

# Izvršba na nepremičnine

*Dida Volk*<sup>1</sup>

## Sodna praksa

Pomembnejša vprašanja prakse

- Ovire za izvršbo
- Izvršba na nepremičnine, nevpisane v Z.K.
- Izvršba na nepremičnino, ki ni vpisana na dolžnika
- Izvršba na skupnem premoženju zakoncev
- Poplačilo hipotekarnega upnika

---

65

Ovire za izvršbo

- Vložene tožbe
- Začasne odredbe
- Razni vpisi v Z.K.
- Skupno premoženje
- Nepremičnina ni vpisana na dolžnika

Tožba na nedopustnost

Vložena tožba na nedopustnost izvršbe ni sama po sebi ovira za izročitev nepremičnine kupcu, kadar je sklep o domiku pravnomočen in je plačana kupnina.

---

<sup>1</sup> Okrožno sodišče v Ljubljani.

## Prepoved odtujitve in obremenitve

Vknjižba (vsebinsko gledano zaznamba) prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiški knjigi na podlagi izdaje začasne odredbe ni ovira za izdajo sklepa o izvršbi na nepremičnino in dovolitev vpisov na podlagi sklepa o dovolitvi izvršbe na nepremičnino.

## Idealni delež – ni ovira

Idealni delež nepremičnine je v pravnem prometu, zato je lahko predmet prodaje na javni dražbi. Po zaznambi sklepa o izvršbi sodišče ne more za poravnavo kakšne druge terjatve istega ali drugega upnika opraviti posebnega postopka izvršbe na isto nepremičnino.

## Zaznamba sklepa o izvršbi v Z.K.

DIDA VOLK

66

Sodišče prve stopnje je napačno začelo zemljiškoknjižni postopek že ... in plombiralo predlog za razširitev izvršbe na nepremičnino vl. št. .. Po 1.odst. 170. člena ZIZ se v zemljiški knjigi zaznamuje šele sklep o izvršbi, ne pa že predlog za izvršbo. Pravno dejstvo začetka izvršilnega postopka (ko se z izdajo sklepa o izvršbi začne izvršba v ožjem pomenu besede; primerjaj 46. člen ZIZ) se na obvestilo izvršilnega sodišča v zemljiški knjigi zaznamuje po uradni dolžnosti, ne na predlog stranke (upnikov predlog za izvršbo).

## Poplačilo zastavnega upnika

Da v zemljiško knjigo vknjižena zastavna pravica ne more biti ovira za izvršbo za izterjavo denarne terjatve na nepremičnini, jasno izhaja iz določb 13. poglavja ZIZ, zlasti iz določb 170., 172., 196. in 198. čl. ZIZ, ki podrobneje urejajo položaj in poplačilo zastavnega upnika. Zastavni upnik torej zaradi izvršbe na nepremičnino ne bo prikrajšan.

## Izročitev nepremičnine kupcu – zanimivo stališče...

Čeprav v primeru, ko dolžnik ne pridobi najemne pravice po 210. členu ZIZ, sklep o izročitvi prodane nepremičnine kupcu ni opredeljen kot izvršilni naslov za deložacijo dolžnika, mora sodišče v okviru dražbenega postopka kupcu izročiti v posest izpraznjeno hišo.

## Nevpisane nepremičnine

- Postopek v 211. členu ZIZ
- Dolžnik ni lastnik
- Dolžnik je nevpisano, vendar zastavljeno nepremičnino prodal (dobrovernemu) kupcu – ugovor tretjega
- “zgodovina” nastanka hipoteke na nevpisanih nepremičninah

## Opredelitev nepremičnine

### VSK sklep II Cp 391/2000

Ker je upnik glede nepremičnine – stanovanja, ki ni vpisano v zemljiški knjigi, navedel tako parcelno številko, na kateri je večstanovanjska hiša, kot tudi točen naslov in številko stanovanja ter površino, je s tem dovolj identificiral nepremičnino, na katero se nanaša izvršba.

## Originaren način pridobitve lastninske pravice v izvršbi

### Sodba II Ips 500/99

Bivša zakonca, izmed katerih je eden ob soglasju drugega prodal skupno stanovanje, ki je bilo obremenjeno z zastavno pravico za posojilo, ki ga je najel eden izmed njiju za skupne potrebe, stanovanje pa je bilo potem prodano na dražbi v izvršilnem postopku in vzeto kupcu, morata vrniti slednjemu prejeto kupnino, ker je takšna pogodba po zakonu razdrta.

## Ugovor tretjega – kupec ni vpisan v Z.K.

### VSK II Cpg 119/05

S strani tretjega uveljavljeni razlogi v ugovoru ne omogočajo zaključka, da ima tretji na predmetu izvršbe (tj. na dolžnikovih nepremičninah) pravico, ki bi preprečevala izvršbo. Za takšen zaključek namreč ne zadošča okoliščina, da je tretji kot kupec z dolžnikom kot prodajalcem dne 6.1.2004 sklenil prodajno pogodbo za nepremičnine, ki so predmet izvršbe, **saj s samo sklenitvijo pogodbe tretji še ni postal lastnik nepremičnin**, ampak bi to postal šele z vknjižbo svoje lastninske pravice na nepremičninah na podlagi navedene pogodbe (49. čl. SPZ).

## Nepremičnina ni vpisana na dolžnika

- Postopek, predviden v 168. členu ZIZ (predložitev listine oziroma vložitev tožbe)
- Nepremičnina je skupno premoženje
- Vpisana samo na enega zakonca (razlika: ali na dolžnika ali na drugega zakonca)

## Vložitev tožbe

### **VSK sklep II Cp 170/2000**

Če upnik nima listine, primerne za vpis lastninske pravice na dolžnico, sodišče v tem primeru izvršilni predlog ne zavrne, ampak dodeli upniku primeren rok za vložitev tožbe, s katero bo zahteval vpis lastninske pravice na dolžnico.

## Izvršba na skupno premoženje

- Različni možni vpisi v Z.K.:
  - vpisano skupno premoženje
  - lastninska pravica vpisana zgolj na enega zakonca (dolžnika, drugega zakonca)
- Poplačilo hipotekarnega upnika – navadnega upnika

## Skupno premoženje?

### **VSL sklep III Cp 1698/99**

Predloga za izvršbo ni mogoče zavreči, če je dolžnik vpisan v zemljiški knjigi na nedoločenem deležu, pa ni jasno, ali gre za skupne lastnike ali za solastnike.

### **Obrazložitev**

Ker vprašanje skupne lastnine ali solastnine v konkretnem primeru ni rešeno, je sodišče prve stopnje predlog za izvršbo preuranjeno zavrglo, kajti če gre za solastnike je izvršba možna na polovični delež, če pa gre za skupne lastnike pa bo treba izvesti postopek na primer po 57. členu ZZZDR, če gre za zakonca, oziroma po določbah 5. in 6. odstavka 168. člena ZIZ.

## Hipoteka – skupno premoženje

Zavarovanja terjatve na celotni nepremičnini, ki predstavlja skupno premoženje, ni mogoče dovoliti za terjatev do enega solastnika skupnega premoženja. Prav tako pa

ga že pojmovno ni mogoče dovoliti na nedoločenem deležu dolžnice na skupnem premoženju.

## Nepremičnina – skupno premoženje

Upnik, ki želi doseči izvršbo oz. zavarovanje na deležu enega od zakoncev, lahko ravna po določbi 1. odstavka 57. člena ZZZDR. Po omenjeni določbi lahko na podlagi pravnomočne sodbe zahteva, da sodišče določi delež dolžnika na skupnem premoženju in šele nato zahteva izvršbo na ta delež.

## Poplačilo hipotekarnega upnika

Tožeča stranka priznava, da je v zemljiški knjigi navedeno, da je pridobil lastninsko pravico na podlagi kupoprodajne pogodbe njen mož, in da sama ni vpisana v zemljiški knjigi, zato mora nositi riziko, da ni poskrbela za svoj vpis v zemljiško knjigo in da ni reagirala ob vpisu hipoteke tožene stranke.

### **Obrazložitev**

Čeprav velja domneva, da v primeru, da kak podatek ni vpisan v zemljiško knjigo, tretje osebe za nevpisani podatek ne vejo, pa ta domneva ni neizpodbitna. Toda tožeča stranka ni dokazovala in ni dokazala slabe vere tožene stranke. Samo dejstvo, da je profesionalna organizacija (banka), pa ji ne daje pravice oziroma dolžnosti, da se spušča v ugotavljanje osebnih podatkov posojiljemalcev, da torej ugotavlja njihov zakonski stan in se vtikuje v druga osebna razmerja ter zakonce obravnava drugače od tistih oseb, ki niso poročene.

## Enako stališče

Če bi tožnica poskrbela za njen zemljiškoknjžni vpis, bi bila zaradi publicitetnega učinka vpisa varovana. S svojo neaktivnostjo se je tožnica sama izpostavila nevarnosti, da bo kdo v zaupanju v podatke zemljiške knjige pridobil kakšno pravico na skupni nepremičnini.

## Poplačilo navadnega upnika

- Ustavna odločba Up-128/03 z dne 27.1.2005
- Pri skupnem premoženju gre za originaren način pridobitve lastninske pravice

- Zato pridobi zakonec lastninsko pravico na neoddeljenem delu skupnega premoženja ne glede na vpis v zemljiško knjigo
- V konkretnem primeru je izvršbo na nepremičnino predlagal (navadni) upnik, ne hipotekarni, ki se na z.k. stanje in dobro vero ne more sklicevati

## Napotki Ustavnega sodišča

V ponovljenem postopku bo moralo sodišče najprej ugotoviti, ali nepremičnina, ki je predmet izvršbe, spada v skupno premoženje zakoncev, in kakšna je narava dolga, katerega poplačilo se zahteva v izvršilnem postopku s prodajo nepremičnine (ali gre za dolg enega od zakoncev ali za skupen dolg zakoncev)

## Tožba dolžnikove žene na nedopustnost izvršbe

Tožba zaradi nedopustnosti izvršbe, s katero izločuje dolžnikova žena solastninski delež na (domnevno skupnem) premoženju, na katerem je dolžnik vknjižen kot izključni lastnik in je upnik nanj segel z izvršbo, je izločitvena. Z zaznambo izvršbe v zemljiški knjigi pridobi upnik pravico poplačila svoje terjatve iz predmeta izvršbe – nepremičnine, pred vsemi drugimi in tudi v primeru odtujitve nepremičnine.

## Položaj (zastavnega) upnika

Njegova pravica je absolutna, s podobnimi materialnopravnimi učinki kot jih ima zastavna pravica. Zato položaj dolžnikovega zakonca v izločitvenem sporu ne more biti v bistvenem drugačen kot v premoženjskih sporih, ki nastanejo zaradi enostranskega razpolaganja drugega zakonca z domnevno skupnim premoženjem. **Dolžnikov zakonec bo zato praviloma uspel v izločitveni pravdi le, če je upnik (pridobitelj pravic) ravnal v slabi veri !**