



REPUBLIKA  
SLOVENIJA  
OKROŽNO  
SODIŠČE

MARIBOR

III P 25/2020

V 2v. s sodbo VS MB  
IČp 604/2024

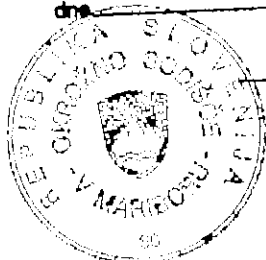
Odločba je pravomočna dne 27. 8. 2024  
V 2v. s sodbo VS MB in izvršljiva dne 11. 10. 2024

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

dne 22. 10. 2024

Vodja pisarne pri oddelku:

*Jach*



SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Okrožno sodišče v Mariboru je po okrožni sodnici Katarini Plevčak,

v pravdni zadevi tožeče stranke: **1. AERODROM MARIBOR, podjetje za letališko dejavnost, gostinstvo in turizem d.o.o.**, MŠ: 5156467000, Letališka cesta 10, Orehova vas, **2. AERODROM NEPREMIČNINE, poslovanje z nepremičninami d.o.o.**, MŠ: 8507643000, Letališka cesta 10, Orehova vas, ki ju zastopa Odvetniška družba Peček Škrbec, o.p. d.o.o. iz Ljubljane zoper toženo stranko: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, MŠ: 5854814000 Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Mariboru,

zaradi izbrisa vknjižbe služnostnih pravic v zemljiški knjigi,

po dne 21. marca 2024 opravljeni javni glavni obravnavi,

## ODLOČILO:

I. Ugotovi se, da je Pogodba o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti, št. 2430-16-100079 z dne 16. 12. 2016 s pripadajočim aneksom št. 2 z dne 14. 3. 2017, sklenjena med Republiko Slovenijo, Ministrstvom za infrastrukturo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, MŠ: 5854814000, davčna številka: SI25967061 in družbo AERODROM MARIBOR, podjetje za letališko dejavnost, gostinstvo in turizem d. o.o., nična.

II. Ugotovi se neveljavnost vknjižbe:

- neprave stvarne služnosti pri nepremičnini parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas, ID pravice 20151368, imetnika Republike Slovenije, MŠ: 5854814000, s sledečo vsebino: "Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti, št. 2430-16-100079 se vknjiži služnostna pravica dostopa, hoje, parkiranja in vožnje v korist Republike Slovenije oziroma njenega najemnika nepremičnin, ki se nahajajo na Letališču Edvarda Rusjana od dneva veljavnosti te pogodbe, izključno za opravljanje letaliških in drugih dovoljenih dejavnosti za čas trajanja prvo sklenjenega najemnega razmerja za obdobje tridesetih let, šteto od sklenitve te pogodbe."

in

- neprave stvarne služnosti pri nepremičninah parc. št. 181/o, parc. št. 186/1, parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas, ID pravice 20151376, imetnika Republike Slovenije, MŠ: 5854814000, s sledečo vsebino: "Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti, št. 2430-16-100079 se vknjiži služnostna pravica uporabe in vzdrževanja zelenice v korist Republike Slovenije oziroma njenega najemnika nepremičnin, ki se nahajajo na Letališču Edvarda Rusjana od dneva veljavnosti te pogodbe, izključno za opravljanje letaliških in drugih dovoljenih dejavnosti za čas trajanja prvo sklenjenega najemnega razmerja za obdobje tridesetih let, šteto od sklenitve te pogodbe."

III. Vzpostavi se prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov, tako da se izbrišeta izvedeni pravici:

- pri nepremičnini parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas, ID pravice 20151368, imetnika Republike Slovenije, MŠ: 5854814000, s sledečo vsebino: "Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti, št. 2430-16-100079 se vknjiži služnostna pravica dostopa, hoje, parkiranja in vožnje v korist Republike Slovenije oziroma njenega najemnika nepremičnin, ki se nahajajo na Letališču Edvarda Rusjana od dneva veljavnosti te pogodbe, izključno za opravljanje letaliških in drugih dovoljenih dejavnosti za čas trajanja prvo sklenjenega

najemnega razmerja za obdobje tridesetih let, šteto od sklenitve te pogodbe.“

in

- pri nepremičninah parc. št. 181/o, parc. št. 186/1, parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas, ID pravice 20151376, imetnika Republike Slovenije, MŠ: 5854814000, s sledečo vsebino: “Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti, št. 2430-16-100079 se vknjiži služnostna pravica uporabe in vzdrževanja zelenice v korist Republike Slovenije oziroma njenega najemnika nepremičnin, ki se nahajajo na Letališču Edvarda Rusjana od dneva veljavnosti te pogodbe, izključno za opravljanje letaliških in drugih dovoljenih dejavnosti za čas trajanja prvo sklenjenega najemnega razmerja za obdobje tridesetih let, šteto od sklenitve te pogodbe.“

- IV. Tožena stranka je dolžna tožeči stranki povrniti njene pravdne stroške skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od prvega dne po poteku roka za prostovoljno izpolnitev obveznosti do plačila.

## OBRAZLOŽITEV:

### **Povzetek navedb pravnih strank:**

1. Tožeča stranka (v nadaljevanju: prvi, drugi tožnik oziroma tožnika) s tožbo zahteva od tožene stranke (v nadaljevanju: toženka) ugotovitev ničnosti Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti št. 2430-16-10009 z dne 16. 12. 2016 (v nadaljevanju: služnostna pogodba) s pripadajočim aneksom z dne 14. 3. 2017, neveljavnost vknjižbe nepravih stvarnih služnosti pri nepremičninah parc. št. 197/o, parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas, ki so bile v zemljiško knjigo vknjižene na podlagi v tej tožbi zatrjevane nične služnostne pogodbe ter vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja z izbrisom teh nepravih stvarnih služnosti iz zemljiške knjige po določbi 243. člena Zakona o zemljiški knjigi (v nadaljevanju: ZZK-1). V utemeljitev tožbenega zahtevka tožnika navajata, da je toženka dne 16. 12. 2016 objavila poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin in opreme v najem. V času razpisa je bil prvi tožnik izključni zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin parc. št. 197/o, parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas, ki se nahajajo v sklopu Letališča Edvarda Rusjana Maribor (v nadaljevanju: LERM) in predstavljajo del letališke infrastrukture (z dnem 6. 11. 2019 je bil v zemljiško knjigo kot zemljiškoknjižni lastnik pri nepremičnini parc. št. 181/o k.o. Orehova vas vpisan drugi tožnik, ki je univerzalni pravni naslednik prvega tožnika). Če bi na pozivu za javno zbiranje ponudb uspela druga oseba, ta kot upravljavec letališča ne bi imela pravice dostopa do letališča, saj je bil prvi tožnik lastnik parc. št. 197/o k.o. 706 Orehova vas, na kateri se nahaja dostopna cesta do letališča in parkirišče pred letališkim terminalom. Ker je toženka potencialnemu

tretjemu najemniku letališke infrastrukture želela zagotoviti možnost dostopa, hoje in parkiranja po parc. št. 197/0 ter uporabe in vzdrževanja zelenice na parc. št. 181/0, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/0, vse k.o. 706 Orehova vas, sta prvi tožnik in toženka dne 16. 12. 2016 sklenila služnostno pogodbo. V 2. členu navedene pogodbe sta se prvi tožnik in toženka dogovorila, da služnostni zavezanec (prvi tožnik) dovoli služnostnemu upravičencu (toženki) oziroma njegovemu najemniku nepremičnin v lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS), ki se nahajajo na LERM, pravico dostopa, hoje, parkiranja in vožnje na nepremičnini ID znak 706-197/0-0, parc. št. 197/0, k.o. 706 Orehova vas, ter uporabo in vzdrževanje zelenice na nepremičninah ID znak 706-181/0-0, parc. št. 181/0, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/0, vse k.o. 706 Orehova vas. Služnostna pravica po tej pogodbi je dana odplačno za dobo 30 let od sklenitve pogodbe. V 13. členu navedene pogodbe pa sta se pogodbeni stranki dogovorili, da je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa in prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj in sicer, da RS najkasneje do 28. 2. 2017 za najem LERM sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec. Med strankama je bila torej ob sklepanju služnostne pogodbe dogovorjena obličnost, in sicer oblika notarskega zapisa. Ker pa je bilo že pred 28. 2. 2017 znano, da je prvi tožnik edini, ki je oddal ponudbo na razpis toženke za najem letališke infrastrukture, s sklepanjem služnostne pogodbe v obliki notarskega zapisa nista nadaljevala. Dne 1. 3. 2017 sta prvi tožnik in toženka sklenila aneks k služnosti pogodbi, nadalje pa sta dne 14. 3. 2017 sklenila še aneks št. 2 k služnostni pogodbi, s katerim sta razveljavila aneks z dne 1. 3. 2017. V 3. členu aneksa št. 2 sta prvi tožnik in toženka spremenila 13. člen služnostne pogodbe tako, da služnostna pogodba prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj pod katerim je sklenjena in sicer, da RS za najem LERM sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec. Pogodbeni stranki sta torej veljavnost pogodbe vezali na pogoj, da RS sklene najemno pogodbo s tretjo osebo, to je osebo, ki ni Aerodrom Maribor d.o.o., njun namen pa je bil omogočiti pridobitev pravic uporabe in dostopa do letališke infrastrukture, če bi najemnik postal kdo tretji in ne prvi tožnik.

2. Prvi tožnik in toženka sta dne 2. 3. 2017 sklenila Najemno pogodbo za najem LERM (v nadaljevanju: najemna pogodba). Prvi tožnik je na podlagi najemne pogodbe posedoval letališko infrastrukturo vse do vključno 17. 7. 2019, ko je najemna pogodba prenehala veljati po preteku odpovednega roka na podlagi odpovedi najemnega razmerja s strani prvega tožnika. Od 18. 7. 2019 naprej letališko infrastrukturo za toženko upravlja DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o.. Tožnika izpostavljata, da se odložni pogoj, pod katerim je bila sklenjena služnostna pogodba, nikoli ni izpolnil, posledično pa služnostna pogodba nikoli ni stopila v veljavo. Prav tako pa se pogoj, da bo za letališko infrastrukturo v lasti toženke sklenjena najemna pogodba, ne more več uresničiti, saj po določbah spremenjenega Zakona o stvarnem premoženju

države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), sklenitev novega najemnega razmerja niti ni predvidena, česar se je zavedala tudi toženka preden je predlagala izpodbijani vpis v zemljiško knjigo. Navedeno potrjuje dokument Seznanitev vlade RS o stanju LERM z dne 5. 6. 2019, iz katerega je razvidno, da je Aerodrom Maribor d.o.o. dne 15. 1. 2019 odpovedal najemno pogodbo ter da je ministrstvo proučilo možnost ponovitve najema, ki pa zaradi zadnjih sprememb ZSPDSLS-1 ni bil mogoč. Posledično se služnostna pogodba skladno s 60. členom Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ) šteje za nično, saj je sklenjena pod nemogočim odložnim pogojem. Toženka je nemudoma po odpovedi najemne pogodbe ugotovila, da ponoven najem letališke infrastrukture ni mogoč in bo morala upravljanje letališča prevzeti sama, ko se izteče odpovedni rok, zato je predlagala vknjižbo služnosti, četudi se je zavedala neveljavnosti služnostne pogodbe.

3. Nadalje tožnika navajata, da ker se pogoj za veljavnost služnostne pogodbe in namen, s katerim sta stranki sklenili služnostno pogodbo, ni uresničil, nobena od strank ni predlagala vpisa služnosti v zemljiško knjigo na podlagi navedene pogodbe. Prav tako toženka ni vztrajala pri overitvi podpisa služnostnega zavezanca, saj je služnostna pogodba s sklenitvijo najemne pogodbe postala brezpredmetna. Šele ko je prvi tožnik v mesecu januarju 2019 odpovedal najemno pogodbo, je toženka pozvala Borisa Bobka in Ladimirja Broliha, ki sta v imenu prvega tožnika podpisala služnostno pogodbo, naj overita svoja podpisa, torej ju je k overitvi pozvala več kot dve leti po sklenitvi služnostne pogodbe. V vmesnem času, vse do vložitve tožbe, se nadomestilo, dogovorjeno v 3. členu služnostne pogodbe ni plačevalo, saj nobena izmed strank služnostne pogodbe ni štela za veljavno. Toženka je nato dne 27. 3. 2019 predlagala vpis služnosti v zemljiško knjigo, četudi se je neveljavnosti služnostne pogodbe morala in mogla zavedati. Okrajno sodišče v Litiji je dne 3. 4. 2019 izdalo zemljiškoknjižni sklep, opr. št. Dn 58545/2019, s katerim je dovolilo vpis odplačne neprave stvarne služnosti pri nepremičnini parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas, prav tako je bil vpis odplačne neprave služnosti dovoljen na podlagi služnostne pogodbe pri parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas. Pri tem tožnika še dodajata, da je predlog služnostne pogodbe pripravila toženka, zaradi česar je treba sporna pogodbeno določila razlagati v korist tožnikov ter glede na namen, ki sta ga stranki s sklenitvijo pogodbe zasledovali. Eden izmed pogojev za prenos lastninske pravice in drugih stvarnih pravic, kakor tudi tudi za ustanovitev omejenih stvarnih pravic, je veljaven zavezovalni pravni posel. Navedeno zahteva načelo kavzalnosti, ki je uzakonjeno v 40. členu Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju: SPZ). Z neveljavnostjo oziroma prenehanjem zavezovalnega pravnega posla prenehajo tudi učinki razpolagalnega pravnega posla, šteje se, da lastninska pravica sploh ni prešla iz prejšnjega lastnika, enako velja tudi glede prenosa in ustanovitve omejenih stvarnih pravic. Ker v zavezovalnem pravnem poslu ni bilo podlage za izdajo zemljiškoknjižnega dovolila, je nično tudi samo zemljiškoknjižno dovolilo. Iz 4.

člena služnostne pogodbe, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, izhaja, da je zemljiškoknjižno dovolilo dovoljevalo vknjižbo služnostne pravice dostopa, hoje, parkiranja in vožnje na nepremičnini ID znak 706-197/o-o, parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas ter vknjižbo služnostne pravice uporabe in vzdrževanja zelenice na nepremičninah ID znak 706-181/o-o, parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas, v korist služnostnega upravičenca od dneva veljavnosti te pogodbe in za čas trajanja prvo sklenjenega najemnega razmerja, za obdobje tridesetih let, šteto od sklenitve te pogodbe. Upošteva je navedeno, je zemljiškoknjižno dovolilo dano pogojno, saj je vezano na pogoj, da služnostna pogodba stopi v veljavo. Ker je že sama služnostna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem, je zato v nasprotju z zakonom veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila nedopustno vezana na pogoj, zemljiškoknjižno dovolilo mora namreč biti nepogojno, sicer je nično. Pogojevanje razpolagalnih učinkov z uspehom zavezovalnega pravnega posla je namreč nedopustno. Prav tako pa je veljavnost zemljiškoknjižnega dovolila vezana na še en odložni pogoj, saj se vknjižba dovoljuje za čas trajanja prvo sklenjenega najemnega razmerja, za obdobje tridesetih let. Ta časovna omejitev je po mnenju tožnikov nejasna, saj ni opredeljeno v kakšnem razmerju sta ti časovni omejitvi med seboj. Glede na to, da je bilo prvo najemno razmerje po sklenitvi služnostne pogodbe sklenjeno s prvim tožnikom, ki je bil zemljiškoknjižni lastnik vseh služečih nepremičnin, služnost v korist prvega tožnika ni mogla biti in tudi ni bila vknjižena. Stranki služnostne pogodbe sta tako očitno imeli namen, da nastanek služnosti vezeta na pogoj, da je prvo najemno razmerje sklenjeno s tretjo osebo, ki ni prvi tožnik. Ta pogoj pa se ne more več uresničiti, saj je bilo prvo najemno razmerje sklenjeno s prvim tožnikom. Zemljiškoknjižno dovolilo, dano pod dvema odložnima pogojema, od katerih je eden celo nemogoč, je treba šteti za nično. Neveljavnost in nepopolnost zemljiškoknjižnega dovolila pomenita razlog za neveljavnost vknjižbe, res se sicer ti pomanjkljivosti lahko odpravita že v zemljiškoknjižnem postopku, hkrati pa tudi v pravnem postopku na podlagi izbrisne tožbe. Glede na navedeno sta tožnika prepričana, da je pridobitelj v vsakem primeru slaboveren, če je pridobil knjižno pravico na podlagi ničnega zemljiškoknjižnega dovolila.

4. Toženka v odgovoru na tožbo nasprotuje zahtevku tožnikov. Res držijo trditve tožnikov, da je toženka dne 16. 12. 2016 objavila poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin in opreme v najem ter da sta toženka in prvi tožnik dne 16. 12. 2016 sklenila služnostno pogodbo z odložnim pogojem, ki odlaga veljavnost služnostne do dneva sklenitve najemne pogodbe za najem nepremičnin v lasti toženke, ki jo mora toženka skleniti najkasneje do 28. 2. 2017 z osebo, ki ni služnostni zavezanec, vendar pa je bilo z aneksom k služnostni pogodbi z dne 1. 3. 2017 določilo o odložnem pogoju spremenjeno tako, da bo služnostna pogodba pričela veljati, ko bo RS sklenila najemno pogodbo za najem nepremičnin, ki se nahajajo na LERM, ob tem pa ima toženka tudi predkupno pravico za odkup nepremičnin, ki so predmet služnostne pogodbe. Sklenitev

najemne pogodbe s prvim tožnikom dne 2. 3. 2017 pomeni izpolnitev odložnega pogoja in s tem tudi začetek veljavnosti služnostne pogodbe. Toženka prereka trditve tožnikov, da nobena od pravnih strank ni predlagala vpisa služnosti v zemljiško knjigo, iz razloga, ker se odložni pogoj in namen, zaradi katerega sta stranki sklenili pogodbo, ni uresničil. Toženka zatrjuje, da je bil namen sklenitve služnostne pogodbe omogočiti toženki, ki je lastnik LERM, oziroma najemniku dostop do letaliških objektov, saj na zemljišču s parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas, poteka cesta, ki predstavlja edino dostopno pot do letaliških objektov. Namen, zaradi katerega je toženka služnostno pogodbo sklenila, se je v celoti uresničil, saj je bila pravica dostopa, hoje, parkiranja in vožnje ter pravica uporabe in vzdrževanja dovoljena ne le vsakokratnemu najemniku LERM, temveč tudi RS. Vpisa služnosti v zemljiško knjigo v času trajanja najemnega razmerja toženka ni predlagala, saj je izvrševanje služnosti potekalo nemoteno, po odpovedi najemnega razmerja s strani prvega tožnika, pa je toženka pričakovala, da bo izvrševanje služnosti ovirano, zato je poskrbela za vpis v zemljiško knjigo. Prav tako je prepričana, da v kolikor bi bila služnostna pogodba neveljavna, tudi osebi, ki sta v imenu tožnikov podpisali pogodbo in svoj podpis overili, tega ne bi storili, sploh ob upoštevanju dejstva, da je bila najemna pogodba že takrat odpovedana ter da sta tožnika bila prepričana, da služnostna pogodba ni stopila v veljavo. Nadalje toženka prereka navedbe tožnikov, da vključba služnosti nima veljavne materialnopravne podlage. Kot je toženka že izpostavila, je s prvim tožnikom dne 1. 3. 2017 sklenila aneks k služnostni pogodbi, s katerim sta veljavnost služnostne pogodbe vezala na izpolnitev z aneksom spremenjenega odložnega pogoja. V 2. členu aneksa je bilo zapisano, da je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa in prične veljati, ko RS sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM, pri čemer ima RS predkupno pravico za odkup nepremičnin, ki so predmet služnostne pogodbe. Veljavnost služnostne pogodbe sta tako stranki vezali zgolj na dejstvo sklenitve najemne pogodbe, brez omejitve glede osebe oziroma lastnosti najemnika in časovne vezanosti glede sklenitve najemne pogodbe. Najemna pogodba z dne 2. 3. 2017 tako pomeni izpolnitev odložnega pogoja kot ga določa aneks z dne 1. 3. 2017. Na dan sklenitve aneksa št. 2 z dne 14. 3. 2017 je služnostna pogodba tako imela že polno veljavo, zaradi česar aneks št. 2, ki odlaga začetek veljavnosti že veljavne služnostne pogodbe, za presojo veljavnosti služnostne pogodbe ni relevanten, glede na dejstvo, da je toženka pogoj, ki je odlagal pričetek veljavnosti služnostne pogodbe izpolnila že pred sklenitvijo aneksa št. 2, prav tako pa ni relevantno sklicevanje tožnikov na ničnost služnostne pogodbe zaradi nemogočega odložnega pogoja.

5. Nadalje iz navedb toženke izhaja, da je po odpovedi najemne pogodbe z namenom zagotoviti kontinuirano in nemoteno delovanje LERM, upravljanje letališča dne 18. 7. 2017 prevzela sama oziroma LERM upravlja DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o. na podlagi Pogodbe o izvedbi naročila, št. 2430-19-100033 (v nadaljevanju: pogodba o izvedbi naročila).

Izvrševanje služnosti je skladno s služnostno pogodbo, ki v 2. členu določa, da služnostni zavezanec tudi RS, ne le njenemu najemniku, dovoljuje dostop, hojo, vožnjo, parkiranje oziroma pravico uporabe in vzdrževanja na nepremičninah, ki so predmet služnostne pogodbe. Tožnika služnostne pravice nista nikoli oporekala vse do prenehanja najemnega razmerja, služnostne pravice tudi nista oporekala v zemljiškoknjižnem postopku, saj zoper sklepa Okrajnega sodišča v Litiji, opr. št. Dn 58545/2019 in Dn 58531/2019 z dne 3. 4. 2019, o dovolitvi vknjižbe služnosti toženke, nista ugovarjala in je bila služnost na podlagi pravnomočnih sklepov tudi vknjižena. Toženka se sicer strinja z tožnikoma, da z neveljavnostjo oziroma prenehanjem zavezovalnega pravnega posla prenehajo tudi učinki razpolagalnega pravnega posla, vendar pa je v konkretnem primeru navedeno brezpredmetno, saj toženka razpolaga z veljavno sklenjenim zavezovalnim pravnim poslom. Nadalje toženka prereka očitek nedobrovernosti, članek „Ministrstvo vztraja pri veljavni služnosti na mariborskem letališču“ nikakor ne potrjuje nedobrovernosti toženke, ampak predstavlja odziv Ministrstva za infrastrukturo, ki je dolžno medijem posredovati informacije javnega značaja. Glede razpolagalnega pravnega posla toženka navaja, da ugovori in zatrevanja tožnikov, ki se nanašajo na zemljiškoknjižno dovolilo ne predstavljajo relevantnih pravnih dejstev za predmetno izbrisno tožbo. Izbrisna tožba ni namenjena odpravljanju vknjižb, do katerih je prišlo, čeprav niso bili izpolnjeni pogoji za dovolitev vpisa kot jih določa 148. člen ZZZK-1, na katere sicer pazi sodišče po uradni dolžnosti in bi jih bilo moč odpraviti z ustreznimi pravnimi sredstvi v zemljiškoknjižnem postopku. Toženka je prepričana, da je izbrisna tožba namenjena zgolj odpravi vknjižb, ki niso v skladu z materialnim pravom iz razloga, ki ga zemljiškoknjižno sodišče pri izdaji sklepa o dovolitvi vpisa ni bilo dolžno presoјati. Pravnomočen zemljiškoknjižen sklep udeleženca zemljiškoknjižnega postopka zavezuje in sicer glede tistih vprašanj, ki bi jih lahko uveljavljali v zemljiškoknjižnem postopku, zato bi tožnika morala svoje ugovore glede ničnosti zemljiškoknjižnega dovolila uveljaviti v zemljiškoknjižnem postopku. Ob upoštevanju vsega navedenega je tožbeni zahtevek neutemeljen, zato toženka sodišču predlaga, da ga zavrne. Zahteva tudi povrnitev stroškov postopka.

6. Tožnika v nadaljnjih pripravljanih vlogah vztrajata pri svojih navedbah v tožbi. Izpostavljata, da služnostna pogodba v 11. in 13. členu določa dogovorjeno obličnost služnostne pogodbe, in sicer da je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa. Pogoj obličnosti sta pogodbeni stranki ponovno zapisali v aneksu z dne 1. 3. 2017, zato ni mogoče slediti navedbam toženke, da je služnostna pogodba z dnem 2. 3. 2017 stopila v veljavo, saj najmanj pogoj dogovorjene obličnosti ni bil izpolnjen. Nadalje izpostavljata, da je bil prvi aneks k služnostni pogodbi sklenjen dne 1. 3. 2017, torej dan po tem, ko bi moral biti odložni pogoj za veljavnost služnostne pogodbe izpolnjen, da bi predmetna pogodba stopila v veljavo. Razlaga, da sta oba naknadno sklenjena aneksa brezpredmetna, ni smiselna. Očitno je bil namen pogodbenih strank podaljšanje

roka za izpolnitev prvotno sklenjene pogodbe, zato v kolikor bi toženka štela odložni pogoji za izpolnjen in služnostno pogodbo za veljavno, ne bi naknadno sklenila aneksa št. 2, ki ponovno pogojuje veljavnost služnostne pogodbe z izpolnitvijo odložnega pogoja. V kolikor bi toženka menila, da je služnostna pogodba stopila v veljavo že z dnem 1. 3. 2017, potem bi gotovo tudi v svojem finančnem načrtu predvidela nadomestila za vsa predmetna proračunska obdobja. Držijo navedbe toženke, da tožnika nista oporekala služnosti vse do prenehanja najemnega razmerja, saj toženka služnosti ni izvrševala, kakor tudi ni uporabljala nepremičnin v lasti prvega tožnika tekom najemne pogodbe. V času najemne pogodbe je namreč vse funkcije upravljanja letališča, njegovega vzdrževanja in pripadajoče službe opravljal najemnik – prvi tožnik. Toženka se glede zatrjevanj, da naj bi prvi tožnik s služnostno pogodbo omogočil služnost tudi RS, zmotno sklicuje na 2. člen služnostne pogodbe, kot tudi na zemljiškoknjižno dovolilo, ki vsebujeta navedbo, da se služnost dovoli RS oziroma najemniku nepremičnin. Glede na to, da sta pogodbeni stranki vseskozi veljavnost služnostne pogodbe pogojevali s sklenitvijo najemne pogodbe s tretjo osebo, ker pa najemnik ni bil poimensko znan, sta ga določili opisno, z omembo RS kot potencialnega najemnika. Toženka neutemeljeno trdi, da odprave predmetnih vknjižb ni mogoče zahtevati z izbrisno tožbo ter da bi tožnika morala ničnost zemljiškoknjižnega dovolila uveljavljati že v zemljiškoknjižnem postopku. Nadalje tožnika prerekata navedbe toženke, da je bila služnost ustanovljena v namen izvajanja nujne helikopterske medicinske pomoči, mejne kontrole, finančne in carinske službe ter obrambe, saj služnost nikoli ni bila ustanovljena za izvajanje dejavnosti državnega interesa, niti to nikoli ni bila stvar dogovorov med strankama. Skupni namen pogodbenikov je bil izključno v tem, da toženka čim prej objavi razpis za dolgoročni najem LERM in da bodo pri tem zagotovljene enake možnosti za prijavo tako za prvo tožečo stranko, kakor tudi za vse ostale potencialne uporabnike, pri presoji vsebine pogodbe je treba uporabiti drugi odstavek 82. člena OZ, ki določa je pri razlagi spornih pogodbenih določil treba iskati skupen namen pogodbenikov, gre za obvezno razlagalno pravilo.

7. Toženka zatrjuje, da so navedbe tožnikov glede dogovorjene obličnosti služnostne pogodbe kot pogoju za veljavnost služnostne pogodbe, neresnične. Strožja obličnost in sicer oblika notarskega zapisa kot pogoj za veljavnost služnostne pogodbe, nikoli ni bila dogovorjena, niti ni predpisana. Zahtevi iz 52. člena OZ, da je pogodba sklenjena v pisni obliki, pa je bilo zadoščeno. Prav tako je bilo v konkretnem primeru zadoščeno zahtevi 23. člena SPZ, saj je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen. Toženka vztraja, da je bila služnostna pogodba veljavno sklenjena, edini pogoj, ki je odlagal pričetek veljavnosti služnostne pogodbe, je bila sklenitev najemne pogodbe. Ker do dne 28. 2. 2017 najemna pogodba ni bila realizirana, še vedno pa je obstajala volja strank po veljavnosti služnostne pogodbe, sta stranki odložni pogoj z aneksom z dne 1. 3. 2017 določili na novo tako, da je odpadla omejitev glede pogodbene stranke najemne pogodbe in rok za izpolnitev pogoja. S sklenitvijo najemne pogodbe dne

■  
—  
■

2. 3. 2017, je bil odložni pogoj kot ga določa aneks z dne 1. 3. 2017 izpolnjen. Služnostna pogodba je dobila polno veljavo od dneva sklenitve, torej od 16. 12. 2017 dalje. Aneks št. 2 z dne 14. 3. 2017 po svoji vsebini sicer predstavlja odložni pogoj, ki bi veljavnost služnostne pogodbe lahko odložil na trenutek sklenitve najemne pogodbe z osebo, ki ni služnostni zavezanec, vendar le v primeru, da v času njegove sklenitve služnostna pogodba še ne bi imela veljave. Toženka je služnostno pogodbo sklenila ne le zaradi potreb vsakokratnega najemnika LERM, temveč tudi zaradi opravljanja obveznih dejavnosti v pristojnosti RS, zato je služnostna pogodba bila sklenjena za dobo 30 let, kar je bistveno daljše obdobje kot obdobje za katero je bila sklenjena najemna pogodba, poleg tega pa je bila služnost na zemljiščih, na katerih je bila ustanovljena tudi eden izmed pogojev za pridobitev obratovalnega dovoljenja. Navedbe tožnikov, da toženka služnosti ni izvrševala ne držijo, prav tako je toženka imela v proračunu zagotovljena sredstva za plačilo nadomestila, res pa nadomestila za služnost ni nikoli plačala, saj ji prvi tožnik računa ni nikoli izstavil. Prepričana je, da sklenitev najemne pogodbe z dne 2. 3. 2017 predstavlja izpolnitev odložnega pogoja, v kolikor pa odložni pogoj s sklenitvijo najemne pogodbe ne bi bil izpolnjen, izpolnitev odložnega pogoja zagotovo predstavlja sklenitev pogodbe o izvedbi naročila z dne 2. 7. 2018, ki jo je toženka sklenila z DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture, d.o.o.. Nadalje toženka prereka navedbe tožnikov, da je služnostna pogodba nična tudi iz razloga, ker opis služnostni ni določen, predmet služnosti jasno in nedvoumno izhaja iz 2. člena služnostne pogodbe. Glede overitve podpisov zakonitih zastopnikov prvega tožnika, pa toženka pojasnjuje, da sta v času sklenitve služnostne pogodbe bila zakonita zastopnika prvega tožnika Ladimir Brolih in Boris Bobek, zato je notar pravilno preverjal, kdo je bil zakoniti zastopnik v času sklenitve konkretnega pravnega posla in ne v času, ko je konkretna oseba prišla overit svoj podpis. Navaja še, da je bil namen služnostne pogodbe omogočiti črpanje upravičenj, ne samo toženki, ampak komurkoli, ki bi na kakršenkoli način (koncesija, najemna pogodba, druga pravica uporabe) izvrševal pravico do uporabe zemljišč v lasti toženke na območju LERM.

8. Tekom postopka je toženka podala še ugovor, da tožnika nimata pravnega interesa za predmetno tožbo, ker je Upravna enota Maribor (v nadaljevanju: UE Maribor) v razlastitvenem postopku, ki se vodi pod opr. št. 352-2/2021, dne 30. 6. 2022 izdala odločbo, s katero je v korist RS razlastila nepremičnine s parc. št. 186/1, 189/4, 195 in 197, vse k.o. Orehova vas in ker je pri UE Maribor v teku razlastitveni postopek, katerega predmet je nepremičnina s parc. št. 181 k.o. Orehova vas, katere lastnik je drugi tožnik.

#### **Dokazovanje in odločitev:**

9. Sodišče je v dokaznem postopku vpogledalo v vse listine in priloge v spisu, zlasti v pogodbo št. 2430-16-100079 z dne 16.12.2016 ter pripadajoča Aneksa št. 1 in

št. 2 (dokaz A2), redni izpiski iz z.k. ID znak: parcela 706 181, 706 186/1, 709 197 in 706 195, k.o. Orehova vas (dokaz A3), zgodovinski izpisek iz z.k. za nepremičnino parc.št. 181/o, k.o. Orehova vas (dokaz A4), predlog za mirno rešitev spora z dne 1. 10. 2019 (dokaz A5), odgovor Državnega odvjetništva, Zunanjega oddelka v Mariboru z dne 20.12.2019 (dokaz A6), najemno pogodbo št. 2430-17-90007 z dne 2. 3. 2017 (dokaz A7), sklep Dn 58545/2019 z dne 3. 4. 2019 (dokaz A8), pogodbo o izvedbi naročila št. 2430-19-100033 z dne 2. 7. 2019 (dokaz A9), seznanitev vlade št.: 450-131/2019/35-02011222 z dne 5. 6. 2019 (dokaz A10), članek: Ministrstvo vztraja pri veljavni služnosti na mariborskem letališču; z dne 5. 8. 2019 (dokaz A11), dopis z dne 22. 5. 2015 (dokaz A17), javno zbiranje ponudb z dne 16.12.2016, seznam stavb in zemljišč, najemna pogodba (dokaz A18), aneks št. 14 z dne 28.12.2016 (dokaz A19), dopis z dne 11.6.2015 in 27.8.2015 (dokaz A20), dopis z dne 19.8.2016 (dokaz A21), dopis z dne 29.8.2016 (dokaz A22), odgovor na zavrnitev z dne 17.10.2016 (dokaz A23), dopis 1.tožeče stranke z dne 17.11.2016 (dokaz A24), e -sporočilo z dne 21.12.2016 (dokaz A25), dopis z dne 16.5.2016 (dokaz A26), e-korespondenca z dne 19.10.2016 (dokaz A27), dopis z dne 24.11.2016 (dokaz A28), e-korespondenca z dne 4.2.2017 (dokaz A29), zapisnik primopredaje z dne 24.3.2017 (dokaz A30), e-pošta z dne 1.3.2017 (dokaz A31), članek "To so Kitajci,...." z dne 4. 1. 2017 (dokaz A32), e-pošta z dne 15.3.2017 (dokaz A33), policijski zapisnik z dne 12.12.2019 (dokaz A34), odgovor z dne 24.5.2019 (dokaz A35), e-pošta z dne 3.3.2017, 13.3.2017 in 20.3.2017 (dokaz A36), elektronsko pošto z dne 17.1.2019, 27.5.2019, 10.6.2019, 26.6.2019 in 28.6.2019 (dokaz A37 - dokaz A41), elektronsko pošto Tevž Kastelica z dne 8.12.2020 (dokaz A42), dopis z dne 17.1.2019 (dokaz A43), dopis z dne 15.5.2019 (dokaz A44), dopis državne sekretarke z dne 24.5.2019 (dokaz A45), izjavo državnega sekretarja Jureta Lebna z dne 21.9.2017 (dokaz A46), prošnje za pridobitev izjave (Plutnik, Kržičnik in Ertl) (dokaz A47 - A49), e-sporočilo z dne 11.2.2021 (dokaz A50), e-sporočilo z dne 8.3.2021 (dokaz A51), e-sporočilo Nataše Bučar z dne 15.11.2018 (dokaz A52), e-sporočilo Aleksandra Kržičnika z dne 12.12.2018 (dokaz A53), zahtevo za preiskavo (prva stran) (dokaz A54), e-sporočilo Irene Kleidienst z dne 27.8.2018 (dokaz A55), sporazum o oblikah etažne lastnine(osnutek z dne 3.3.2018) (dokaz A56), e-sporočilo z dne 26.12.2018 (dokaz A57), notarsko listino SV 1764/2016 (dokaz A58), e-sporočilo z dne 12.11.2018 (dokaz A59), dopis predsednika Vlade z dne 26.2.2019 (dokaz A60), odgovor na dopis z dne 19.3.2019 (dokaz A61), e-sporočilo z dne 27.10.2016 (dokaz A62), pogodbo o odplačni ustanovitvi stvarne služnosti - osnutek 2 (dokaz A63), izjavo Song Ya s prevodom (dokaz A67), izjavo Lingkun Meng s prevodom (dokaz A68), pritožbo zoper odločbo Upravne enote Maribor št. 352-2/2021-6227-46 z dne 30.6.2022, vložena dne 26.7.2022 (dokaz A73), ugovor zoper sklep Okrajnega sodišča v Grosupljem Dn 170152/2022 z dne 13.9.2022, vložen dne 23.9.2022 (dokaz A74), tožbo tožeče stranke v zadevi opr.št. VIII Pg 965/2022, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani (dokaz A75), str. 4-5 (točka 3) odgovora na tožbo v zadevi VIII Pg 965/2022 (dokaz A76), dopis (dokaz A77), dopisa (A78-A79), najemno pogodbo z dne 2. 3. 2017 (dokaz B1),

pogodbo o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti z dne 16. 12. 2016 (dokaz B2), aneks k Pogodbi z dne 28. 2. 2017 (dokaz B3), aneks št. 2 k Pogodbi z dne 14. 3. 2017 (dokaz B4), javno zbiranje ponudb z dne 16. 12. 2016 (dokaz B5), pogodbo o izvedbi naročila z dne 2. 7. 2019 (dokaz B6), sklep Okrajnega sodišča v Litiji Dn 58531/2019 z dne 3. 4. 2019 (dokaz B7), sklep Okrajnega sodišča v Litiji Dn 58545/19 z dne 3. 4. 2019 (dokaz B8), z.k. predlog ID predloga 7847198 (dokaz B9), izpis iz z.k. ID znak parcela 706 197 (dokaz B10), izpis iz z.k. ID znak parcela 706 181 (dokaz B11), izpis iz z.k. ID znak parcela 706 186/1 (dokaz B12), izpis iz z.k. ID znak parcela 706 195 (dokaz B13), dopis Aerodroma MB z dne 14.1.2019 (dokaz B15), izjavo Aerodroma MB z dne 16.12.2016 (dokaz B16), predlog osnutka Aneksa št. 2 z dne 10.3.2017 (dokaz B17), obratovalno dovoljenje z dne 29.5.2017 (dokaz B18), sklep Ministrstva za infrastrukturo z dne 24.2.2017 (dokaz B19), pogodbo o izvedbi naročila z dne 2.7.2019 (dokaz B20), sklep o pričetku izvajanja z dne 17.10.2016 (dokaz B21), letno poročilo 2018 (dokaz B22), sklep o določitvi kritične infrastrukture RS z dne 7. 2. 2019 (dokaz B23), sklep o opredelitvi sistema javnih letališč z dne 13.7.2006 (dokaz B24), Uredba o določitvi mejnih prehodov v RS (dokaz B25), e-sporočilo z dne 17.7.2019 (dokaz B26), 4x barvno fotografijo (dokaz B27), izpis iz državnega proračuna (dokaz B28), predlog za mirno rešitev spora z dne 27. 2. 2020 (dokaz B29), dopis Državnega odvetništva z dne 13. 5. 2020 (dokaz B30), izjavo Aerodroma MB z dne 16.12.2016 (dokaz B31), e-sporočilo s predlogom Pogodbe o odplačni ustanovitvi stvarne služnosti (dokaz B32), odgovor Aerodrom MB na dopis z dne 26.10.2016 (dokaz B33), osnutek Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti (dokaz B34), e-sporočilo z osnutkom Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti (dokaz B35), osnutek Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti (dokaz B36), Predlog Pogodbe o ustanovitvi odplačne stvarne služnosti - pripombe (dokaz B37), zapisnik o primopredaji z dne 24.3.2017 (dokaz B38), z.k. izpis s sklepom Dn 58545/2019 z dne 3.4.2019 (dokaz B39), sklep Dn 58531/2019 z dne 3.4.2019 (dokaz B40), orto foto posnetek (dokaz B41), vpogled v portal GURS (dokaz B42), osnutek pogodbe o ustanovitvi neodplačne stvarne služnosti (B43), zgodovinski izpis iz AJ PES-a (dokaz B44), obvestilo Ministrstva za infrastrukturo pravne službe z dne 14.4.2021 (dokaz B45), elektronsko sporočilo z dne 14.4.2021 (dokaz B46), sklep UE MB št. 352-2/2021-14 (dokaz B47), sklep UE MB št. 352-3/2021-14 (dokaz B48), odločbo UE MB z dne 30.6.2022 (dokaz B49), sklep Sn 170152/2022 z dne 13.9.2022 (dokaz B50), pisno izjavo Roka Jerama, Tatjane Colnar, Klemna Grebenška, Borisa Bobka, Alojza Krapeža, Marka Grosa, Toneta Bračka, Tatjane Hofbauer, Saše Pirman, Yangjang Lia, Petra Gašperiča, Nataše Bučar, Damjana Horvata, Aleksandra Kržičnika, Andreja Kirma, Lingkun Menga, prav tako je sodišče zaslišalo Borisa Bobka in Marka Grosa, Yangjang Lia, Mirka Komaca, Tanjo Šarabun, Damjana Horvata, Sašo Pirman, Song Ya, Toneta Bračka, Tatjano Hofbauer, Heleno Ertl, Antona Polutnika, Klemna Grebenška, Roka Jerama, Tatjano Colnar, Aleksandra Kržičnika kot priče.

10. Sodišče ni izvedlo dokaznega predloga toženke za ogled na kraju samem, saj je toženka ta dokazni predlog naknadno umaknila. Prav tako sta tožnika umaknila dokazni predlog za zaslišanje priče Nataše Bučar, zato sodišče ni izvedlo dokaza z zaslišanjem Nataše Bučar.

#### **Sporna in nesporna dejstva:**

11. Na podlagi neprerekanih trditev pravnih strank sodišče ugotavlja, da je toženka dne 16. 12. 2016 objavila poziv za javno zbiranje ponudb za oddajo nepremičnin in opreme v najem ter da sta prvi tožnik in toženka dne 16. 12. 2016 sklenila služnostno pogodbo ter dne 1. 3. 2017 aneks k služnostni pogodbi. Nadalje med pravnimi strankami ni sporno, da sta prvi tožnik kot najemnik in toženka kot najemodajalka dne 2. 3. 2017 sklenila najemno pogodbo za najem LERM ter nato še dne 14. 3. 2017 aneks št. 2 k služnostni pogodbi. Med strankama je sporno, ali se je odložni pogoj, pod katerim je bila sklenjena služnostna pogodba, izpolnil in ali je služnostna pogodba stopila v veljavo, kakor tudi ali je bil dogovor o obličnosti služnostne pogodbe pogoj za veljavnost služnostne pogodbe. Prav tako je med strankama sporno, ali je odložni pogoj iz služnostne pogodbe glede na določbe ZSPDSLS-1, nemogoč ter ali se sklenjena služnostna pogodba posledično šteje za nično.
12. Sodišče se v nadaljnji obrazložitvi opredeljuje le do tistih navedb in izvedenih dokazov, ki se nanašajo na navedena odločilna in pravno pomembna dejstva, navedbe in dokaze, ki za odločitev v predmetnem postopku niso pomembni pa je vzelo na znanje in pretehtalo njihovo relevantnost, vendar jih ni dokazno ocenilo, saj se sodišču ni potrebno opredeljevati do vsake izjave ter do vseh navedb strank.<sup>1</sup>

#### **Pravna podlaga sodbe:**

13. Glede na tožbene trditve, da sta prvi tožnik in toženka sklenila služnostno pogodbo, ki je nična, ker ni sklenjena v dogovorjeni obliki in ker je sklenjena pod nemogočim odložnim pogojem relevantno pravno podlago za odločitev predstavljajo določila SPZ ter določila OZ o posebni obliki kot pogoju za veljavnost pogodbe, določila OZ o ničnosti pravnega posla zaradi nemogočega odložnega pogoja ter določila ZSPDSLS-1. Izbrisni zahtevek je sodišče presojalo na podlagi določbe 243. člena ZZZK-1.

#### **O pravnem interesu tožnikov:**

14. Tožnika sta v tej pravdi vložila izbrisno tožbo, torej tožbo, s katero se varuje stvarne ali obligacijske pravice, ki so zaradi vknjižbe kršene. Gre za varstvo pred omejevanjem oziroma oškodovanjem, ki ga povzroči materialnopravno neveljavna vknjižba pravice drugega ter zakon določa specifičen zahtevek,

<sup>1</sup> Tako odločba US RS št. Up 444/00 z dne 26.2.2002.

sestavljeno iz ugotovitvenega dela - da sodišče ugotovi, da je vknjižba neveljavna in iz dajatvenega dela - s katerim se zahteva izbris neveljavne vknjižbe in vzpostavitev zemljiškoknjižnega stanja. Pravni interes je procesna predpostavka za dopustnost tožbe, ki pa se pri dajatveni tožbi domneva in ga stranki ni treba posebej izkazovati ter je 243. člen ZZK-1 poseben predpis, ko lahko tožeča stranka vloži (delno) ugotovitveno tožbo. Tožeči stranki torej ni treba dokazovati obstoja pravnega interesa za vložitev izbrisne tožbe.<sup>2</sup> Upošteva se navedeno, ugovor toženke, da tožnika nimata pravnega interesa za predmetno tožbo, ni utemeljen.

### **O služnostni pogodbi:**

15. Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služne stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost), (prvi odstavek 213. člena SPZ). Stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa (214. člen SPZ). Za nastanek stvarne služnosti se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti služnost, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo (prvi odstavek 215. člena SPZ). Stvarna služnost je stvarna pravica in za njen nastanek s pravnim poslom veljajo smiselno enaka pravila kot za prenos lastninske pravice ali nastanek drugih stvarnih pravic. Določba prvega odstavka 215. člena SPZ jasno in izrecno določa, da mora biti najprej sklenjen zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanovitve služnosti. Temu mora slediti razpolagalni pravni posel, katerega izraz je zemljiškoknjižno dovolilo. Končno pa je treba na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila stvarno služnost vpisati v zemljiško knjigo. Le če so opravljeni vsi trije koraki, stvarna služnost veljavno nastane. Pogodba o ustanovitvi služnosti je zavezovalna pogodba obligacijskega prava, katere bistven element je zaveza lastnika služne nepremičnine, da bo na svoji nepremičnini za potrebe gospodujoče nepremičnine ustanovil stvarno služnost. Vsebina te pogodbe je določena z drugim odstavkom 215. člena SPZ<sup>3</sup> in s to določbo SPZ posega v urejanje obligacijskih razmerij. Pogodba mora biti po splošnih pravilih obligacijskega prava na podlagi 52. člena OZ sklenjena v pisni obliki, vsebovati mora osnovne podatke, s katerimi se individualizirajo pogodbeni stranke in služne stvari ter gospodujoče zemljišče. Bistven element pa je opis stvarne služnosti, ki naj se ustanovi. Pogodba o ustanovitvi služnosti je lahko odplačne ali neodplačne narave.<sup>4</sup>

2 Primerjaj VSK sklep I Cp 98/2015 z dne 16. 6. 2015 ter Pavčnik T., Pravosodni bilten 1/2012, Izbrisna tožba, str. 169.

3 Pogodba o ustanovitvi služnosti mora vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služne nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine.

4 Enako tudi Juhart M. et al., Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 888 – 889.

- 
16. Služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, se lahko ustanovi tudi v korist določene osebe – neprava stvarna služnost. Gre za služnost, ki ima elemente stvarne in osebne služnosti. Glede na posebno pravno naravo se za nepravo stvarno služnost uporabljajo določila za osebne in stvarne služnosti. Določila o osebnih služnostih se uporabljajo glede nastanka in prenehanja (prvi odstavek 226. člena SPZ), v ostalem pa se uporabljajo pravila o stvarnih služnostih<sup>5</sup>. Ker se za nastanek osebnih služnosti smiselno uporabljajo določila, ki urejajo užitek, lahko neprava stvarna služnost nastane na podlagi pravnega posla ali sodne odločbe.
17. Pri nastanku neprave stvarne služnosti na podlagi pravnega posla pride v poštev smiselna uporaba 234. člena SPZ, za nastanek neprave stvarne služnosti se zahteva:
- zavezovalni pravni posel, iz katerega izhaja obveznost lastnika služeče nepremičnine, da se ustanovi neprava stvarna služnost v korist določene osebe. V zavezovalnem pravnem poslu mora biti posebej izražen namen strank, da ustanavljata nepravo stvarno služnost v korist določene osebe, in ne stvarno služnost v korist gospodujoče nepremičnine;
  - razpolagalna sposobnost lastnika služeče nepremičnine;
  - razpolagalni pravni posel, ki mora biti izražen v zemljiškoknjižnem dovolilu lastnika služeče nepremičnine, da na služeči nepremičnini brezpogojno dovoljuje vpis neprave stvarne služnosti z določeno vsebino v korist določene osebe. Podpis lastnika služeče nepremičnine mora biti overjen;
  - izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon, to pa je kot pri vseh stvarnih pravicah na nepremičninah vpis v zemljiško knjigo. Neprava stvarna služnost se v zemljiško knjigo vpiše kot breme služečega zemljišča v dobro osebe, v korist katere je ustanovljena.<sup>6</sup>
18. V obravnavani zadevi je bila neprava stvarna služnost ustanovljena na podlagi pravnega posla, saj je bila ustanovljena s služnostno pogodbo z dne 16. 12. 2017 v korist služnostnega upravičenca oziroma njegovega najemnika. Iz 2. člena navedene pogodbe namreč izhaja, da služnostni zavezanec (prvi tožnik) dovoli služnostnemu upravičencu (toženki) oziroma njegovemu najemniku nepremičnin v lasti RS, ki se nahajajo na LERM, pravico dostopa, hoje, parkiranja in vožnje na nepremičnini ID znak 706-197/o-o, parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas ter uporabo in vzdrževanje zelenice na nepremičninah ID znak 706-181/o-o, parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706

<sup>5</sup> Enako tudi Juhart M. et altera, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 926.

<sup>6</sup> Enako tudi Juhart M. et altera, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 926 – 927.

Orehova vas ter da je služnostna pravica po tej pogodbi dana odplačno za dobo 30 let od sklenitve pogodbe.

19. Kot priča zaslišan je Boris Bobek v zvezi s služnostno pogodbo izpovedal, da je bil zaposlen na Aerodromu Maribor d.o.o. (v nadaljevanju: Aerodrom) od 21. 11. 2016, pri sestavljanju pogodbe in aneksov ni sodeloval, se pa spomni, da so na strani RS pri vseh zadevah v zvezi z Aerodromom sodelovali Komac, Krapež in Kržičnik. Znano mu je, da se je najemna pogodba sklepala za obdobje 15 let, služnostna pa za obdobje 30 let. Prvi aneks je bil sklenjen zaradi zamika sklenitve najemne pogodbe, aneks št. 2 pa zaradi tega, ker je v prvem aneksu prišlo do anomalije, saj naj bi služnost podelili sami sebi, vendar navedenega pred podpisom aneksov ni preverjal, ker je zaupal sodirektorju. V letu 2019 je s strani ministrstva dobil navodilo, da je treba overiti podpise na služnostni pogodbi, o čemer je obvestil direktorja. V tem obdobju je v vodstvu Aerodroma bil zaposlen še gospod Gros ter gospod Meng in gospod Song Ya.
20. Priča Marko Gros, v relevantnem obdobju prokurist prvega tožnika, je izpovedal, da je bila služnostna pogodba sklenjena pred najemno pogodbo z namenom, da ministrstvo zagotovi enake pogoje pri razpisu za vse udeležence. Je pa ministrstvo potrebovalo to služnostno pogodbo že, ko je gradilo objekte, saj država ni imela dostopa do svojih objektov. Komac, Krapež in Kržičnik, ki so vrsto let delali na ministrstvu so sodelovali pri sklenitvi služnostne pogodbe, prav tako pa so z njimi po odpovedi najemne pogodbe januarja 2019 imeli tedenske sestanke, kjer so se pogovarjali tudi o odložnem pogoju. Meni, da služnostna pogodba ni veljala, ker je Aerodrom zmagal na razpisu, ni pa mu znano, kaj je bilo s služnostno pogodbo po prenehanju najemne pogodbe, saj takrat ni bil več zaposlen pri Aerodromu. Služnostna pogodba je bila zapisana zgolj za primer, če bi na razpisu zmagal nekdo drug kot Aerodrom, saj sami sebi tako ne bi mogli zaračunavati služnosti. Tudi kot priča zaslišan Tone Bračko je izpovedal, da bi služnostna pogodba veljala v primeru, da bi bil na razpisu izbran drug koncesionar. V času najema, torej v obdobju od leta 2017 do 2019 je funkcijo upravljanja LERM opravljal Aerodrom, so pa v skladu z Zakonom o letalstvu bile na letališču prisotne tudi druge obvezne letališke službe in sicer policija, carina, meteorološka služba in kontrola zračnega prometa. Priča Tatjana Hofbauer, ki je bila v obdobju od leta 2017 do 2019 zaposlena kot referent za upravljanje letaliških storitev, je izpovedala, da je v tem obdobju z letališčem upravljal Aerodrom. Ni pa v tem obdobju bil izdan noben račun za nadomestilo služnosti. Sama z lastniki Aerodroma ni osebno komunicirala, ampak se je vedno obrnila na Marka Grosa. Da ni sodelovala pri sklepanju in usklajevanju služnostne pogodbe, kakor tudi, da ji vsebina služnostne pogodbe ni bila znana, je izpovedala priča Helena Ertl, v obdobju od leta 2017 do 2019 zaposlena na Aerodromu kot poslovna sekretarka. Navodila za delo je dobivala od direktorjev ali od prokurista, se pa zaradi številnih menjav ne spomni, kdo sta bila direktorja v relevantnem obdobju. Priča Anton Polutnik, ki v obdobju od leta 2016 do 2019

■

bil zaposlen na Aerodromu kot vodja investicij in vzdrževanja je v zvezi s služnostno pogodbo izpovedal, da je bil razpis za najemno pogodbo razlog za sklenitev služnostne pogodbe. Pri vpisu etažne lastnine za kontrolni stolp je bil opozorjen, da ministrstvo nima dostopa do svojih prostorov, saj so vse parcele v lasti Aerodroma. Vpis služnosti v zemljiško knjigo ni bil mogoč, ker služnostna pogodba ni bila notarsko overjena, zato je o tem obvestil direktorja in prokurista.

21. Priča Klemen Grebenšek je izpovedal, da se je s služnostno pogodbo sicer seznanil, ni pa sam sodeloval pri pripravi le-te. Namen te pogodbe je bil, da se ustanovi služnost na tistih delih LERM, ki so potrebni, da letališče deluje. RS je namreč imela do nekaterih objektov v njeni lasti dostop, do nekaterih pa ni imela dostopa. Rok Jeram, ki je bil v času sklenitve služnostne pogodbe zaposlen na Ministrstvu za infrastrukturo, je izpovedal, da njihova delovna skupina sicer ni pripravljala služnostne pogodbe, je pa sodeloval pri sklepanju najemne pogodbe. Namen služnostne pogodbe je bil, da se bo LERM lahko oddal v najem pod enakimi pogoji za vse. Služnost je bilo potrebno urediti zaradi možnosti dostopa, saj je bilo na LERM poleg upravljavca še veliko drugih služb, ki so potrebovale dostop. Aneks št. 2 je bil sklenjen, ko je bil odložni pogoj že izpolnjen. Priča Tatjana Colnar je v času sklepanja služnostne pogodbe pregledala vrednost služnostne pogodbe. Meni, da je bila služnostna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem zato, da bi se vsem ponudnikom zagotovili enaki pogoji in bi delovanje LERM bilo urejeno skladno z Zakonom o letalstvu. Služnost je RS izvrševala ves čas, saj drugače ne bi imela dostopa do svojih služb. Da se je služnostna pogodba s prvim tožnikom sklenila iz razloga zagotovitve dostopa, je izpovedal Aleksander Kržičnik, zaslišan kot priča, saj namreč skladno z Zakonom o letalstvu morajo imeti vse službe, ki delujejo na letališču dostop do stavb. Aneksi k služnostni pogodbi so imeli drug namen in sicer ureditev situacije, če bi se menjal najemnik. Glede overitve podpisov na služnostni pogodbi je izpovedal, da bila pogodba poslana Aerodromu v Maribor, nato pa so sami uredili overitev podpisov pri notarju.
22. Priča Damjan Horvat je bil ob nastopu funkcije generalnega direktorja Direktorata za letalski in pomorski promet na Ministrstvu za infrastrukturo februarja 2019 seznanjen s služnostno pogodbo s strani skrbnika gospoda Kržičnika. Predstavljeno mu je bilo, da je bila služnostna pogodba sklenjena zato, da bi lahko RS in upravljavci letališča, ki bi se pojavili po odstopu od najemne pogodbe, obratovali. Aneksa k služnostni pogodbi sta bila potrebna iz razloga, ker pogodba ni bila dovolj jasna, treba pa je bilo doreči še pravico RS do dostopa in odkupa, kakor tudi plačevanje nadomestila. Prav tako mu je bilo pojasnjeno, da prej ni bilo potrebe po vpisu služnosti v zemljiško knjigo. Po odpovedi najemne pogodbe, jih je pričelo skrbeti, kaj bo z LERM v mesecu juliju 2019, saj so želeli zagotoviti obratovanje. Na LERM so bile poleg najemnika tako tudi obvezne in druge službe kot so policija, carina, kontrola zračnega prometa. Vse našteje službe so imele dostop do letališča na osnovi služnostne pogodbe, bila pa

je služnost potrebna za pridobitev obratovalnega dovoljenja. Pred Damjanom Horvatom je funkcijo generalnega direktorja opravljal Mirko Komac, ki je kot priča izpovedal, da je bil edini razlog za sklenitev služnostne pogodbe izvedba razpisa za sklenitev najemne pogodbe, saj niso vedeli, kdo se bo prijavil na razpis, kot tudi ne bi bilo pošteno, če najemnik ne bi imel urejenega dostopa. Ni mu znano, kdo je predlagal vpis služnosti v zemljiško knjigo, zdi pa se mu pomembno in prav, da je bila služnost vpisana. Priča Tanja Šarabon, zaposlena na Ministrstvu za infrastrukturo kot generalna sekretarka, se je v letu 2019 seznanila s služnostno pogodbo. Izpovedala je, da je bila prva pogodba sklenjena pod odložnim pogojem in sicer do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer je bil določen datum 28. 2. 2017, ker pa najemna pogodba do tega datuma ni bila sklenjena, je bil sklenjen aneks št. 1, ki je odložni pogoj vezal na sklenitev najemne pogodbe brez datuma in ki je zaradi dostopa RS do infrastrukture določil tudi, da ima RS predkupno pravico. Sklenjen je bil tudi aneks št. 2, ki je bil s strani ministrstva obravnavan kot ničen, saj bil odložni pogoj v času podpisa tega aneksa že izpolnjen. Znano ji je še, da je RS uporabljala dostop do letališča tako pred kot tudi po sklenitvi služnostne pogodbe. Dolžnost ministrstva je bila, da se poskrbi za vpis služnosti v zemljiško knjigo. Za pridobitev obratovalnega dovoljenja je namreč potreben dostop do letališča, saj je letališka dejavnost izjemno regulirana dejavnost.

#### **Ničnost služnostne pogodbe:**

- glede dogovorjene obličnosti služnostne pogodbe

23. Iz trditev tožnikov izhaja, da je bila dogovorjena obličnost pogoj za veljavnost služnostne pogodbe, medtem ko toženka zatrjuje, da se je s posebej dogovorjeno obličnostjo strinjala predvsem zaradi lažjega izkaza vsebine pogodbe in ne kot pogojem za veljavnost služnostne pogodbe. Pogodbene stranki se lahko sporazumeta, da naj bo posebna oblika pogoj za veljavnost njune pogodbe (prvi odstavek 54. člena OZ). Če sta se pogodbene stranki dogovorili za posebno obliko samo zato, da bi si zagotovili dokaz o sklenitvi oziroma o vsebini pogodbe ali dosegli kaj drugega, je pogodba sklenjena, ko je doseženo soglasje o njeni vsebini, za pogodbene stranki pa hkrati nastane obveznost, da data pogodbi dogovorjeno obliko (drugi odstavek 54. člena OZ). Obličnost kot pogoj za veljavnost pogodbe lahko predpisuje zakon, lahko pa se zanjo dogovorita stranki, tudi v tem primeru bo pogodba veljavna, ko bo pogoj obličnosti izpolnjen. V primeru kadar gre za dogovor iz prvega odstavka 54. člena OZ, mora biti tak dogovor jasen in nedvoumen. Določba tretjega odstavka 54. člena OZ govori o obličnosti zaradi lažjega dokazovanja (forma ad probationem). Kršitev tovrstnih norm seveda ne more vplivati na veljavnost pogodbe. Le-ta nastane že s soglasjem strank, vsaka od njih pa lahko zahteva, da se o sklenjeni pogodbi izda ustrežna listina<sup>7</sup>. Skladno z drugim odstavkom 55. člena OZ je pogodba, ki ni

<sup>7</sup> Plavšak N. et altera, Obligacijski zakonik, splošni del s komentarjem, 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana 2003, str. 368-369.

■  
—  
■

sklenjena v dogovorjeni obliki nična, če sta se stranki dogovorili, da je pogoj za njeno veljavnost posebna oblika.

24. Služnostna pogodba v 11. členu določa, da je ta pogodba sestavljena v notarskem zapisu, nadalje je v 13. členu določeno, da je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa in prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj, pod katerim je sklenjena in sicer, da RS najkasneje do 28. 2. 2017 sklene najemno pogodbo za najem LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec (priloga A2). Če pogodba nima dogovorjene oblike, so sankcije različne v primeru, če sta se pogodbeni stranki dogovorili, da je pogoj za veljavnost pogodbe posebna oblika (drugi odstavek 55. člena OZ) od primera, če sta se pogodbeni stranki dogovorili za posebno obliko samo zato, da bi si zagotovili dokaz o sklenitvi oziroma vsebini pogodbe ali dosegli kaj drugega (tretji odstavek 54. člena OZ). Po pregledu zadeve sodišče ugotavlja, da obličnost kot pogoj za veljavnost služnostne pogodbe ne izhaja iz 11. člena, niti to ne določa 13. člen oziroma aneks z dne 1. 3. 2017. Notarski zapis je bil med pogodbenima strankama res dogovorjen, vendar pa iz nobenega pogodbenega določila ne izhaja, da je dogovorjen kot pogoj za veljavnost služnostne pogodbe, pri čemer pa aneks št. 2 z dne 14. 3. 2017 obličnosti več ne določa. Strožja obličnost, in sicer oblika notarskega zapisa, za veljavnost služnostne pogodbe ni predpisana, skladno z 52. členom OZ mora biti pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, sklenjena v pisni obliki, čemur pa je bilo v konkretnem primeru zadoščeno.

- glede odložnega pogoja

25. Pogodbeni stranki z določitvijo pogoja za začetek oziroma prenehanje učinkovanja medsebojnih pravic in obveznosti, ki nastanejo s sklenitvijo pogodbe, omogočita uresničitev interesa, ki je za eno ali obe pogodbeni stranki bistvenega pomena za sklenitev pogodbe. Pogoj, ki ga določita, je zato sestavni del skupnega poslovnega namena strank in s tem tudi poslovne podlage pogodbe.<sup>8</sup>
26. Tožnika zatrjujeta, da se odložni pogoj, pod katerim je bila sklenjena izpodbijana pogodba, ki je bil v tem, da RS sklene najemno pogodbo za svoje nepremičnine s tretjo osebo, torej osebo, ki ni služnostni zavezanec, ni izpolnil, služnostna pogodba pa zato posledično ni nikoli stopila v veljavo. Nadalje tožnika zatrjujeta, da je pogoj iz služnostne pogodbe, da bo le-ta sklenjena s tretjo osebo, nemogoč, zato se služnostna pogodba šteje za nično, kar utemeljujeta z navedbami, da po določbah spremenjenega ZSPDSLS-1 sklenitev novega najemnega razmerja za LERM niti ni bila predvidena. Toženka nasprotuje trditvam tožnikov ter navaja, da najemna pogodba, sklenjena dne 2. 3. 2017, predstavlja izpolnitev odložnega pogoja kot ga določa aneks z dne 1. 3. 2017. Dan sklenitve najemne pogodbe

<sup>8</sup> Plavšak N. et altera, Obligacijski zakonik, splošni del s komentarjem, 1. knjiga, GV Založba, Ljubljana 2003, str. 383.

predstavlja tudi dan začetka veljavnosti služnostne pogodbe. Ker je na dan sklenitve aneksa št. 2, dne 14. 3. 2017, služnostna pogodba že imela polno veljavo, je aneks št. 2 za presojo veljavnosti služnostne pogodbe irelevanten, sklicevanje tožnikov na ničnost služnostne pogodbe zaradi nemogočega odložnega pogoja pa povsem nepomembno. V kolikor bi sodišče štelo, da odložni pogoj ni bil izpolnjen s sklenitvijo najemne pogodbe, izpolnitev odložnega pogoja zagotovo predstavlja sklenitev pogodbe o izvedbi naročila z dne 2. 7. 2017.

27. Iz navedb pravnih strank in predloženih listin, sodišče ugotavlja, da sta prvi tožnik in toženka dne 16. 12. 2016 sklenila služnostno pogodbo (priloga A2). S predmetno pogodbo sta se prvi tožnik in toženka dogovorila, da služnostni zavezanec - prvi tožnik dovoli služnostnemu upravičencu - RS oziroma njegovemu najemniku nepremičnin v lasti RS, ki se nahajajo na LERM, pravico dostopa, hoje, parkiranja in vožnje na nepremičnini ID znak 706-197/o-o, parc. št. 197/o, k.o. 706 Orehova vas, ter uporabo in vzdrževanje zelenice na nepremičninah ID znak 706-181/o-o, parc. št. 181/o, parc. št. 186/1 in parc. št. 195/o, vse k.o. 706 Orehova vas. Pogodbeni stranki sta se sporazumeli, da je služnostna pravica po tej pogodbi dana odplačno za dobo 30 let od sklenitve pogodbe. V 13. členu navedene pogodbe pa sta se pogodbeni stranki dogovorili, da je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa in prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj in sicer, da RS najkasneje do 28. 2. 2017 za najem LERM sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec. Nato sta prvi tožnik in toženka dne 1. 3. 2017 sklenila aneks (priloga A2) k služnostni pogodbi, ki je spremenil 13. člen predmetne pogodbe tako, da se glasi: "Pogodba je sklenjena v obliki notarskega zapisa in prične veljati, ko RS sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM, pri čemer ima RS predkupno pravico za odkup nepremičnin, ki so predmet služnostne pogodbe". Nadalje sta prvi tožnik kot najemnik in toženka kot najemodajalka dne 2. 3. 2017 sklenila najemno pogodbo št. 2430-17-90007 za najem LERM (priloga A7), ki v naravi predstavlja letališko infrastrukturo ter nato še dne 14. 3. 2017 aneks št. 2 (priloga A2) k služnostni pogodbi, ki v 2. členu določa, da se aneks z dne 1. 3. 2017 razveljavi ter da se 13. člen služnostne pogodbe spremeni tako, da glasi: "Pogodba prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj, pod katerim je sklenjena in sicer, da RS za najem LERM sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec". Prvi tožnik je na podlagi najemne pogodbe posedoval letališko infrastrukturo do vključno dne 17. 7. 2019, ko je najemna pogodba prenehala veljati po preteku odpovednega roka na podlagi odpovedi najemnega razmerja s strani prvega tožnika, od dne 18. 7. 2019 pa LERM upravlja DRI upravljanje investicij, Družba za razvoj infrastrukture d.o.o. na podlagi pogodbe o izvedbi naročila z dne 2. 7. 2019 (priloga A9).

28. V obravnavani zadevi sta prvi tožnik in toženka veljavnost služnostne pogodbe vezala na izpolnitev odložnega pogoja. Posledica določitve odložnega pogoja (drugi odstavek 59. člena OZ) za veljavnost pogodbe je, da pogodba ne začne učinkovati takrat, ko so izpolnjene vse predpostavke za sklenitev, temveč šele ko (in če) nastopi dejstvo, ki je postavljeno kot pogoj. Iz navedenega izhaja, da je z odložnim pogojem sklenjena pogodba veljavno sklenjena, pri čemer pa sta njeno učinkovanje oziroma njena veljavnost odvisna od izpolnitve pogoja. Če se odložni pogoj ne izpolni pogodba med strankama ne začne veljati in zato med njima ne nastanejo nobene pravice in obveznosti<sup>9</sup>. Služnostna pogodba (v obravnavanem primeru skupaj z aneksom št. 2 z dne 14. 3. 2017) je sklenjena pod pogojem, da RS sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS, ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec. Navedena določila so jasna in nedvoumna. Skladno s prvim odstavkom 82. člena OZ se pogodbeni določila uporabljajo tako kot se glasijo, šele v kolikor ta niso jasna, jih je potrebno razlagati. V obravnavanem primeru tako razlaga ni potrebna. Med pravnima strankama ni sporno, da sta prvi tožnik, torej služnostni zavezanec in toženka dne 2. 3. 2017 sklenila najemno pogodbo, iz tega izhaja, da RS ni sklenila najemne pogodbe z osebo, ki ni služnostni zavezanec, kar pomeni, da se odložni pogoj tako ni izpolnil. Pri tem sodišče glede navedb toženke, da aneks št. 2 z dne 14. 3. 2017 za presojo veljavnosti služnostne pogodbe ni relevanten, saj je bil pogoj, ki odlaga veljavnost pogodbe izpolnjen pred sklenitvijo aneksa št. 2, dodaja še, da je aneks št. 2 k pogodbi prav tako (nova) pogodba, zato zanj, enako kot za pogodbo, veljajo splošna pravila pogodbenega prava, vsebovana v določbah OZ, kar pomeni, da je pogodba (aneks) sklenjena, ko se pogodbeni stranki oziroma stranke sporazumejo o bistvenih sestavinah pogodbe in dosežejo konsenz pogodbenih volj. Iz aneksa št. 2 k služnostni pogodbi izhaja, da so se pogodbene stranke s tem aneksom dogovorile, da služnostna pogodba prične veljati, ko je izpolnjen odložni pogoj, pod katerim je sklenjena in sicer, da RS za najem LERM sklene najemno pogodbo za najem nepremičnin v lasti RS (gospodujoče nepremičnine), ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec, kar pomeni, da je toženka s podpisom aneksa št. 2 prevzela navedeno obveznost, ki pa ni bila izpolnjena. Glede na obrazloženo se odložni pogoj ni izpolnil.

29. Tožnika nadalje zatrjujeta, da se pogoj, da bo za letališko infrastrukturo v lasti toženke sklenjena najemna pogodba niti več ne more uresničiti, pogoj iz služnostne pogodbe, da bo sklenjena najemna pogodba s tretjo osebo, je nemogoč, saj po določbah spremenjenega ZSPDSLS-1 sklenitev novega najemnega razmerja niti ni predvidena. Tega se je zavedala tudi toženka, preden je predlagala izpodbijani vpis v zemljiško knjigo. Prav tako pa zatrjevano potrjuje dokument "Seznanitev vlade Republike Slovenije o stanju na Letališču Edvarda Rusjana Maribor" z dne 5. 6. 2019. Glede na navedeno zato se služnostna pogodba posledično šteje za nično, saj je sklenjena pod nemogočim odložnim

9 Primerjaj VSL Sodbo I Cpg 90/2019 z dne 5. 9. 2019.

pogojem. Toženka vse očitke zavrača in pri tem izpostavlja, da četudi se odložni pogoj ni nikoli izpolnil in četudi se zaradi regulatornih omejitev nikoli ne bo izpolnil, takšen odložni pogoj objektivno ni nemogoč.

30. Pogoj je nemogoč, če pravno dejstvo, ki sta ga stranki določili za pogoj, objektivno ne more nastopiti. Če stranki določita nemogoč odložni pogoj, nastane enak položaj, kot če pogodbe sploh ne bi sklenili. Če je odložni pogoj nemogoč, namreč pogodba nikoli ne bi mogla začeti učinkovati, ker ta nikoli ne bi nastopil. Zato nemogoč odložni pogoj povzroči ničnost pogodbe (60. člen OZ).
31. Tako iz navedb pravnih strank kot iz predloženih listin, sodišče ugotavlja, da v obravnavanem primeru v zvezi s tem odložnim pogojem ne obstajajo objektivne okoliščine, ki bi omogočale njegovo uresničitev. Iz dokumenta "Seznanitev Vlade Republike Slovenije o stanju na Letališču Edvarda Rusjana Maribor" z dne 5. 6. 2019 (priloga A10) izhaja, da je Ministrstvo za infrastrukturo (v nadaljevanju: ministrstvo) po tem, ko je prvi tožnik dne 15. 1. 2019 odpovedal najemno pogodbo št. 2430-17-900007 z dne 2. 3. 2017, takoj proučilo možnost ponovitve najema, ki pa zaradi zadnjih sprememb ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ni bil mogoč. Ker ponovitev najema ni bila možna, je ministrstvo dodatno proučilo vse možne rešitve ter ugotovilo, da so v okviru veljavnih predpisov izvedljive le tri variante in sicer: prodaja, javno zasebno partnerstvo in obratovanje letališča v okviru družbe v 100 % lasti RS, pri čemer prvih dveh variant ni bilo možno realizirati v danem časovnem okvirju (z odpovedjo najemne pogodbe je bilo ministrstvo postavljeno v časovno omejen položaj, saj je bil z pogodbo določen šest mesečni odpovedni rok, do 15. 7. 2019). Prav tako iz odgovora ministrstva z dne 24. 5. 2019 (priloga A35) na predlog in izkaz interesa prvega tožnika v zvezi z upravljanjem LERM, v katerem je prvi tožnik podal štiri možne variante upravljanja LERM po 15. 7. 2019, izhaja, da za oddajo letališča določb novega ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ni mogoče uporabiti za sklenitev najemne pogodbe med RS in izbranim novim najemnikom, saj namreč iz določb četrte alineje šestega odstavka 2. člena navedenega zakona izhaja, da se zakon ne uporablja za pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja.
32. Po obrazloženem sodišče zaključuje, da se odložni pogoj ne more več izpolniti. Pogoj je torej nemogoč, saj dejstvo, ki sta ga prvi tožnik in toženka določila za pogoj – sklenitev najemne pogodbe za najem nepremičnin v lasti RS, ki se nahajajo na LERM z osebo, ki ni služnostni zavezanec, ne more več nastopiti. Ker s spremembo ZSPDSLS-1 sklenitev najemnega razmerja ni več možna, je postalo gotovo, da se pogoj iz služnostne pogodbe, da bo sklenjena najemna pogodba, ne bo izpolnil. Toženka ne more uspeti s trditvami, da odložni pogoj pod katerim je bila sklenjena sporna pogodba objektivno ni nemogoč, ker ga konkretno toženka ne more izpolniti, kar pomeni samo položaj subjektivne nemožnosti, saj

upoštevaje obrazloženo, je izpolnitev pogoja namreč postala nemogoča zaradi dejstev, ki so neodvisni od volje pogodbenih strank, saj je v okviru veljavnih predpisov možna samo prodaja, javno zasebno partnerstvo ali obratovanje letališča v okviru družbe v 100 % lasti RS.

33. Nadalje sodišče ugotavlja, da toženka ni utemeljeno nasprotovala tožbenim trditvam, da se odložni pogoji ni izpolnil in da se tudi ne more več izpolniti, kar sta tožnika podrobno utemeljila in listinsko izkazala. Trditve toženke, da odložni pogoji ni objektivno nemogoč so pavšalne in nekonkretizirane, toženka v zvezi s tem ne pojasni katere so tiste okoliščine, ki omogočajo njegovo uresničitev, s tem v zvezi pa tudi ne predloži nikakršnih dokazil. Po obrazloženem sodišče ugotavlja, da sta prvi tožnik in toženka sklenila služnostno pogodbo pod nemogočim pogojem, zato je nična (I. točka izreka sodbe).

### **Izbrisni zahtevek:**

34. Izbrisno tožbo ureja 243. člen ZZK-1, ki določa, da če je vknjižba določene pravice neveljavna iz materialnopravnega razloga, lahko tisti, čigar stvarna ali obligacijska pravica je bila zaradi te vknjižbe kršena (izbrisni upravičenec) s tožbo (izbrisna tožba) uveljavlja zahtevek (zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe), da sodišče ugotovi neveljavnost te vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov tako, da se če se izpodbija vknjižba prenosa lastninske ali izvedene pravice v korist novega imetnika (pridobitelja), izbriše lastninska ali izvedena pravica v korist prejšnjega imetnika (odsvojitelja).
35. Tožnika zatrjujeta materialnopravno neveljavnost vknjižbe služnostne pravice zaradi ničnega zavezovalnega pravnega posla kot zaradi ničnosti zemljiškoknjižnega dovolila zaradi nepravilnosti pri overitvi podpisa na njem kot zaradi odložnih pogojev, ki jih vsebuje. Toženka meni, da je izbrisna tožba namenjena zgolj odpravi vknjižb, ki niso v skladu z materialnim pravom iz razloga, ki ga zemljiškoknjižno sodišče pri izdaji sklepa o dovolitvi vpisa ni bilo dolžno presoјati. Poudarja, da pravnomočen zemljiškoknjižni sklep udeleženca zemljiškoknjižnega postopka zavezuje, zato bi morala tožnika svoja zatrjevanja glede ničnosti zemljiškoknjižnega dovolila uveljavljati v zemljiškoknjižnem postopku. Nadalje toženka izpostavlja, da je bilo v konkretnem primeru zadoščeno določilu SPZ, ki v 23. členu določa, da mora biti podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen, saj navedeno izhaja iz Potrdila notarja Gorazda Šifrerja, št. OV 47/2019 z dne 18. 1. 2019. V kolikor bi tožnika menila, da je služnostna pogodba neveljavna, zagotovo ne bi overila podpisov na njej.
36. V zvezi z overitvijo podpisov na služnostni pogodbi in vknjižbo služnostne pravice je kot priča zaslišan Yangjang Li izpovedal, da je bil od leta 2017 pa vse do septembra 2019 osebni asistent in prevajalec Longqui Menga, ki je prevzel letališče že pred njegovim prihodom. Prevajal je samo pogovore, ne pa tudi dokumentov. Longqui Meng je po tem, ko je izvedel za vpis služnosti v zemljiško

knjigo od prokurista Marka Grosa, zahteval pojasnilo, zakaj o vpisu ni nikogar obvestil. Prav tako Marko Gros o overitvi podpisov na služnostni pogodbi ni obvestil Longqui Menga ali ga prosil za soglasje k overitvi podpisov. Da je Longqui Meng izvedel za služnostno pogodbo šele ob zbiranju dokumentacije za primopredajo je potrdila priča Saša Pirman, kajti šele na sestanku z odvetniško pisarno je Marko Gros na zahtevo Longqui Menga pojasnil, da je šlo pri vpisu služnosti v zemljiško knjigo zgolj za formalnost pri realizaciji služnostne pogodbe, ki jo je moral izvesti. Nadalje je kot priča zaslišan Song Ya, zakoniti zastopnik tožnikov, izpovedal, da je v letu 2018 in 2019 v času odsotnosti Lingkung Menga sprejemal odločitve glede Aerodroma, vsak delovni dan je bil prisoten na Aerodromu in pogosto v stiku z Markom Grosom, ki mu ni nikoli omenil problemov v zvezi s služnostjo. Za služnostno pogodbo je izvedel šele v času primopredaje, kar ga je razjezilo in šokiralo. Overitve podpisov Borisa Bobka in Ladimirja Broliha na služnostni pogodbi kasneje ni odobril kot tudi ni odobril dejanja Marka Grosa, ki je pogodbo posredoval RS, prav tako navedenega ni odobril Lingkung Meng. Da je Marko Gros ravnal v nasprotju s svojimi pooblastili oziroma, da ni imel pooblastila za urejanje česarkoli v zvezi s nepremičninami, je bil glavni razlog za prekinitev pogodbenega razmerja z Markom Grosom.

37. V zemljiškoknjižnem postopku velja načelo formalnosti postopka, ki ga uzakonja 124. člen ZZK-1. Pravni temelj izvedene pridobitve pravice v zemljiškoknjižnem postopku se dokazuje z zemljiškoknjižnim dovolilom. 149. člen ZZK-1 zato določa, da zemljiškoknjižno sodišče pri odločanju o vpisu presoja samo popolnost in ničnost zemljiškoknjižnega dovolila. Zemljiškoknjižno sodišče torej v skladu s tem načelom presoja le vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in le v obsegu, ali ima vse sestavine, ki jih mora imeti po 31. in 32. čl. ZZK-1 in ali iz njega izhaja, da je to nično; to pa bo le takrat, kadar bo obsegalo kakšen pogoj (ker mora biti po 23. čl. SPZ izjava nepogojna). Zemljiškoknjižno sodišče pa ne sme presojati veljavnosti zavezovalnega pravnega posla. Zemljiškoknjižno sodišče torej zavrne predlagani vpis le v primeru, če niso izpolnjene procesne predpostavke za odločanje in v tem primeru zavrže predlog (tretji odstavek 146. člena ZZK-1) in če niso izpolnjeni pogoji za dovolitev vpisa po 151. čl. ZZK-1. Pogoji za dovolitev vpisa pa so določeni v 148. členu ZZK-1, ti pa se presojajo zgolj v skladu z načelom formalnosti postopka in sodišče ne sme presojati veljavnosti zavezovalnega pravnega posla.<sup>10</sup>
38. Za nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla se v skladu s prvim odstavkom 215. člena zahteva vpis v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Zemljiškoknjižno sodišče presoja le formalne pogoje zemljiškoknjižnega dovolila, med temi tudi ali je podpis na njem pravilno overjen. Zemljiškoknjižno sodišče ni upravičeno presojati, ali je bil podpis osebe, ki dovoljuje vknjižbo pravilno overjen, saj je

<sup>10</sup> VSC sklep Cp 1028/2010 z dne 14. 4. 2011.

■  
—  
■

notar tisti, ki je dolžan preveriti pogoje za overitev zemljiškoknjižnega dovolila (33. - 38. člen ZZK-1), preden nanj odtisne svoj pečat in ki za pravilnost overitve tudi odgovarja.<sup>11</sup> Iz navedb tožnikov izhaja, da sta bila v času sklepanja služnostne pogodbe zakonita zastopnika prvega tožnika Ladimir Brolih in Boris Bobek, oba podpisna na služnostni pogodbi pa sta bila overjena v času, ko overitelja podpisov nista bila več zakonita zastopnika prvega tožnika, torej v času, ko nista več mogla zastopati prvega tožnika. Overitev podpisa na služnostni pogodbi namreč predstavlja razpolagalni pravni posel, za katerega veljajo zakonitosti izražanja pravnoposlovne volje pravne osebe in zato ne more biti izveden s strani oseb, ki pravne osebe v trenutku izvedbe overitve ne morejo več zastopati. Določilo 23. člena SPZ izrecno določa, da mora biti na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen podpis tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha. Tožnika izpostavljata tudi določila 65. člena Zakona o notariatu (ZN), ki določajo, da sme notar v primerih, ko je znano, da je oseba, ki podpisuje, zastopnik te osebe ali če je poprej to ugotovil. Tega notar v konkretnem primeru ni mogel ugotoviti na podlagi izpiska iz sodnega registra na dan overitve podpisov. Tudi tožena stranka je vedela, da podpisnika služnostne pogodbe nista več zakonita zastopnika prvega tožnika, saj je sodni register javna knjiga. Ker Boris Bobek in Ladimir Brolih v času overitve nista bila upravičena zastopati prvega tožnika, overitev ne predstavlja overitve v imenu in za račun prvega tožnika, ki nikoli ni priznal podpisa za svojega. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu ni overjen, zaradi česar je razpolagalni pravni posel neveljaven.

39. Služnostno pogodbo je v obravnavani zadevi s toženko sklenil prvi tožnik kot pravna oseba. V imenu pravnih oseb pogodbe podpisujejo njihovi zakoniti zastopniki, edino zakoniti zastopniki lahko v imenu pravne osebe tudi priznajo podpis na pogodbi za svojega. Sodišče pritrjuje tožnikoma, da v času, ko je notar potrdil, da sta Ladimir Brolih in Boris Bobek priznala podpise za svoje, nista bila več zakonita zastopnika, saj navedbe tožnikov potrjuje tako zgodovinski izpis iz sodnega/poslovnega registra (priloga B44), iz katerega izhaja, da je bil Ladimir Brolih zakoniti zastopnik prvega tožnika v obdobju od 21. 11. 2016 do 6. 7. 2017, Boris Bobek pa je bil zakoniti zastopnik prvega tožnika v obdobju od 21. 11. 2016 do 20. 8. 2018, kot iz Potrdil o overitvi podpisa, št. OV 47/2019 in OV55/2019 (priloga A2), iz katerih je razvidno, da je Boris Bobek je svoj podpis overil pri notarju dne 18. 1. 2019, Ladimir Brolih pa dne 21. 1. 2019. Nadalje je kot priča zaslišan Boris Bobek glede overitve podpisa izpovedal, da ga je leta 2019 po navodilih ministrstva kontaktirala gospa Helena iz tajništva Aerodroma zaradi overitve podpisov na služnostni pogodbi, o čemer je obvestil direktorja. Izpovedal je še, da gospod Brolih, ki je zdaj že pokojen, v tem času ni bil več zaposlen na Aerodromu ter da notar pri overitvi podpisa ni preverjal njegovega statusa, ampak je zgolj zahteval osebni dokument. V času, ko je notar potrdil, da sta Ladimir Brolih in Boris Bobek priznala podpise za svoje, nista bila več

<sup>11</sup> Enako tudi VSK sklep CDn 13/2016 z dne 2. 2. 2016.

zakonita zastopnika družbe Aerodrom Maribor d.o.o. oziroma prvega tožnika. Podpisi na služnostni pogodbi so torej s strani pravne osebe ostali neoverjeni.<sup>12</sup> Sodišče se s stališčem toženke, da bi morala tožnika nepravilnosti pri overitvi zemljiškonjžižnega dovolila uveljavljati v zemljiškem postopku, strinja, saj kot je že bilo pojasnjeno, zemljiškoknjžižno sodišče ni upravičeno presojati, ali je bil podpis osebe, ki dovoljuje vknjižbo, pravilno overjen, saj je notar tisti, ki je dolžan preveriti pogoje za overitev zemljiškoknjžižnega dovolila in ki za pravilnost overitve tudi odgovarja, vendar pa sodišče dodaja, da opustitev pravice do vložitve pravnih sredstev v zemljiškoknjžižnem postopku po zgoraj obrazloženem na presojo utemeljenosti zahtevka po izbrisni tožbi nima vpliva. Pravna sredstva (ugovor in pritožba) v zemljiškoknjžižnem postopku so namreč namenjena le odpravi formalnih napak pri dovolitvi vpisa, zato je z njimi mogoče uveljavljati le formalnopravne razloge neveljavnosti vpisa, medtem ko je pravno varstvo zaradi materialnopravne neveljavnosti vknjižbe predvideno v pravnem postopku z vložitvijo izbrisne tožbe.

40. Kot je bilo že obrazloženo 243. člen ZZK-1 določa, da če je vknjižba določene pravice (služnosti) neveljavna iz materialnopravnega razloga, lahko tisti, čigar stvarna ali obligacijska pravica je bila zaradi te vknjižbe kršena (izbrisni upravičenec) s tožbo (izbrisna tožba) uveljavlja zahtevek (zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe), da sodišče ugotovi neveljavnost te vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjžižno stanje vpisov tako, da se, če se izpodbija vknjižba pridobitve izvedene pravice, izbriše ta vknjižena izvedena pravica ali ta zaznamba (2. točka prvega odstavka 243. člena ZZK-1). Na podlagi 1. točke drugega odstavka 243. člena ZZK-1 je vknjižba neveljavna iz materialnopravnega razloga po prej navedeni določbi, če je zemljiškoknjžižno dovolilo, ki je bilo podlaga za izpodbijano vknjižbo, bodisi neveljavno že ob njegovi izstavitvi zaradi ničnosti pravnega posla iz prvega in drugega odstavka 36. člena tega zakona (zavezovalni pravni posel), na podlagi katerega je bilo izstavljeno.
41. V obravnavani zadevi je neprava stvarna služnost nastala na podlagi pravnega posla, in sicer služnostne pogodbe z dne 16. 12. 2016 (priloga A2). V zemljiško knjigo je bila vknjižena z začetkom učinkovanja od 27. 3. 2019 (priloga A3). Ker je sodišče ugotovilo ničnost služnostne pogodbe, je odločilo, da je vknjižena neprava stvarna služnost neveljavna. Zaradi ničnosti zavezovalnega posla – služnostne pogodbe, je namreč ničen tudi razpolagalni pravni posel – zemljiškoknjžižno dovolilo, vknjižba neprave stvarne služnosti pa je neveljavna iz materialnopravnega razloga po prej citirani 1. točki drugega odstavka 243. člena ZZK-1, ki utemeljuje izbrisno tožbo, zato je tudi v tem delu v celoti ugodilo tožbenemu zahtevku (II. in III. točka izreka).

<sup>12</sup> Enako tudi VSK sklep II Ip 137/2020 z dne 2. 7. 2020.

### Stroški postopka:

42. Na podlagi prvega odstavka 154. člena ZPP je toženka dolžna v roku 15 dni povrniti tožnikoma njune pravdne stroške, saj v pravdi ni uspela. O višini pravnih stroškov bo odločeno s posebnim sklepom po pravnomočnosti te sodbe, kot to določa četrti odstavek 163. člena ZPP.

### PRAVNI POUK:

1. Zoper to sodbo je dovoljena pritožba v 30 dneh od prejema pisnega odpravka. Pritožba se vloži pisno pri tem sodišču, v dveh izvodih. Pritožba mora obsegati navedbo sodbe, zoper katero se vlaga, izjavo, da se sodba izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika (335. člen ZPP).
2. Če je pritožba nerazumljiva ali ne vsebuje vsega, kar je treba, da bi se lahko obravnavala, jo sodišče zavrže, ne da bi pozivalo vložnika, naj jo popravi ali dopolni (336. člen ZPP).
3. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana sodna taksa. Če sodna taksa ni plačana niti v roku, ki ga določi sodišče v nalogu za njeno plačilo in tudi niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena (tretji odstavek 105.a člena ZPP).
4. Če je pritožba vložena po pooblaščenju, mora biti pooblaščenec odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit (tretji odstavek 87. člena ZPP), sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (drugi odstavek 89. člena ZPP).

Maribor, 21. marca 2024



Okrožna sodnica:

Katarina Plevčak l.r.

Ta prepis je soglasen z izvirnikom  
Podpis pristojnega delavca sodišča