverili, ali je šlo res za zavlačevanje = **pozicija 2**

PLM: sodišči nista spoštovali že izdane odločbe US, a bi bilo treba ponovno pretehtati, katera pravica je močnejša (čeprav bi bil rezultat isti) - **pozicija 4**

OLM: treba bi bilo ponovno pretehtati obe pravici, zakon se lahko razlaga na oba načina, US bi moralo utemeljiti, zakaj sta sodišči "napačno" interpretirali zakonsko določbo, na katero sta se oprli (= obstoječe stanje je tudi OK) - **pozicija 3**

MEDNARODNA PRAVNA VPETOST		
Odločitev in sodniki ZA	3	navede ugotovitve ESČP, a niso ključni argument
PLM: Krisper Kramberger	1	se strinja z odločbo v celoti, dodatni argumenti pa niso iz tuje prakse
OLM: Wedam Lukić, Škrk	1	do sodb ESČP se ne opredeli
PROTI: Modrijan, Tratnik	-	neocenjeno

NAKLONJENOST DZ/VLADI		
Odločitev	-	ni mnenja DZ ali vlade