

Prodaja nepremičnine v izvršilnem postopku

dr. Dragica Wedam Lukić¹

1. Uvod

Izvršba s prodajo nepremičnine je nedvomno ena izmed učinkovitejših vrst izvršbe, saj so nepremičnine pogosto edino premoženje večje vrednosti, iz katerega je mogoče poplačati dolžnikove obveznosti. Čeprav je v izvršilnem postopku v ospredju pravica upnika, da pride do poplačila svoje terjatve, se postavlja vprašanje, kako daleč je zaradi varstva njegovih interesov še dopustno posegati v dolžnikove pravice. Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/98 in nasl., v nadaljevanju ZIZ) za razliko od Zakona o izvršilnem postopku iz leta 1978 (Uradni list SFRJ, št. 20/78, v nadaljevanju ZIP) med temeljnimi načeli ne določa več načela varstva dolžnika, kljub temu pa je to po presoji Ustavnega sodišča² še vedno eno izmed korektivnih načel izvršilnega prava. Ustavno sodišče je izrecno poudarilo, da prizadevanje za učinkovitost izvršilnega postopka v korist upnika služi uresničevanju načela pravne države, katere del je učinkovito sodno varstvo, da pa načelo varstva dolžnika izhaja iz načela socialne države. Zasedovanje ciljev izvršilnega postopka ne sme pripeljati do tega, da bi bile ogrožene temeljne pravice dolžnika, kot so npr. njegovo dostojanstvo ter temelj njegove ekonomske in socialne eksistence.

Z izvršbo na nepremičnino pa so lahko prizadeti tudi interesi drugih oseb, ki imajo na tej nepremičnini določene pravice ali imajo pravico biti poplačane iz nepremičnine. Teorija je zato izoblikovala nekatera načela,

¹ Profesorica na Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani.

² Odločba št. U-I-93/03 z dne 18. 11. 2004.

ki naj bi veljala za prodajo nepremičnin v izvršilnem postopku. To so načelo najmanjšega ponudka, kritno načelo ter prevzemno in izbrisno načelo.³ Načelo najmanjšega ponudka varuje predvsem dolžnika, da se njegova nepremičnina ne bi prodala za nesorazmerno nizko ceno, posredno pa tudi interese drugih oseb, ki imajo pravico biti poplačane iz te nepremičnine. Kritno načelo omogoča osebam, ki imajo pri poplačilu prednost pred upnikom, ki je zahteval izvršbo, da zahtevajo ustavitev izvršbe, če znesek, dobljen s prodajo, ne bi zadoščal niti za delno poplačilo terjatve upnika, ki je zahteval izvršbo. Prevzemno in izbrisno načelo pa se nanašata na vprašanje, katere pravice, ki obstajajo na nepremičnini, je dolžan prevzeti kupec nepremičnine, katere pa s prodajo ugasnejo in imajo upravičenci samo pravico do nadomestila. Postavlja pa se tudi vprašanje, kakšen je položaj kupca nepremičnine in kako so varovane njegove pravice.

Gre torej za kompleksen položaj, v katerem se prepletajo interesi različnih oseb. Ker bi celovita obravnava teh problemov daleč preseerala predvideni obseg tega prispevka, ključne osebe v postopku prodaje nepremičnine pa so upnik, dolžnik in kupec nepremičnine, se bom v nadaljevanju omejila na nekatera vprašanja, ki se pojavljajo v razmerju med temi osebami.

2. Prodajna cena

Po prvem odstavku 188. člena ZIZ na prvem naroku nepremičnina ne sme biti prodana pod ocenjeno vrednostjo. Če nepremičnine ni mogoče prodati na prvem naroku, sodišče razpiše drugi narok, na katerem je mogoče nepremičnino prodati pod ocenjeno vrednostjo, vendar ne za manj kot polovico te vrednosti (drugi odstavek 188. člena ZIZ).⁴ Sodišče pa lahko na predlog stranke ali zastavnega upnika oziroma upnika zemljiškega dolga preloži narok tudi v primeru, ko je na naroku za prodajo navzoč en sam ponudnik (drugi odstavek 186. člena ZIZ). Smisel te določbe je očitno v tem,

³ Glej Juhart, str. 75.

⁴ Po § 119 Zakona o izvršbi in zavarovanju iz leta 1930 je znašal »najmanjši sprejemljivi ponudek« pri hišah eno polovico ocenjene vrednosti, pri kmetijskih posestvih (vključno s stavbami) in gozdovih pa dve tretjini ugotovljene vrednosti (glej Sajovic, str. 241). Za najmanj dve tretjini ocenjene vrednosti je bilo mogoče nepremičnino prodati tudi po ZIP (163. člen). Medtem ko je po zakonu iz leta 1930 sodišče na predlog upnika oziroma z njegovim soglasjem za najmanjši sprejemljivi ponudek lahko določilo tudi višji znesek, pa je po ZIZ (enako je veljalo po ZIP) mogoče nepremičnino prodati tudi za nižjo ceno, če se o tem sporazumeje stranki in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga.

da bi se na drugem naroku (ob morebitni udeležbi drugih ponudnikov) dosegla višja cena. V praksi pa se je dogajalo, da je bil na prvem naroku edini ponudnik upnik, ki je s preložitvijo naroka dosegel, da mu je bila na drugem naroku nepremičnina prodana za polovico ocenjene vrednosti, njegova terjatev pa s tem ni bila v celoti poplačana. Zato je bilo vloženih več pobud za presojo ustavnosti drugega odstavka 188. člena ZIZ. Ustavno sodišče jih je združilo v skupno obravnavanje in o njih odločilo z odločbo št. U-I-93/03.

Ustavno sodišče je ocenilo, da pomeni ureditev, po kateri je mogoče nepremičnino prodati tudi zgolj za polovico ocenjene vrednosti, precejšen poseg v dolžnikovo pravico do zasebne lastnine, vendar prestane strogi test sorazmernosti in sama po sebi ni v neskladju z Ustavo. Kot sporno jo je ocenilo v primeru, kadar kupi nepremičnino za ceno, nižjo od ocenjene vrednosti, upnik, njegova terjatev pa še vedno ni v celoti poplačana, medtem ko dolžnik izgubi lastninsko pravico na nepremičnini, poleg tega pa mu ostane še dolg do upnika. Po presoji Ustavnega sodišča je v tem primeru sorazmerje med ustavno zavarovanima položajema dolžnika in upnika tako porušeno, da ureditev kljub temu, da mora imeti upnik v izvršilnem postopku privilegirani položaj, ne prestane ustavnosodne presoje, saj gre za bistven in nesorazmeren poseg v dolžnikovo lastninsko pravico. Ustavno sodišče je zato odločilo, da je določba drugega odstavka 188. člena ZIZ v neskladju z Ustavo. Kot način izvršitve svoje odločbe je določilo, da se do odprave ugotovljenega neskladja v primerih, ko nepremičnino v izvršilnem postopku za ceno, nižjo od ugotovljene vrednosti te nepremičnine, kupi upnik ali z njim povezana oseba in terjatev tega upnika iz zneska, dobljenega s prodajo, ne bi bila v celoti poplačana, šteje, da je ta upnik poplačan do ugotovljene vrednosti nepremičnine. To idejo je zakonodajalec povzel v 200.a členu ZIZ, v 200.b⁵ členu pa je podrobneje opredelil pojem povezanih oseb (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o izvršilnem postopku – ZIZ-C, Uradni list RS, št. 17/06).

Zakonodajalec je s tem vzpostavil ustrežnejše ravnovesje med položajema upnika in dolžnika in preprečil nekatere zlorabe, do katerih je lahko prišlo pred to zakonsko

⁵ Po tej določbi so povezane osebe lahko povezane fizične osebe ali povezane pravne osebe. Za povezane fizične osebe se štejejo sorodniki v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti do četrtega kolena, skrbnik in varovanec, posvojitelj in posvojenec, zakonca, osebi, ki živita v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti, ki ima po zakonu, ki ureja zakonsko zvezo, enake pravne posledice kot sklenitev zakonske zveze, osebi, ki živita v registrirani istospolni partnerski skupnosti, ter osebe v svaštvo do drugega kolena.

Povezane pravne osebe so odvisne in gospodujoče pravne osebe. Odvisna pravna oseba je pravna oseba, nad katero lahko druga pravna oseba (gospodujoča pravna oseba) neposredno ali posredno izvršuje na članstvu temelječ obvladujoč vpliv. Za gospodujočo pravno osebo velja tudi fizična oseba ali več povezanih fizičnih oseb, če lahko odločilno vplivajo na oblikovanje volje odvisne pravne osebe. Povezane pravne osebe so tudi pogodbeniki pogodbe o obvladovanju in pogodbe o prenosu dobička ter glavna in vključena družba. V tem primeru dokaz o nasprotnem ni mogoč, za pravno osebo v večinski posesti pa velja domneva, da je odvisna od osebe, ki je na njej udeležena z večino. Kot povezani veljata tudi oseba, zaposlena za nedoločen ali določen čas, in njen delodajalec, razen če je delodajalec oseba javnega prava.

spremembo. To pa ne pomeni, da zlorabe niso mogoče tudi takrat, kadar kupi nepremičnino v izvršilnem postopku tretja oseba. V konkretnem primeru sta se upnik in zainteresirani kupec nepremičnine dogovorila, da bo slednji na javni dražbi dražil le do določene cene, nato pa bo, če bo nepremičnino izdražil za to ceno, upniku plačal še dodaten znesek, ki se mu ne bo vštetal v poplačilo terjatve. Kupcu je na ta način uspelo kupiti nepremičnino, vendar upniku ni plačal dogovorjenega zneska. Upnik je svojo terjatev uveljavljal s tožbo. Že sodišče prve stopnje je upnikov zahtevek zavrnilo, ker je presodilo, da je pogodba, na katero se je skliceval upnik, nična, ker je v nasprotju z moralo. Upnikova pritožba in revizija sta bili zavrjnjeni.⁶ Vrhovno sodišče je obširno obrazložilo svojo odločitev in poudarilo, da je bil dogovor, ki sta ga stranki sklenili na škodo tretjega, ki zanj sploh ni vedel, v nasprotju z moralnimi vrednotami družbe kot celote do take mere, da mu ni mogoče nuditi sodnega varstva. S tem se je mogoče v celoti strinjati, vprašanje pa je, kakšni so dejanski učinki te odločitve. Odločitev namreč neposredno ne posega v samo prodajo nepremičnine in tako je kupec lahko še vedno okoriščen, saj je kupil nepremičnino za nižjo ceno, kot bi jo moral plačati, če bi bila dražba korektno izpeljana, po drugi strani pa upnik ni prizadet, saj lahko še vedno zahteva izvršbo za preostanek terjatve. Zanimivo bi bilo videti, ali in s kakšnimi argumenti bi izvršilno sodišče tak predlog za izvršbo zavrnilo.

3. Položaj dolžnika po prodaji stanovanja ali individualne stanovanjske hiše, v kateri prebiva

Po ZIP je bil dolžnik v primeru prodaje stanovanja oziroma stanovanjske hiše, v kateri je prebival, zavarovan tako, da je še naprej obdržal pravico prebivati v tem stanovanju oziroma hiši. Za razmerja med kupcem in dolžnikom so v tem primeru veljale določbe, ki veljajo za razmerje med lastnikom in najemnikom (185. člen ZIP).

Po 210. členu ZIZ je pravica dolžnika, da še naprej prebiva v prodanem stanovanju oziroma hiši, omejena na tri leta. Dolžnik mora to pravico uveljavljati najkasneje v 60 dneh od prejema sklepa o izvršbi, če je dražbeni narok razpisan pred potekom tega roka, pa najkasneje do dražbenega naroka. V tem primeru mora dolžnik kupcu od dneva izdaje sklepa o izročitvi nepremičnine plačevati profitno najemnino. Te pravice pa dolžnik ne more uveljavljati, če gre za izvršbo zaradi poplačila terjatve iz naslova posojila za izgradnjo oziroma za nakup te nepremičnine, ali za izterjavo zemljiškega dolga oziroma terjatve, zavarovane s pogodbeno zastavno pravico na tej nepremičnini,

⁶ Sodba II Ips 546/2005 z dne 22. 11. 2007. Povzetek sodbe je objavljen v Pravni praksi, št. 6-7/2008, str. 32.

ali zaradi izvršitve terjatve za izključitev etažnega lastnika s prodajo posameznega dela zgradbe v etažni lastnine.

ZIZ je začel veljati devetdeseti dan po objavi v Uradnem listu (302. člen ZIZ), kar pomeni, da so se njegove določbe uporabljale tudi v postopkih, ki so se začeli pred njegovo uveljavitvijo. Pojavilo pa se je vprašanje, pod kakšnimi pogoji lahko v teh primerih dolжник uveljavlja pravico iz 210. člena. Višje sodišče v Ljubljani je sprejelo stališče, da bi morala dolžnika v primeru, ko je bil sklep o izvršbi izdan pred uveljavitvijo ZIZ, narok za prodajo pa je bil določen po njegovi uveljavitvi, predlog vložiti v 60 dneh po uveljavitvi zakona. Ker tega nista storila, sta to pravico izgubila, čeprav sta predlog vložila pred dražbenim narokom. Po mnenju sodišča je namreč mogoče predlog vložiti do dražbenega naroka samo takrat, kadar je ta razpisan pred potekom 60 dni od izdaje sklepa o izvršbi, v konkretnem primeru pa ni šlo za tak primer.⁷ Iz sodne prakse pa izhaja, da se določba 210. člena ZIZ uporablja tudi v primerih, ko je bila pogodbeno zastavna pravica ustanovljena pred uveljavitvijo ZIZ. Vsaj v enem primeru⁸ je mogoče sklepati, da je bil dogovor o ustanovitvi zastavne pravice na podlagi sporazuma strank sklenjen še v času veljavnosti ZIP, sodišče pa je v obrazložitvi (kot *obiter dictum*) navedlo, da dolžnika po četrtem odstavku 210. člena ZIZ nimata pravice, da ostaneta v stanovanju kot najemnika. Vprašanje je, ali je takšno stališče pravilno. Gre namreč za materialnopravne posledice izvršbe, za materialnopravna vprašanja pa v načelu velja, da je treba uporabiti pravo, ki je veljalo v času nastanka razmerja. Ob sklenitvi sporazuma o ustanovitvi zastavne pravice na nepremičnini sta dolžnika vedela, da bo nepremičnina v primeru neplačila terjatve prodana, pričakovala pa sta, da bosta obdržala pravico v njej še naprej prebivati kot najemnika. Z uveljavitvijo ZIZ se je njun položaj bistveno poslabšal in vprašanje je, ali bi pod takimi pogoji pristala na ustanovitev hipoteke.

Po drugem odstavku 192. člena ZIZ sodišče v sklepu o izročitvi nepremičnine kupcu odloči tudi, kdaj se je dolжник dolžan izseliti iz prodanega stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše. Ta sklep je izvršilni naslov. Če je bila dolžniku priznana pravica, da še določen čas prebiva v prodanem stanovanju oziroma hiši, sodišče odloči, da se je dolžan izseliti po poteku časa, za katerega mu je bila ta pravica priznana. V nasprotnem primeru določi sodišče rok za prostovoljno izselitev v sklepu. Po poteku tega roka lahko kupec zahteva izvršbo po pravilih za izpraznitev in izročitev nepremičnine. Nekdanji Zakon o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS št. 18/74 in nasl.) je v tretjem odstavku 70. člena vseboval varovalko za primer, ko je šlo za izselitev v najpotrebnejše prostore. Določal je, da sodbe ni mogoče izvršiti, če je bila med uporabniki stanovanja oseba, katere življenje ali zdravje bi bilo s preselitvijo ogroženo. Po novem niso predvidene nobene omejitve, tako da se lahko dolжник in člani njegove družine znajdejo dobesedno

⁷ VSL Sklep III Cp 778/2002

⁸ VSL Sklep III Cp 2/00

na cesti. Premičnine, ki jih je treba odstraniti iz nepremičnine, se v primeru, če jih dolжник ali člani njegovega gospodinjstva nočejo sprejeti, izročijo na dolžnikove stroške v hrambo (222. člen ZIZ), niti dolжник niti izvršitelj pa ni dolžan preverjati, ali so dolžniku zagotovljeni minimalni pogoji prebivanja.

Edini instrument, ki nudi dolžniku vsaj začasno varstvo je odlog izvršbe. Sodišče lahko na dolžnikov predlog odloži izvršbo, če dolжник izkaže za verjetno, da bi s takojšnjo izvršbo pretrpel nenadomestljivo ali težko nadomestljivo škodo, ki je večja od škode, ki zaradi odloga lahko nastane upniku, predvsem v primerih, ko je vloženo pravno sredstvo zoper izvršilni naslov ali zoper sklep o izvršbi, kar pomeni, da obstaja verjetnost, da se bo izkazalo, da izvršba ni dovoljena (prvi odstavek 71. člena ZIZ).⁹ Poleg tega lahko sodišče na dolžnikov predlog odloži izvršbo tudi v drugih primerih, ko so za to posebno upravičeni razlogi, vendar največ za tri mesece in samo enkrat (drugi odstavek 71. člena ZIZ). Možnost odloga izvršbe iz posebno upravičenih razlogov je poznal že ZIP, vendar ni postavjal nobenih omejitev niti glede trajanja niti glede števila odlogov (drugi odstavek 63. člena ZIP). ZIZ je v prvotnem besedilu omejil samo trajanje odloga, novela ZIZ-A (Uradni list RS št. 75/02) pa je uveljavila še dodatno omejitev, po kateri je mogoče izvršbo iz tega razloga odložiti samo enkrat. Kot izhaja iz obrazložitve predloga novele, naj bi se s tem preprečilo zavlačevanje izvršilnih postopkov in dosegla večja učinkovitost izvršbe.¹⁰ Zakonodajalec je očitno ocenil, da mora imeti učinkovitost izvršbe prednost pred pravicami dolžnika celo takrat, kadar bi bili podani posebno upravičeni razlogi za ponovni odlog izvršbe, tudi če bi bilo npr. ogroženo zdravje ali celo življenje dolžnika, saj sodišču ne pušča nobenega manevrskega prostora. Iz tega razloga je bila ta določba predmet izpodbijanja pred Ustavnim sodiščem, vendar je Ustavno sodišče pobudo v skladu s svojo spremenjeno prakso zavrglo, ker še ni tekel postopek na podlagi zahteve za varstvo zakonitosti v konkretnem primeru, s katerim sta pobudnici izkazovali svoj pravni interes. V obrazložitvi je navedlo, da je vrhovni državni tožilec v zahtevi za varstvo zakonitosti navedel razloge glede ustavne skladnosti navedene določbe in da se bo moralo Vrhovno sodišče do njih opredeliti – ali jih argumentirano zavrniti ali pa začeti postopek pred Ustavnim sodiščem, če tega ne bo

⁹ V prvem odstavku 71. člena ZIZ so navedeni naslednji primeri:

1. če je zoper odločbo, na podlagi katere je bila dovoljena izvršba, vložil izredno pravno sredstvo;
2. če je vložen predlog za vrnitev v prejšnje stanje v postopku, v katerem je bila izdana odločba, ki je bila podlaga za dovolitev izvršbe;
3. če je vložena tožba za razveljavitev arbitražne odločbe, na podlagi katere je bila dovoljena izvršba;
4. če je vložena tožba za razveljavitev poravnave, na podlagi katere je bila dovoljena izvršba;
5. če je dolжник zoper sklep o izvršbi vložil ugovor;
6. če je dolжник vložil predlog za razveljavitev potrdila o izvršljivosti;
7. če je izvršba odvisna od sočasne izpolnitve kakšne upnikove obveznosti, dolжник pa je odrekel izpolnitev svoje obveznosti zaradi tega, ker upnik svoje ni izpolnil in tudi ni pokazal pripravljenosti, da jo sočasno izpolni;
8. če je dolжник ali udeleženec v postopku zahteval odpravo nepravilnosti, ki so bile storjene pri opravljanju izvršbe;
9. če je dolжник začel pravdo ali drug postopek zaradi nedopustnosti izvršbe (59. in 60. člen).

¹⁰ Poročevalec DZ, št. 96/2001, str. 72.

storilo pa bosta pobudnici lahko vložili ustavno pritožbo.¹¹ Vrhovno sodišče je zahtevo za varstvo zakonitosti zavrnilo in med drugim navedlo, da pomisleki glede ustavne skladnosti navedene določbe niso utemeljeni. Kot argument je navedlo, da je treba v izvršilnem postopku upoštevati predvsem interes upnika do učinkovite izvršbe, da je interes socialne države že dovolj varovan z enkratno možnostjo odloga in da zato omejitve iz drugega odstavka 71. člena ZIZ niso nesorazmeren poseg v pravice dolžnika.¹²

4. Pravni položaj kupca nepremičnine

Za nakup nepremičnine v izvršilnem postopku veljata dve bistveni posebnosti: gre za originaren način pridobitve lastninske pravice, kar pomeni, da postane kupec lastnik, tudi če se kasneje izkaže, da dolжник ni bil lastnik nepremičnine oziroma da so obstajali kakšni drugi razlogi za nedopustnost izvršbe, po drugi strani pa kupec proti dolžniku ne more uveljavljati jamčevalnih zahtevkov zaradi napak, ki jih je odkril na nepremičnini (467. člen Obligacijskega zakonika, Uradni list RS, št. 83/01 in nasl.).

Po zakonu o izvršbi in zavarovanju iz leta 1930 je bil »osrednji akt dražbenega postopka«¹³ domik, saj so se nanj vezale vse najpomembnejše pravne posledice. Kupec je postal lastnik na dražbi prodane nepremičnine s pravnomočnostjo sklepa o domiku in od tega trenutka dalje njegovih pravic ni bilo mogoče več izpodbijati, čeprav je bil razveljavljen izvršilni naslov, ki je bil podlaga za dražbo (§ 151 ZIZ 1930). ZIZ – tako kot pred njim ZIP¹⁴ – ureja prehod lastninske pravice na kupca v dveh fazah. Sodišče najprej izda sklep o domiku (189. člen ZIZ), po pravnomočnosti tega sklepa in plačilu kupnine pa sklep, da se nepremičnina izroči kupcu in po pravnomočnosti sklepa v zemljiški knjigi vpiše nanj lastninska pravica (192. člen ZIZ). Po 193. členu ZIZ razveljavitev ali sprememba sklepa o izvršbi po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu nima vpliva na pravice, ki jih je kupec pridobil po 192. členu. Glede na to je pri razlagi vsebinsko enake ureditve po ZIP v teoriji prevladalo stališče, da je odločba, s katero kupec pridobi lastninsko pravico, sklep o izročitvi nepremičnine, medtem ko je sklep o domiku zgolj naslov za pridobitev lastninske pravice.¹⁵

¹¹ Sklep št. U-I-354/07 z dne 10. 1. 2008.

¹² Sklep št. II Ips 294/2007 z dne 10. 4. 2008.

¹³ Juhart, str. 85, Sajovic, str. 276-267.

¹⁴ Členi 164 do 168 ZIP.

¹⁵ Ude, str. 148; Wedam Lukić, str. 100; ter po uveljavitvi ZIZ str. 310.

V praksi pa se je pojavilo vprašanje, ali lahko sodišče razveljavi sklep o domiku, če upnik po njegovi izdaji umakne predlog za izvršbo. Po 43. členu ZIZ lahko upnik »med postopkom« umakne predlog za izvršbo in sodišče v tem primeru ustavi postopek. Po drugem odstavku 76. člena ZIZ sodišče v tem primeru razveljavi tudi opravljena izvršilna dejanja, kolikor s tem niso prizadete pravice drugih oseb. Vprašanje je torej, ali z izdajo sklepa o domiku že nastane kakšna pravica, v katero ni dopustno posegati. Ustavno sodišče je v odločbi št. Up-35/98 z dne 2. 4. 1998 na to vprašanje odgovorilo pritrdilno. Položaj kupca v izvršilnem postopku po domiku je primerjalo s položajem kupca v obligacijskem razmerju. V obdobju od sklenitve pravnega posla do vpisa v zemljiško knjigo je kupec v pravnem položaju, ko je njegova pravica pričakovanja pravno zavarovana. Po mnenju Ustavnega sodišča je podobno tudi s pravnim položajem kupca nepremičnine po izdaji sklepa o domiku, ko je visečnost njegovega pravnega položaja je odvisna zgolj od zakonitosti javne dražbe in od plačila kupnine. Razveljavitev sklepa o domiku zaradi drugih okoliščin bi zato po oceni Ustavnega sodišča posegla v kupčevo pričakovalno pravico, pridobljeno z naslovom za pridobitev lastninske pravice, t.j. z domikom. To stališče je Ustavno sodišče še dodatno utemeljilo v odločbi št. 77/04 z dne 11. 10. 2006. V njej je izrecno poudarilo, da pomeni poseg v kupčevo pričakovalno pravico tudi kršitev njegove pravice do zasebne lastnine iz 33. in 67. člena Ustave. Po presoji Ustavnega sodišča je kupčevo pričakovanje pridobitve lastninske pravice v takšnem primeru tako utemeljeno in konkretno, da zadosti pojmu upravičeno pričakovanje in je zato varovano z ustavno določbo o varstvu zasebne lastnine.¹⁶

5. Sklep

Medtem ko se je ureditvi izvršbe po ZIP očitalo, da je preveč prijazna do dolžnika, je mogoče glede sedaj veljavne ureditve ugotoviti, da v večji meri upošteva interese upnika. S tem ko je zakon znižal najnižjo ceno, za katero je mogoče prodati nepremičnino v izvršilnem postopku ter omejil pravico dolžnika, da še naprej prebiva v prodanem stanovanju oziroma hiši, ter možnost odloga izvršbe za njegovo izselitev iz prodanega stanovanja oziroma hiše, je nedvomno povečal možnosti za prodajo nepremičnine in s tem prispeval k večji učinkovitosti izvršbe. Vprašanje pa je, ali je v zadostni meri preprečil možnost zlorab, do katerih lahko pride pri prodaji, in ali je v zadostni meri poskrbljeno za varstvo dolžnikove eksistence takrat, kadar se zaradi prodaje stanovanja znajde dobesedno na cesti. Nekateri konkretni primeri kažejo, da ni vedno tako.

¹⁶ Kljub tej odločbi se je Višje sodišče v Ljubljani v sklepu III Cp 7649/2006 z dne 14. 3. 2007, s katerim je razveljavilo sklep prvostopenjskega sodišča o ustavitvi postopka, sklicevalo zgolj na odločbo št. Up-35/98.

Literatura

1. JUHART, JOŽE: Civilno izvršilno pravo, oris, Ljubljana 1969
2. RIJAVEC, VESNA: Civilno izvršilno pravo, Ljubljana 2003
3. SAJOVIC, RUDOLF: Izvršilni postopek, Tolmač k zakonu o izvršbi in zavarovanju, Ljubljana 1944
4. UDE, LOJZE: Predpisi o izvršilnem postopku s pojasnili, Ljubljana 1979
5. WEDAM LUKIČ, DRAGICA: Civilno izvršilno pravo, Ljubljana 1992