

Številka: Up-1048/05-25

Datum: 13. 3. 2008

O D L O Č B A

Ustavno sodišče je v postopku odločanja o ustavni pritožbi Darinke Kaučič, Malečnik, na seji 13. marca 2008

o d l o č i l o:

1. Sodba Višjega sodišča v Mariboru št. Cp 3191/2002 z dne 23. 8. 2005 in sodba Okrajnega sodišča v Mariboru št. I P 1500/2001 z dne 4. 9. 2002 se glede odločitve o tožbenem zahtevku zoper Darinko Kaučič in glede odločitve o pravnih stroških razveljavita in se zadeva v tem obsegu vrne Okrajnemu sodišču v Mariboru v novo odločanje.

2. Nasprotni udeleženec sam nosi svoje stroške postopka z ustavno pritožbo.

O b r a z l o ž i t e v

A.

1. Sodišče prve stopnje je (med drugim) razsodilo, da morata pritožnica in njen mož (v pravnem postopku toženca) kot solastnika vsak do polovice nepremičnine izstaviti zemljiškoknjižno listino, na podlagi katere se bo v zemljiški knjigi pri določenem vložku odpisala parcela in se bo zanjo ustvaril nov zemljiškoknjižni vložek, v katerem se bo lastninska pravica za navedeno nepremičnino vpisala na ime tožeče stranke. Višje sodišče je tako sodbo potrdilo. Odločitev sodišč temelji na stališču, da so stranke – tožnik in toženca – sklenile veljavno kupoprodajno pogodbo.

2. Pritožnica navaja, da je solastnica nepremičnine, ki je predmet sporne pogodbe, da te pogodbe ni podpisala in da za zastopanje tudi ni pooblastila svojega moža. Zatrjuje, da torej sploh ni sodelovala pri prodaji nepremičnine in da izpodbijana odločitev sodišč krši njeno pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave.

3. Ustavno sodišče je s sklepom št. Up-1048/05 z dne 7. 11. 2007 ustavno pritožbo zoper sodbo Višjega sodišča v Mariboru št. Cp 3191/2002 z dne 23. 8. 2005 v zvezi s sodbo Okrajnega sodišča v Mariboru št. I P 1500/2001 z dne 4. 9. 2002 sprejelo v obravnavo. Višje sodišče v Mariboru je bilo v skladu s prvim odstavkom 56. člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – ur. p. b. – v nadaljevanju ZUstS) obveščeno o sprejemu ustavne pritožbe v obravnavo. V skladu z drugim odstavkom 56. člena ZUstS je bila ustavna pritožba poslana nasprotni stranki v pravnem postopku (v nadaljevanju nasprotni udeleženec), ki je nanjo odgovorila. Predlaga, naj Ustavno sodišče ustavno pritožbo zavrže kot nedovoljeno, ker vrednost spornega predmeta, ki v obravnavani zadevi odpade na pritožnico, po njegovem izračunu ne presega 50 EUR, hkrati pa ne gre za odločitev o pomembnem ustavnopravnem vprašanju, ki bi presegalo pomen konkretne zadeve. Podrejeno predlaga, naj Ustavno sodišče ustavno pritožbo zavrne kot neutemeljeno. Poudarja, da sta obe pogodbeni stranki – kupec in prodajalca – pravna laika, da je bila pogodba pretežno realizirana, da je pritožnica na kupca prenesla lastninsko pravico s konkludentnim dejanjem, da je pritožnica podpisala zapisnik o mejnem ugotovitvenem

postopku in parcelaciji in da je malo verjetno, da pritožnica, ki s prodajalcem živi v zakonski zvezi, ne bi vedela za prodajo. Glede na to trdi, da pritožnica ne more izpodbijati dokazne ocene sodišča zgolj zato, ker ji ne ustreza. Nenazadnje pa naj bi sporni del zemljišča ne samo kupil, temveč tudi prevzel v last in posest v dobri veri, da je zemljišče njegovo in ga je zato tudi priposestvoval. V dopolnitvi odgovora na ustavno pritožbo nasprotni udeleženeec dodaja, da gre po njegovem mnenju za skupno premoženje pritožnice in njenega zakonca, ter s tem v zvezi opozarja na 53. člen Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 15/76 in nasl. ter Uradni list RS, št. 64/01 in nasl. – ZZZDR). V zvezi z navedbo nasprotnega udeleženca, da je malo verjetno, da pritožnica za prodajo zemljišča ne bi vedela, v odgovoru na odgovor nasprotnega udeleženca pritožnica trdi, da je nasprotni udeleženeec s sporno pogodbo zlorabil zdravstveno stanje njenega moža.

B.

4. V zvezi s predlogom nasprotnega udeleženca, naj Ustavno sodišče zavrže ustavno pritožbo, ker vrednost spornega predmeta za pritožnico ne presega zneska, ki je določen za opredelitev spora majhne vrednosti, Ustavno sodišče uvodoma pojasnjuje, da je ustavno pritožbo sprejelo v obravnavo na podlagi drugega odstavka 55.b člena ZUstS. Ta v drugi alineji določa, da se ustavna pritožba sprejme v obravnavo, če gre za pomembno ustavnopravno vprašanje, ki presega pomen konkretne zadeve. Ker gre v obravnavani zadevi za takšno vprašanje, bi Ustavno sodišče, če bi že ob preizkusu ustavne pritožbe razpolagalo z izračunom vrednosti spornega predmeta, ki ga je v odgovoru na ustavno pritožbo predložil nasprotni udeleženeec, ustavno pritožbo lahko sprejelo v obravnavo na podlagi tretjega odstavka 55.a člena ZUstS.

5. Pritožnica v ustavni pritožbi uveljavlja kršitev 33. člena Ustave. Trdi, da je njen mož brez njene vednosti in soglasja razpolagal (tudi) z njenim solastniškim deležem, tako da je sam prodal celotno nepremičnino, katere solastnika sta, sodišče pa ji je na podlagi pogodbe, ki je ni sklenila (in za sklenitev pogodbe tudi ni nikogar pooblastila), naložilo izstavitve zemljiškoknjižne listine glede njenega solastniškega deleža. Odločitev sodišč, ki pritožnici nalaga izstavitve ustrezne zemljiškoknjižne listine, temelji na stališču, da je bila prodajna pogodba, s katero sta njen mož in njegov brat med drugim prodala tudi nepremičnino, katere solastnica do polovice je pritožnica¹, veljavno sklenjena tudi glede njenega solastniškega deleža, in sicer kljub temu, da je pritožnica sama ni podpisala in da ji – tako sodišče prve stopnje – tudi ni bilo "znano, da bi mož kaj prodal". Sodišči sta na podlagi pritožnične izjave, da "sama v zvezi z nepremičninami ne vodi posla", šteli, da je pritožnica posle v zvezi z nepremičninami, torej tudi sporno prodajo, v celoti prepustila možu.

6. Solastninsko pravico, enako kot lastninsko pravico, Ustava varuje v 33. členu. Vsebinsko pravice do zasebne lastnine opredeljuje 67. člen Ustave, ki pooblašča zakonodajalca, da uredi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Temeljna pravila glede pridobivanja lastninske pravice določa stvarnopravna zakonodaja (prej Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, Uradni list SFRJ, št. 6/80 in nasl. – v nadaljevanju ZTLR, sedaj Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, št. 87/2002 – SPZ).

7. Solastnina je posebna oblika lastninske pravice, ki pomeni pravno oblast več oseb na isti nerazdeljeni stvari, pri čemer vsakemu od solastnikov pripada računsko določen delež te stvari.² Razdeljena ni stvar, temveč lastninska pravica.³ Upravičenja solastnika so smiselno enaka kot upravičenja izključnega lastnika, s to razliko, da se izvršujejo le v delu, ki ustreza idealnemu deležu. Popolna pravna oblast nad stvarjo pripada le vsem solastnikom skupaj.⁴ V okvir solastnikovih upravičenj sodi tudi možnost razpolaganja s stvarjo. Pri tem je razpolaganje s stvarjo kot celoto mogoče samo s soglasjem vseh solastnikov, vsak solastnik pa lahko razpolaga s svojim solastniškim deležem.⁵

8. Za pravne posle v zvezi s prodajo nepremičnin, iz katerih izhaja obveznost prenesti lastnino, v obligacijskem pravu velja stroga obličnost. Enako kot pogodba mora biti tudi pooblastilo za sklenitev pogodbe za prodajo nepremičnine pisno.⁶ Strožjo obličnost pravnih poslov, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičninah, namreč narekuje poseben pomen nepremičnin in pridobivanja stvarnih pravic na njih,⁷ in posledično varstvo interesov strank pri poslih, katerih causa je prenos lastninske pravice (lastnika pred morebitnim lahkomišelnim ravnanjem, kupca pred morebitnimi zlorabami).

9. V obravnavanem primeru je sodišče ugotovilo, da pritožnica pogodbe ni podpisala in da posle v zvezi z nepremičninami prepušča možu. Iz obrazložitve sodb pa ni razvidno, na kateri pravni podlagi temelji sklep, da je bila pogodba veljavno sklenjena tudi glede pritožničinega solastniškega deleža. Zgolj pritožnična izjava, da "sama v zvezi z nepremičninami ne vodi posla", na podlagi katere je sodišče štelo, da pritožnica posle v zvezi z nepremičninami, torej tudi sporno prodajo nepremičnine, v celoti prepušča možu, sama po sebi po oceni Ustavnega sodišča ne zadošča za sklep, da je pritožnica za prodajo nepremičnine pooblastila moža, tako da je ta veljavno sklenil pogodbo tudi glede njenega solastniškega deleža oziroma, da je pritožnica posel kasneje odobrila. Enako velja za sklepanje pritožbenega sodišča, da je pritožnica za prodajo svojega solastniškega deleža sporne nepremičnine vedela, ker je "živela v neposredni bližini, kjer je tožnik izvajal velike gradbene posege, sodelovala pa je tudi pri geodetski odmeri, katera se je opravljala zaradi prodaje zemljišč, ne pa služnosti". Sodišče je torej pritožnici naložilo izstavitve zemljiškooknjižne listine za prenos lastninske pravice na podlagi stališča, da prodajna pogodba, s katero en solastnik v svojem imenu proda celo nepremičnino, ki je v solasti, brez pooblastila, ki bi ga v predpisani obliki izdal drugi solastnik, zavezuje drugega solastnika in jo je ta dolžan izpolniti.

10. Sodba, ki pritožnici na podlagi navedenega stališča nalaga izstavitve ustrezne zemljiškooknjižne listine, sicer jo bo nadomestila sodna odločba, krši njeno pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. Sodišče je namreč s tem na podlagi domnevno veljavno sklenjenega zavezovalnega pravnega posla nadomestilo razpolagalni pravni posel, s katerim bi pritožnica, če bi kupoprodajno pogodbo sklenila in bi bila ta veljavna, na tožnika prenesla lastninsko pravico na svojem solastninskem deležu.

11. Zato je Ustavno sodišče izpodbijani sodbi, kolikor se nanašata na pritožnico, in glede odločitve o stroških razveljavilo in zadevo v tem obsegu vrnilo Okrajnemu sodišču v Mariboru v novo odločanje. V novem postopku sodišče svoje odločitve ne bo smelo opreti na stališče, za katerega je Ustavno sodišče ugotovilo, da je v neskladju z Ustavo. Do navedb nasprotne stranke glede priposestevanja nepremičnine se Ustavno sodišče ni opredeljevalo, saj se sodišči, ki sta zahtevku ugodili že zato, ker naj bi njegova utemeljenost izhajala iz pogodbe, z vprašanjem priposestevanja nista ukvarjali.

12. Po prvem odstavku 34. člena ZUstS v postopku pred Ustavnim sodiščem nosi vsak udeleženec svoje stroške postopka, če Ustavno sodišče ne odloči drugače. Navedena določba se po 49. členu ZUstS uporablja tudi v postopku z ustavno pritožbo. Ker v obravnavani zadevi ni utemeljenih razlogov za drugačno odločitev, je Ustavno sodišče glede stroškov odločilo, kot izhaja iz 2. točke izreka tega sklepa.

C.

13. Ustavno sodišče je sprejelo to odločbo na podlagi prvega odstavka 59. člena in prvega odstavka 34. člena v zvezi z 49. členom ZUstS v sestavi: predsednik Jože Tratnik ter sodnice in sodniki dr. Janez Čebulj, dr. Zvonko Fišer, mag. Marta Klampfer, mag. Marija Krisper Kramberger, mag. Miroslav Mozetič, dr. Ciril Ribičič in dr. Mirjam Škrk. Odločbo je sprejelo s sedmimi glasovi proti enemu. Proti je glasovala sodnica Škrk.

Jože Tratnik
Predsednik

zanj

dr. Ciril Ribičič l.r.
Podpredsednik

¹ Ustavno sodišče se zato ni opredeljevalo do navedb nasprotnega udeleženca, da gre za skupno premoženje zakoncev in do možnosti, da s skupnim premoženjem razpolaga eden od zakoncev.

² M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 309.

³ M. Juhart in drugi, cit. delo, str. 310.

⁴ M. Juhart in drugi, cit. delo, str. 312.

⁵ Več v. M. Juhart in drugi, cit. delo, str. 315; člena 14. in 15. ZTLR.

⁶ Zakon o obligacijskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 29/78 in nasl. – v nadaljevanju ZOR) je določal, da oblika, ki je z zakonom predpisana za neko pogodbo ali kakšen drug pravni posel, velja tudi za pooblastilo za sklenitev te pogodbe oziroma za ta posel (90. člen ZOR). Obvezno pisno obliko pogodb o prometu z nepremičninami je v 5. členu določal Zakon o prometu z nepremičninami (Uradni list SRS, št. 19/76), ki je kršitev te zapovedi sankcioniral z ničnostjo. Zahtevo o pisni obliki pogodbe, s katero se prenaša lastninska pravica ne nepremičnini, sedaj vsebuje 52. člen Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01 in nasl. – OZ), zahteva po pisnosti pri pridobivanju stvarnih pravic pa izhaja tudi iz pravil o zemljiški knjigi, ki za razpolagalni posel že po naravi stvari zahtevajo pisnost (primerjaj N. Plavšak in drugi: Obligacijski zakonik s komentarjem, 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana 2003, str. 367). Zahteva po strogi obličnosti danes izhaja tudi iz Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 13/94 in nasl. - ZN).

⁷ Primerjaj N. Plavšak in drugi, cit. delo, str. 367.