

Izvorni znanstveni članek
UDK 347.2:347.426.6

Povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino

KARMEN LUTMAN
doktorica pravnih znanosti, LL.M. (Berlin)
asistentka na Pravni fakulteti
Univerze v Ljubljani

1. Uvod

Zahtevki v zvezi s povrnitvijo vlaganj v tujo nepremičnino so med najpogostejšimi spori s področja neupravičene obogatitve v slovenski sodni praksi. Vzrok zanje je največkrat razpad različnih oblik življenjskih skupnosti, v katerih je eden od članov vlagal v nepremičnino drugega. V Sloveniji se stanovanjsko vprašanje pogosto rešuje tako, da se par vseli v nepremičnino, ki pripada staršem enega od partnerjev, ter vanjo vlaga sredstva in delo. Če taka zveza razpade in se vlagatelj izseli, ima na voljo restitucijski zahtevek za povrnitev vlaganj. Po stališču nekaterih piscev in sodne prakse pa ni upravičen zahtevati povrnitve vrednosti tistega, kar je vložil, temveč le povrnitev tiste vrednosti, za katero se je zaradi vlaganj povečala vrednost nepremičnine.¹ Kot je po večini razumljeno, naj bi bilo le takšno stališče skladno z obogatitvenim načelom.²

Pravila o povračilu izdatkov, ki so bili porabljeni v tujo korist, med katere spadajo tudi zahtevki za povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino, niso enotna. Določbe o povračilu stroškov najdemo v pravu neupravičene obogatitve, poslovodstvu brez naročila ter v pogodbenem in stvarnem pravu. Prispevek obravnava nekaj odprtih vprašanj, ki se nanašajo na povračilo stroškov v našem pravnem redu, pri čemer se osredotoča na razmerje med pravili neupravičene obogatitve in pravili stvarnega prava ter na zahtevke za povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino.

¹ Tratnik v: Juhart, Tratnik in Vrenčur, str. 332, pri tem pa se sklicuje na sodbo VS RS II Ips 125/2011 z dne 8. 12. 2011.

² Tako na primer Vrhovno sodišče v sodbah II Ips 97/2016 z dne 11. 8. 2016, točka 17, in II Ips 125/2011, točka 8.

2. Zahtevki za povrnitev stroškov ter iskanje ustreznega ravnotežja med interesi upnika in dolžnika

O izdatkih v tujo korist govorimo takrat, kadar kdo svoja sredstva vложи v premočno ali nepremočno premoženje drugega. Praviloma gre za opravljanje različnih storitev ali plačilo denarnega zneska v tujo korist. Nagibi za tovrstno ravnanje so različni. Tako lahko ravna tisti, ki zmotno misli, da vlaga v svoje premoženje, na primer kupec nepremičnine, ki začne njeno obnovo, pozneje pa se izkaže, da kupoprodajna pogodba ni veljavna in je lastnik nepremičnine prodajalec. Vlaganja so lahko opravljena tudi v pričakovanju bodoče protidajatve ali protistoritve, do katerih pa potem ne pride. Vlagatelj denimo pričakuje, da bo premoženje, v katerega vlaga, pripadlo njemu ali da ga bo lahko sam izkoriščal. V praksi so pogosti primeri vlaganj znotraj različnih oblik življenjskih skupnosti, kjer eden od članov vlaga v nepremičnino drugega ali njegovih staršev, po razpadu take skupnosti pa se mora izseliti in zahteva povrnitev vlaganj. Izdatki v tujo korist so lahko opravljeni tudi z darilnim namenom (v tem primeru je restitucijski zahtevki izključen) ali za pridobitev koristi drugemu v smislu posloводства brez naročila.

Kot rečeno, pri nas ni enotne ureditve povrnitve izdatkov, ki so bili opravljeni v tujo korist. Pravila so urejena razpršeno, v okviru določb o neupravičeni obogatitvi (194. člen Obligacijskega zakonika – OZ),³ posloводства brez naročila (202. in 203. člen OZ), pogodbenega prava (npr. 581. člen OZ o povrnitvi izdatkov pri posodbeni pogodbi, 589. člen OZ o povrnitvi izdatkov pri najemni in zakupni pogodbi, 98. člen Stanovanjskega zakona – SZ-1⁴ o povrnitvi stroškov najemniku stanovanja) in stvarnega prava (95. in 96. člen OZ o povrnitvi stroškov v razmerju med dobrovernim lastniškim oz. nedobrovernim posestnikom in lastnikom, 263. člen Stvarnopravnega zakonika – SPZ⁵ o nadomestilu o prenehanju stavbne pravice). Podobno je v tujih pravnih redih.⁶ Kljub izhodiščno primerljivim položajem se pravila vračanja med seboj razlikujejo. Medtem ko so nekatera bolj naklonjena vlagatelju, druga ščitijo predvsem interes tistega, v čigar korist so bila sredstva porabljena.

Na eni strani se z zahtevki za povrnitev vlaganj oziroma izdatkov v tujo korist varuje interes vlagatelja, da se mu povrnejo sredstva, ki jih je vložil v tuje premoženje. Na drugi strani pa restitucijska obveznost izvira iz splošne prepovedi neupravičene obogatitve, po kateri se ne sme nihče brez veljavnega pravnega temelja okoristiti na račun drugega (prvi odstavek

³ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

⁴ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.

⁵ Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

⁶ Glej podrobneje Schlechtriem, str. 1–79.

190. člena OZ). Kdor se je s tujimi vlaganji neupravičeno okoristil, mora vrednost dosežene koristi povrniti.

Zahtevki za povrnitev izdatkov na neki način posega v avtonomijo lastnika, da svobodno odloča o tem, ali in kako bo vlagal v svoje premoženje. Če vlaganja niso bila opravljena skupaj z njim ali vanje ni privolil, ga takšen zahtevki sili v financiranje tujih ekonomskih odločitev. Če mu naložimo povrnitev izdatkov, ki jih je opravil nekdo drug, mu naložimo plačilo nečesa, za kar se morda sam ne bi odločil ali kar bi, če bi se, izvedel drugače ali celo z nižjimi stroški. Če so bili izdatki objektivno koristni, še ni rečeno, da so koristni tudi zanj.⁷ Tudi če je izdatek koristen za imetnika premoženja, se ta morda zanj zaradi skromnih dohodkov ne bi odločil.⁸ Kadar so izdatki veliki, ga lahko restitucijska obveznost celo prisili v prodajo premoženja, če za njihovo poplačilo nima zadostnih likvidnih sredstev.⁹

Vsako vlaganje v tuje premoženje je do določene mere »vsiljeno«,¹⁰ tudi če je imetnik zanj vedel in z njim soglašal, saj morda ni računal, da bo pozneje zavezan stroške takega vlaganja povrniti. Pravila restitucije morajo stremeti k temu, da najdejo ustrezno ravnotežje med interesom upnika, da se mu izdatki kolikor mogoče povrnejo, in interesom dolžnika, da prosto odloča o vlaganjih v lastno premoženje. Priporočljivo je, da so restitucijska pravila tako fleksibilna, da dopuščajo upoštevanje okoliščin konkretnega primera, zlasti dobro oziroma slabo vero ene in druge stranke (ta sicer za temelj povračilnega zahtevka ni relevantna), privolitev lastnika v vlaganje ter naravo izdatkov. Zaslediti je tudi stališče, da je treba upoštevati še okoliščino, s kakšnim namenom je ravnal prikrajšani.¹¹ Če je vlagal zato, da pridobi korist za drugega (posloводство brez naročila), naj bi bil zaščiten bolj, kot če ravna z namenom pridobiti korist sebi (neupravičena obogatitev).¹²

Pri obsegu restitucijske obveznosti je torej treba upoštevati več kriterijev. V izhodišču je pomembna narava opravljenih potroškov. Tako v slovenskem pravu kakor primerjalnopravno gledano se izdatki praviloma vrednotijo glede na to, ali so bili nujni, koristni ali luksuzni (*impensae necessariae, utiles in voluptuosae oz. voluptuariae*).¹³ Povrnitev izdatkov v tujo korist se v nemškem pravu povezuje s pojmom vsiljene obogatitve (nem. *aufgedrängte Bereicherung*).¹⁴ Značilnost obogatitvenih zahtevkov pri vsiljeni obogatitvi je, da restitucijska obveznost ob-

⁷ Hartmann, str. 275, r. št. 681; Restatement of the law, third, Restitution and unjust enrichment, str. 19 in 111.

⁸ Restatement of the law, third, Restitution and unjust enrichment, str. 112; Kull, str. 369 in nasl.

⁹ Verse, str. 2 in nasl.

¹⁰ Več o institutu vsiljene obogatitve Možina, str. 158. Glej tudi Reuter in Martinek (2016), str. 259.

¹¹ Reuter in Martinek (1983), str. 548.

¹² Prav tam.

¹³ Schlechtriem, str. 2; Verse, str. 13 in nasl.

¹⁴ Loewenheim, str. 120 in nasl.; Reuter in Martinek (2016), str. 259.

staja le, če je izdatek koristen tudi za obogatnega (subjektivna vrednost obogatitve).¹⁵ Kot tipičen primer vsiljene obogatitve se pogosto omenja položaj, ko kdo (pomotoma) prebarva sosedovo ograjo, kar pa za tega nima nobene vrednosti, ker jo je nameraval podreti.¹⁶ Podoben je primer, ko kdo v zmotnem prepričanju, da je lastnik nepremičnine, na njej postavi lopo, medtem ko je pravi lastnik na njej nameraval zgraditi stanovanjsko hišo.¹⁷ Problem vsiljene obogatitve nemško pravo rešuje s pravilom o odpadu obogatitve iz tretjega odstavka par. 818 civilnega zakonika (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB), saj lahko v okviru te določbe toženec med drugim ugovarja, da konkretni predmet zanj nima nobene vrednosti.¹⁸ Izhodišče tako nemškega kot slovenskega prava neupravičene obogatitve je objektivno vrednotenje dosežene koristi; izjema velja le za vsiljene obogatitve, kjer se korist vrednoti subjektivno.¹⁹ Vseeno pa je lastnik zavezan vrniti toliko, kolikor ima od vlaganj dejansko doseženih koristi (npr. višjo najemnino, ki jo je dosegel z oddajo izboljšane nepremičnine v najem).²⁰ Institut vsiljene obogatitve poznata tudi francosko in italijansko pravo.²¹ Po stališču italijanske sodne prakse obogatitev ni vsiljena (it. *arricchimento imposto*), če je lastnik z vlaganji soglašal.²²

Drug pomemben kriterij je dobrovernost vlagatelja. V slabi veri je, kdor ve oziroma bi moral ali mogel vedeti, da ni upravičen do vlaganj, zaradi česar je pri poznejšem zahtevku za povrnitev izdatkov deležen manjšega varstva. Pomemben kriterij pri določanju obsega restitucije je tudi okoliščina, ali je imetnik premoženja za vlaganja vedel in z njimi soglašal oziroma jih celo naročil ali pa so bila ta opravljena brez njegove vednosti.²³

Obstaja več različnih konceptov povrnitve stroškov – pravni red se lahko ozira k vlagatelju in je njegov cilj povrnitev stroškov, ki jih je ta opravil v tujo korist (takšen koncept se zdi bližje deliktneemu odškodninskemu pravu), ali pa se osredotoča na imetnika premoženja in skrbi za odvzem neupravičeno pridobljene koristi (koncept neupravičene obogatitve). Vrednost vloženih sredstev namreč ni nujno enaka doseženi koristi na strani imetnika premoženja. Da bodo restitucijska pravila našla ustrezno ravnotežje med interesi obeh strank, je treba ustrezno

¹⁵ Loewenheim, str. 121.

¹⁶ Tako tudi Možina, str. 158. Podobno Cigoj (1984), str. 801, ki navaja primer, ko je bila prebarvana stvar, za katero se je njen imetnik odločil, da jo bo zaradi iztrošenosti zavrgel. Pri tem pojasnjuje, da mora korist obstajati z relativnega gledišča – glede na okoliščine osebe, ki se šteje za okoriščeno.

¹⁷ Looschelders, str. 400, r. št. 1113.

¹⁸ Prav tam.

¹⁹ Loewenheim, str. 121.

²⁰ Prav tam.

²¹ Schlechtriem, str. 16, r. št. 28, in str. 22, r. št. 36.

²² Prav tam, str. 26, r. št. 44.

²³ Prav tam.

združevati oba koncepta, pri tem pa upoštevati naravo opravljenih potroškov, (ne)dobrovernost vlagatelja ter okoliščino, ali je imetnik premoženja z vlaganji soglašal.

3. Povrnitev vlaganj – pravila vračanja

Zahtevki za povrnitev vlaganj oziroma izdatkov v tujo korist so, kot že rečeno, v naši zakonodaji urejeni na različnih mestih. V določbah o neupravičeni obogatitvi je splošni verzijski zahtevke zaradi uporabe stvari v tujo korist urejen v 196. členu OZ. Določba ne vsebuje pravil vračanja, temveč določa le, da mora obogateni stvar vrniti, če to ni mogoče, pa nadomestiti njeno vrednost. Pravila o povrnitvi stroškov so v okviru neupravičene obogatitve urejena v 194. členu OZ. Čeprav zakonska ureditev neupravičene obogatitve izhaja iz enotnega koncepta pravil vračanja, je zaslediti stališče, da se določba 194. člena nanaša predvsem na kondikcije.²⁴ Tak primer je, kadar se vrača stvar ali nepremičnina, ki je bila na podlagi izpolnitvenega ravnanja neupravičeno izročena drugemu, ta pa je vanjo vlagal. V skladu s 194. členom OZ ima poštenu pridobitelj pravico do povračila potrebnih in koristnih stroškov, nepošteni pa potrebnih in koristnih, pri čemer je do zadnjih upravičen le do zneska, ki pomeni povečanje vrednosti ob vrnitvi.

Posebej so urejeni primeri vlaganj v tujo nepremičnino, in sicer z 48. členom SPZ, kjer gre za vlaganja, ki so bila opravljena s soglasjem lastnika. Poleg stvarnopravne reparacije (možnost nastanka solastnine po dogovoru obeh strank) zakon predvideva, da lahko vlagatelj od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogatel. Po stališču sodne prakse vlagatelj ne more zahtevati vrednosti vlaganj, temveč le toliko, za kolikor je zaradi opravljenih vlaganj nepremičnina več vredna.²⁵ Povrnitev stroškov je v SPZ urejena posebej v razmerju med posestnikom in lastnikom, ko lastnik z reivindikacijo zahteva vrnitev svoje stvari (95. in 96. člen). Po teh pravilih je dobroverni lastniški posestnik upravičen do povrnitve potrebnih, koristnih in luksuznih stroškov, zadnjih dveh le toliko, kolikor se je vrednost stvari povečala. Nedobroverni posestnik ima pravico do povračila le tistih potrebnih stroškov, ki bi jih imel tudi lastnik, če bi bila stvar pri njem, koristnih pa samo, če so koristni za lastnika. Do povračila luksuznih stroškov ni upravičen, ima pa na voljo *ius tollendi*. SPZ posebej ureja vprašanja obogatitve pri prenehanju stavbne pravice (263. člen) in določa, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati dogovorjeno nadomestilo, ki ne sme biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

²⁴ Polajnar Pavčnik v: Juhart in Plavšak, str. 56.

²⁵ Glej na primer sodbi VS RS II Ips 125/2011 z dne 8. 12. 2011 in II Ips 97/2016 z dne 11. 8. 2016, sklep in sodbo VSL II Cp 1714/2013 z dne 12. 3. 2014 ter sodbi VSL II Cp 879/2012 z dne 19. 12. 2012 in I Cp 2184/2009 z dne 21. 10. 2009.

Tudi pravila pogodbenega prava vsebujejo nekatere določbe o povračilu stroškov. To so dispozitivne določbe, ki se uporabijo, če se stranki s pogodbo ne dogovorita drugače. Tako je denimo najemnik/zakupnik upravičen do povračila stroškov za vzdrževanje stvari (drugi odstavek 589. člena OZ), izposojevalec pa lahko zahteva povrnitev izrednih stroškov po pravilih o poslovodstvu brez naročila, medtem ko sam nosi redne stroške vzdrževanja stvari (581. člen OZ). Najemnik stanovanja po SZ-1 ima ves čas trajanja najema pravico zahtevati povrnitev stroškov za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, ob izselitvi pa je upravičen do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom, če se z njim ne dogovori drugače (98. člen in tretja alineja 100. člena).

Po pravilih o poslovodstvu brez naročila ima poslovodja pravico do povrnitve potrebnih in koristnih izdatkov (202. člen OZ), in sicer neodvisno od tega, ali je imel dolžnik od tega kakšno korist. Tudi če je dosežena korist večja od izdatkov, je zahtevek omejen do višine dejansko porabljenih sredstev.²⁶ Glede drugih izdatkov ima poslovodja na voljo *ius tollendi*, lahko pa tisti, v čigar posle se je vmešal, te dodatke obdrži, če zanje povrne sedanjo vrednost, vendar največ do zneska dejanskih izdatkov (203. člen OZ).

3.1. Neupravičena obogatitev: povrnitev stroškov in konkurenca s pravili SPZ

V zvezi s povračilom stroškov v okviru prava neupravičene obogatitve se pojavlja več dilem. Prva je, ali se za kondikcije²⁷ in verzije²⁸ uporabljajo enaka pravila vračanja, če pride do izdatkov v tujo korist. Ali se denimo za kupca, ki je kupil stanovanje in vanj vlagal, pozneje pa se izkaže, da kupoprodajna pogodba ni veljavna, uporabljajo enaka ali drugačna pravila kot za tistega, ki je sredstva vlagal v nepremičnino svojega partnerja ali njegovih staršev, pozneje pa je zveza razpadla in se je iz stanovanja izselil.

Druga dilema se nanaša na razmerje med pravili o stroških 194. člena OZ iz neupravičene obogatitve ter pravili o stroških 95. in 96. člena SPZ, ki veljajo za razmerja med lastnikom in posestnikom. Če je obogateni hkrati lastnik stvari, prikrajšani pa njen (so)posestnik, si različni ureditvi povrnitve stroškov konkurirata.

²⁶ Reuter in Martinek (1983), str. 544.

²⁷ Kondikcije so obogatitveni zahtevki, pri katerih do obogatitve pride zaradi izpolnitve nedolgovane obveznosti, ki izvira iz pravnega posla, zakona ali odločbe državnega organa. Kondikcijske zahtevke je mogoče uvrstiti v več skupin: zahtevki, pri katerih že od začetka ni veljavnega pravnega temelja (*condictio indebiti*), zahtevki, pri katerih pravni temelj pozneje odpade (*condictio causa finita*), zahtevki zaradi neuresničene podlage (*condictio causa data causa non secuta*) in zahtevki zaradi nedopustnega ali nemoralnega prejema koristi (*condictio ob turpem vel iniustam causam*).

²⁸ Verzije so obogatitveni zahtevki, pri katerih pride do obogatitve drugače kot z izpolnitvenim ravnanjem. Neupravičena obogatitev lahko nastopi zaradi ravnanja prikrajšanega, obogatenega, tretje osebe ali naključnega dogodka. Med verzijske zahtevke spadajo zlasti obogatitveni zahtevki, kjer do neupravičene obogatitve pride zaradi (nedopustnega) posega v tujo pravno sfero, potroškov v tujo korist ali izpolnitvijo tuje obveznosti.

3.1.1. Enaka pravila vračanja za kondikcije in verzije?

Pravna podlaga za splošni verzijski zahtevek zaradi potroškov v tujo korist je 196. člen OZ (uporaba stvari v tujo korist).²⁹ Po tej določbi mora tisti, v čigar korist je nekdo uporabil svojo ali tujo stvar in ni pogojev za uporabo pravila o poslovodstvu brez naročila, to stvar vrniti, če pa to ni mogoče, nadomestiti njeno vrednost. Čeprav določba izrecno govori le o uporabi stvari v tujo korist, se razlaga širše, tako da zajema tudi opravo dela v tujo korist.³⁰ To je splošni verzijski zahtevek, kjer do obogatitve pride zaradi ravnanja prikrajšanega, in ne gre za izpolnitev tuje obveznosti iz 197. člena OZ, ki je primerjalnopravno gledano običajno poseben tip verzije.³¹ V germanskih pravnih redih se je za to skupino zahtevkov uveljavil termin *Verwendungskondiktion*, *Impensenkondiktion* oziroma *Verwendungsanspruch*.³² V francoskem pravu primere rešujejo s teorijo potroškov (fr. *théorie des impenses*), ki jo je sodna praksa razvila na podlagi posameznih določb v Code civil in je v tesni povezavi s splošno obogatitveno klavzulo.³³ Modelna zakonika Osnutek skupnega referenčnega okvira (Draft Common Frame of Reference – DCFR) in Načela evropskega prava neupravičene obogatitve (Principles of European law: Unjustified enrichment – PEL Unj. Enr.) to skupino verzijskih zahtevkov uvrščata med *improvement of another's assets*.³⁴

Čeprav je določbo 196. člena OZ mogoče razumeti kot splošno določbo za vse verzije, pri katerih do obogatitve pride zaradi ravnanja prikrajšanega, se v praksi uporablja le redko.³⁵ Prav zato je težko z gotovostjo trditi, katera pravila vračanja bi se v tem primeru sploh uporabila. Razlog je najbrž v tem, da je zahtevek za povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino, ki je najpo-

²⁹ Določba je bila najprej v Zakonu o obligacijskih razmerjih (ZOR, Uradni list SFRJ, št. 29/78, 39/85, 45/89 – odl. US, 57/89, Uradni list RS, št. 88/99 – ZRTVS-B, 83/01 – OZ, 30/02 – ZPlaP in 87/02 – SPZ) in pozneje v OZ prevzeta iz § 1041 Občnega državlanskega zakonika (uporaba stvari v korist drugega).

³⁰ Tako tudi Cigoj (1984), str. 844; Polajnar Pavčnik v: Juhart in Plavšak, str. 56.

³¹ Tudi Cigoj je uporabo stvari v tujo korist iz 217. člena ZOR (196. člen OZ) razumel široko – kot dejanje prikrajšanega v tujo korist, ki je lahko bodisi uporaba stvari (npr. uporaba svojega vozila za prevoz živali k veterinarju, pa se pozneje izkaže, da žival ni njegova) bodisi vložitev dela v tujo korist brez poslovnega namena (npr. vlaganje v tujo nepremičnino). K temu zahtevku je uvrščal še pomešanje ali zmešanje, do katerega pride z ravnanjem prikrajšanega, ter zahtevek zaradi nujnih in koristnih investicij in rekonstrukcije hiše z vednostjo in brez nasprotovanja lastnika. Več o tem Cigoj (1984), str. 843–845.

³² V nemškem in švicarskem pravu ga izpeljujejo iz generalne klavzule (v Nemčiji § 812 I 1 alt. 2 BGB kot obogatitev, ki je nastala »na drug način«, v Švici 62. člen obligacijskega zakonika, Obligationenrecht – OR), v avstrijskem pa gre za določbo § 1041 splošnega civilnega zakonika (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) (splošni verzijski zahtevek).

³³ Schlechtriem, str. 5, r. št. 15.

³⁴ Alineja d čl. VII. – 4:101 DCFR in 4:101 PEL Unj. Enr.

³⁵ Podobno ugotavljajo v nemškem pravu, kjer ima splošni zahtevek zaradi potroška v tujo korist (nem. *Verwendungskondiktion*) zaradi številnih specialnih določb o povrnitvi potroškov obrobno funkcijo. Pravila poslovodstva brez naročila in pravila lastniško-posestniškega razmerja imajo namreč prednost, zato se za povrnitev stroškov uporabijo ta specialna pravila. Glej Looschelders, str. 396, r. št. 1097 in 1098.

gostejši primer tovrstne verzije v praksi, urejen ločeno v 48. členu SPZ. V primerih iz prvega odstavka 48. člena SPZ, v katerih sodna praksa uporablja restitucijska pravila neupravičene obogatitve, se sodišča sklicujejo zgolj na splošno pravilo vračanja iz 190. člena OZ (povrnitev vrednosti dosežene koristi) in ne na določbo o povračilu stroškov iz 194. člena OZ, čeprav gre prav tako za pravilo neupravičene obogatitve.³⁶ Vse kaže na to, da sodna praksa sledi omenjenemu stališču, da se 194. člen OZ uporablja le za kondikcije.³⁷

V praksi se restitucijski zahtevki zaradi vlaganj vrednotijo različno – zahtevek kupca, ki je vlagal v nepremičnino, se presoja po merilu potrebnih in koristnih stroškov iz 194. člena OZ,³⁸ medtem ko za vlagatelja pri »verzijiških zahtevkih« (po 48. členu SPZ oz. 79. členu Družinskega zakonika – DZ³⁹ v povezavi z 48. členom SPZ) velja, da lahko zahteva največ toliko, kolikor je nepremičnina zaradi opravljenih vlaganj več vredna, kar teorija in sodna praksa utemeljmeta s sklicevanjem na obogatitveno načelo in splošno pravilo 190. člena OZ.

Ni videti razloga za drugačno obravnavo pravil vračanja pri kondikcijah ali verzijah. Obogatitvene zahtevke družijo okoliščina, da je prišlo do obogatitve brez pravnega temelja, pri čemer v zakonu ni podlage za različno razlago pravil vračanja glede na to, ali je obogatitev nastala v zvezi z izpolnitvenim ravnanjem (kondikcija) ali drugače (verzija). Dokler izhajamo iz enotnega koncepta neupravičene obogatitve, je treba pravila vračanja razlagati enotno, sicer bi bilo treba kondikcije in verzije urediti v ločenih oddelkih z ločenimi pravili vračanja, kot velja denimo v francoskem in italijanskem pravu.

Ne nazadnje tudi vlaganje kupca v nepremičnino na podlagi neveljavne kupoprodajne pogodbe ni nastalo v zvezi z izpolnitvijo kakšne obveznosti, zato je njegov zahtevek za povrnitev vlaganj prav tako »verzijiški« in ne gre za kondikcijo. Pa vendar se v takem primeru uporabi določba 194. člena OZ o povrnitvi stroškov, in sicer kot nasprotni zahtevek zoper prodajalčev zahtevek za vrnitev stvari, ki je sicer kondikcijske narave. Po drugi strani je vlaganje zakonca v nepremičnino drugega zakonca in poznejši zahtevek za povrnitev vlaganj mogoče razumeti kot kondikcijo zaradi neuresničenega namena (*condictio causa data causa non secuta*), saj je vlagal z namenom trajnega skupnega življenja, ki se nato ni uresničil. Prav zato ni videti razloga za razlikovanje med verzijami in kondikcijami glede povračila stroškov; v vseh primerih uporabe stvari v tujo korist oziroma vlaganj v tuje premoženje bi bilo treba uporabiti pravilo o povrnitvi stroškov iz 194. člena OZ.

³⁶ Na primer Vrhovno sodišče v sodbi II Ips 97/2016 z dne 11. 8. 2016, sklepu II Ips 78/2014 z dne 19. 11. 2015 ter sodbi in sklepu II Ips 45/2013 z dne 2. 4. 2015. Glej tudi Tratnik v: Juhart, Tratnik in Vrenčur, str. 332.

³⁷ Polajnar Pavčnik v: Juhart in Plavšak, str. 56.

³⁸ Glej na primer sodbo in sklep VSL I Cp 383/2016 z dne 3. 8. 2016, kjer je sodišče vlaganja kupca zaradi neveljavnosti kupoprodajne pogodbe vrednotilo skozi prizmo potrebnih, koristnih in luksuznih stroškov (sicer določb o stroških iz 94. in 95. člena SPZ).

³⁹ Uradni list RS, št. 15/17 in nasl.

3.1.2. Razmerje med pravili o stroških v OZ in SPZ

Če je obogateni hkrati lastnik nepremičnine, vlagatelj pa je bil njen (so)posestnik, se dalje zastavlja vprašanje konkurence med povračilom stroškov po določbah o neupravičeni obogatitvi (194. člen OZ) ter določbah stvarnega prava, ki veljajo za razmerje med lastnikom in posestnikom (95. in 96. člen SPZ).

V slovenskem pravu na splošno velja, da lahko tožnik svoj zahtevek iz tožbe opre na različne pravne podlage, vendar pa ima specialnejša načelno prednost. Sodišča so denimo zapisala, da ima zahtevek iz neupravičene obogatitve subsidiarno naravo in se uporabi šele, ko ni mogoče upoštevati nobene specialnejše materialnopravne podlage.⁴⁰ Tudi v primerjalnem pravu se pravo neupravičene obogatitve pogosto označuje za varnostno mrežo, ki pride v poštev, če ni podlage niti v deliktu niti v pogodbi.⁴¹

Glede razmerja med splošno ureditvijo vračanja po 194. členu OZ ter 95. in 96. členu SPZ Vrenčur navaja, da se določbi SPZ ne uporabljata za noben položaj neupravičene obogatitve po tem zakonu,⁴² saj pri nobenem prejšnji lastnik ne pridobi pravice zahtevati vrnitve stvari, temveč lahko zahteva le plačilo nadomestila za doseženo korist.⁴³ Tako se po njegovem mnenju določbi uporabljata le za položaje neupravičene obogatitve, ki jih ureja OZ, ter kot poznejši in specialnejši predpis izključujeta po vsebini drugačna pravila OZ, kar velja tudi za povračilo stroškov.⁴⁴ Gotovo gre pritrditi stališču, da je ureditev povračila stroškov po SPZ specialnejša, saj se nanaša na razmerja neupravičene obogatitve med lastnikom in posestnikom. Vendar pa je ne smemo razlagati preširoko, temveč tako, da se uporabi le za lastniško-posestniška razmerja pri vindikacijskem položaju, medtem ko se za zahtevke, ki temeljijo na splošnih zahtevkih iz neupravičene obogatitve, za katere ni treba dokazovati lastninske pravice oziroma posesti (aktivno legitimiran je prikrajšani, pasivno legitimiran pa obogateni), še vedno uporablja ureditev povračila stroškov po 194. členu OZ. Tako se ni mogoče strinjati s stališčem, da se pravila o stroških iz 95. in 96. člena SPZ uporabljajo za vse položaje neupravičene obogatitve v OZ in da molče derogirajo ureditev povrnitve stroškov iz 194. člena OZ, saj bi širjenje uporabe SPZ zunaj njegovega področja in posledična derogacija določb OZ brez

⁴⁰ Tako Višje sodišče v Mariboru *obiter dictum* v sklepu I Cpg 129/2016 z dne 12. 5. 2016 (sodišče odloči, da ima zakonska subrogacija prednost pred verzijiškim zahtevkom), podobno tudi Vrhovno sodišče v sodbi II Ips 145/2010 z dne 20. 6. 2013 (kondikcijski zahtevek je mogoče le takrat, kadar ne more konkurirati z drugo tožbo, zlasti odškodninsko ali pogodbeno), drugače pa Višje sodišče v Ljubljani v sodbi II Cpg 1049/2016 z dne 28. 9. 2016 (vrnitveni in odškodninski zahtevek se ne izključujeta in se lahko uveljavljata kumulativno).

⁴¹ Lętowska, str. 3.

⁴² Položaji neupravičene obogatitve po SPZ so: vlaganje v tujo nepremičnino (48. člen), prenehanje stavbne pravice (263. člen) in spojitev (55. člen) ter izdelava nove nepremičnine (57. člen).

⁴³ Vrenčur, str. 99.

⁴⁴ Prav tam.

izrecnega določila v zakonu nasprotovala načelu pravne varnosti in predvidljivosti. Tudi v tujih pravnih redih (denimo v italijanskem in španskem) v primeru, ko se za povrnitev izdatkov v pravu neupravičene obogatitve uporabljajo pravila, ki veljajo za razmerje med lastnikom in posestnikom, zakonska ureditev izrecno napotuje na ta pravila (2040. in 2033. člen italijanskega civilnega zakonika, Codice civile, oziroma 1898. člena španskega Código civil).

Menim, da bi bilo ureditev smiselno razlagati tako, da se pri vindikacijskem zahtevku uporabijo pravila vračanja v SPZ, pri obogatitvenem pa pravila iz OZ. Če bi se zahtevek uveljavljal po obeh pravnih podlagah (če bi se torej stranka ob vindikacijskem zahtevku sklicevala še na vrnitveni zahtevek po neupravičeni obogatitvi v OZ), se strinjam s stališčem, da je vindikacijski zahtevek specialnejši in se tako uporabijo pravila, ki veljajo za razmerje med lastnikom in posestnikom. Pri neveljavnih pogodbah pa se zdi ustrežnejša rešitev, da se za vračanje izpolnitev in preostalih koristi vedno uporabijo enotna pravila neupravičene obogatitve, ne glede na to, ali je predmet pogodbene izpolnitve stvar, nepremičnina, denarni znesek ali storitev. Primerjalni trendi kažejo, da se pri neveljavnih pogodbah, kjer so pravila lastniško-posestniškega razmerja izključena, vse bolj uveljavljajo posebna pravila za vračanje.⁴⁵

Sodna praksa konkurenco med restitucijskimi pravili iz OZ in SPZ rešuje neenotno. Višje sodišče v Ljubljani je v zadevi I Cp 383/2016 (odločba z dne 3. 8. 2016), kjer je tožnica zahtevala povrnitev vlaganj, ki jih je opravila na kupljeni nepremičnini, prodajna pogodba pa je bila pozneje razveljavljena, sprejelo stališče, da gre za položaj neupravičene obogatitve zaradi učinkov stvarnega prava, zato je uporabilo pravila iz 95. in 96. člena SPZ. Ta naj bi namreč kot poznejša in specialnejša izključila uporabo določbe 194. člena OZ o povrnitvi stroškov.⁴⁶ Tako je višje sodišče prvostopenjskemu naložilo, naj v ponovljenem postopku ugotovi, ali so bili zatrjevani stroški, ki jih je imela tožnica z obnovo hodnika in kuhinje, potrebni, koristni ali luksuzni v smislu 95. in 96. člena SPZ (točka 14 obrazložitve).

S to razlago se ni mogoče strinjati, saj gre v konkretnem primeru za nasprotni zahtevek stranke za povrnitev stroškov na stvari, ki jo je dolžna vrniti, ker je bila vzajemna pogodba razvezana, ne pa za stvarnopravno reparacijo. Določba 111. člena OZ, ki ureja učinke razvezanih pogodb, je v tem primeru specialnejša podlaga od SPZ. Uporaba stvarnopravnih pravil zato ni na mestu. Resda 111. člen OZ ne določa pravil o stroških pri razvezi pogodb, vendar se v takih primerih smiselno uporabijo splošna pravila o stroških v zvezi s predmetom neupravičene obogatitve,⁴⁷ to je 194. člen OZ, saj gre za zahtevke zaradi odpadle pravne podlage, in ne vindikacijski zahtevek, ki bi zahteval uporabo določb SPZ.

⁴⁵ Tako velja v reformnem predlogu nove ureditve švicarskega obligacijskega prava OR 2020 (glej Huguenin, Hilty in Purtschert v: Huguenin in Hilty, r. št. 59 in nasl.; več o tem Meier, str. 27).

⁴⁶ Podobno je Višje sodišče v Ljubljani v odločbi I Cp 1631/2017 z dne 10. 1. 2018 (neveljavna kupoprodajna pogodba) štel, da je glede obveznosti plačila uporabnine SPZ *lex specialis*.

⁴⁷ Tako tudi Juhart v: Juhart in Plavšak, str. 590.

Tako je ravnalo tudi Vrhovno sodišče v zadevi II Ips 1261/2008 (sodba z dne 1. 6. 2009): v zelo podobnem primeru zahtevka za povrnitev vlaganj v nepremičnino zaradi razvezane kupoprodajne pogodbe je odločilo, da je treba uporabiti pravila o stroških iz ZOR, in ne stvarnopravnih reparacij po (tedaj veljavnem) Zakonu o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR).⁴⁸ Pritrdilo je stališču nižjih sodišč, da imata toženca po razvezi pogodbe pravico uveljavljati reparacijske zahtevke na podlagi določb ZOR, saj je splošno pravilo o posledicah razvezane pogodbe vsebovano v 132. členu ZOR (111. člen OZ), sicer pa se upoštevajo splošna pravila o kondicijah zaradi odpadle pravne podlage, vključno s pravili o stroških iz 215. člena ZOR (194. člen OZ). Pri tem je pojasnilo, da je bila razlog, iz katerega sta toženca zahtevala povrnitev stroškov, ki sta jih imela z nepremičninami, odpadla pravna podlaga, stvarnopravne reparacije pa izvirajo iz lastnikovega zahtevka za vrnitev stvari (točka 7 obrazložitve).

V prihodnje bi bilo smiselno pravila o stroških v OZ in SPZ, ki so že zdaj precej podobna, poenotiti, tako da ne bi bilo dileme, katera pravila uporabiti v konkretnem primeru.⁴⁹

3.2. Vlaganje v tujo nepremičnino (48. člen SPZ)

3.2.1. Večvrednost nepremičnine kot merilo restitucijske obveznosti

Določba 48. člena SPZ ureja položaj neupravičene obogatitve, ki nastane kot posledica vlaganj v tujo nepremičnino. Ker zahtevek nastane zaradi ravnanja prikrajšanega – vlaganja v tujo nepremičnino – spada v skupino zahtevkov zaradi potroškov v tujo korist (splošna podlaga je 196. člen OZ). Po prvem odstavku tega člena *tisti (graditelj), ki s soglasjem lastnika nepremičnine postavi, prizida ali izboljša zgradbo, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, lahko pa od lastnika nepremičnine zahteva tisto, za kar je bil ta obogaten*. Gre za določbo, ki kot posledico učinkov načela povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*) graditelju podeljuje obogatitveni zahtevek nasproti lastniku, in sicer *za toliko, kolikor je bil ta zaradi vlaganj obogaten*. V praksi gre najpogosteje za vlaganja sredstev in dela zakonskih ali zunajzakonskih partnerjev v hišo, ki pripada enemu od njiju ali staršem enega od partnerjev. Če zveza razpade, partner, ki se izseli, od lastnika običajno zahteva povrnitev vlaganj.⁵⁰ Drug pogost primer so vlaganja oseb, ki imajo na tuji nepremičnini obligacijsko ali stvarno pravico do uporabe (najemnik, zakupnik ipd.).⁵¹

⁴⁸ Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, Uradni list RS, št. 4/91 in 87/02 – SPZ.

⁴⁹ Tako so denimo storili v Franciji (že pred reformo Code civil leta 2016), Italiji in na Nizozemskem. Več o tem Meier, str. 27.

⁵⁰ Glej na primer sodbi VS RS II Ips 225/2015 z dne 15. 9. 2016 in II Ips 269/2014 z dne 10. 3. 2016, sklep VS RS II Ips 64/2015 z dne 27. 8. 2015 in sodbo VS RS II Ips 125/2011 z dne 8. 12. 2011.

⁵¹ Glej na primer sodbo VS RS III Ips 59/2015 z dne 25. 10. 2016, sklepa VS RS II Ips 326/2014 z dne 2. 6. 2016 in II Ips 78/2014 z dne 19. 11. 2015 ter sodbo in sklep VS RS II Ips 45/2013 z dne 2. 4. 2015.

Teorija opredeljuje zahtevek iz 48. člena SPZ kot verzijski zahtevek.⁵² Vendar je lahko vlaganje v tujo nepremičnino tudi podlaga za obogatitveni zahtevek kondicijske narave, če je denimo vlagatelj tako ravnal z nekim namenom, ki se ni uresničil, pri čemer ta namen ni iztožljiv (tako na primer v pričakovanju dedovanja ali možnosti bodočega izkoriščanja nepremičnine), kar je poseben tip kondicije (*condictio causa data causa non secuta*).⁵³

Pri vlaganjih enega partnerja (zakonca ali zunajzakonska partnerja) v nepremičnino drugega partnerja, ki je njegovo posebno premoženje, sodna praksa za njihovo povrnitev uporablja določbe Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (ZZZDR)⁵⁴ oziroma zdaj 79. člen DZ.⁵⁵ Zakonca se lahko o obstoju in višini terjatve zaradi opravljenih vlaganj sporazumeta, sicer pa DZ napotuje na uporabo pravil stvarnega prava, torej 48. člen SPZ. Ta se uporablja tudi za povrnitev vlaganj v razmerju do tretjih oseb.

Iz dikcije 48. člena SPZ, po katerem lahko vlagatelj zahteva *tisto, za kar je bil lastnik obogaten*, ter splošnega pravila 190. člena OZ, ki govori o *nadomestitvi vrednosti dosežene koristi*, teorija in sodna praksa izpeljujeta obogatitveno načelo tako, da lahko vlagatelj zahteva le toliko, za kolikor je lastnik obogaten, to je povečano tržno vrednost nepremičnine.⁵⁶ Upnik mora torej tožiti na povrnitev večvrednosti nepremičnine, in ne vrednosti vloženi sredstev, saj naj bi sicer sledili vrnitvenemu načelu.⁵⁷ Na drugi strani naj bi bil zahtevek po višini omejen z vrednostjo vlaganj, saj naj se vlagatelju povrne le vrednost vlaganj, če se vrednost nepremičnine poveča za več, kot so znašala vlaganja.⁵⁸ Tako stališče se je pri nas najverjetneje uveljavilo po vzoru francoskega *double plafond*, skladno s katerim je restitucijska obveznost omejena z obeh strani – na eni strani z obogatitvijo, na drugi pa s prikrajšanjem.⁵⁹

⁵² Tratnik v: Juhart, Tratnik in Vrenčur, str. 333.

⁵³ Tako so vlaganja v nepremičnino zakoncev (ali staršev partnerja) obravnavana v avstrijskem pravu. Glej Schoditsch, str. 393.

⁵⁴ Uradni list RS, št. 69/04 – uradno prečiščeno besedilo, 101/07 – odl. US, 90/11 – odl. US, 84/12 – odl. US, 82/15 – odl. US, 15/17 – DZ in 30/18 – ZSVI.

⁵⁵ Sodbi VS RS II Ips 225/2015 z dne 15. 9. 2016 in II Ips 64/2015 z dne 27. 8. 2015. Glej tudi Končina Peternel, str. 33.

⁵⁶ Tratnik v: Juhart, Tratnik in Vrenčur, str. 332. Tako tudi sodna praksa – na primer sodba VS RS II Ips 97/2016 z dne 11. 8. 2016, točka 17, ter sodba in sklep VSL I Cp 1673/2017 z dne 29. 11. 2017, točka 14. Iz sodne prakse je razvidno, da je relevantna večvrednost nepremičnine na dan zadnje glavne obravnave (sodba VS RS II Ips 249/2009 z dne 16. 7. 2009).

⁵⁷ Tako na primer Vrhovno sodišče v sodbi II Ips 125/2011 z dne 8. 12. 2011.

⁵⁸ Sklep VS RS II Ips 64/2015 z dne 27. 8. 2015, točka 11 obrazložitve.

⁵⁹ Schlechtriem, str. 370.

3.2.2. Metoda tržnih primerjav, stroškovna metoda in obogatitveno načelo

Po sodni praksi je treba pri zahtevkih zaradi povrnitve vlaganj v tujo nepremičnino uporabiti metodo tržnih primerjav, s katero se ugotavlja večvrednost nepremičnine, saj naj bi se ta skladala z obogatitvenim načelom. Kot pojasnjujejo sodišča, bi z uporabo stroškovne metode, s katero se ocenjuje vrednost nadomestnih stroškov istovrstne adaptacije (z upoštevanjem amortizacije), sledili vrnitvenemu načelu, ki pa ni uveljavljen princip v našem pravu neupravičene obogatitve.⁶⁰

Oglejmo si, ali to stališče res drži. Najprej je treba natančno pojasniti pomen »vritvenega« in »obogatitvenega« načela.

Po določbi prvega odstavka 190. člena OZ mora tisti, ki je bil brez pravnega temelja obogaten na škodo drugega, prejeti vrniti, če je to mogoče, sicer pa nadomestiti vrednost dosežene koristi. Izhodišče restitucijske obveznosti je vrnitev prejetega v naravi, torej vrnitveno načelo. Po tem načelu je prikrajšani od obogatene upravičen zahtevati tisto, kar je ta prejel brez pravne podlage. Če vrnitev v naravi ni mogoča – in pri vlaganjih v tujo nepremičnino praviloma ni – mora dolжник *nadomestiti vrednost dosežene koristi*. Na podlagi tega pravila pisci pri nas zaključujejo, da mora obogateni povrniti vrednost »obogatitve«, kar naj bi izhajalo iz obogatitvenega načela.⁶¹ Ta se razlaga kot načelo, po katerem mora (dobroverni) okoriščenec vrniti le korist, ki jo še ima. Taka razlaga velja tudi v sodni praksi.⁶² Primerjalnopravno gledano pa pojma obogatitveno načelo v taki obliki ni zaslediti. V nemškem in švicarskem pravu je v ospredju restitucije tisto, kar je dolжник prejel (nem. *das Erlangte*), in ne obogatitev (nem. *Bereicherung*).⁶³ To pomeni, da se zahtevek iz neupravičene obogatitve glasi na vrnitev tistega, kar je dolжник prejel, obogatitveno načelo v smislu presoje celotnega premoženjskega položaja prejemnika koristi pa se upošteva le na ugovor. Gre za ugovor odpada obogatitve (nem. *Wegfall der Bereicherung*, ang. *change of position defence*), ki ga poznata tudi angleško in ameriško pravo, s katerim toženec uveljavlja, da je njegova obogatitev manjša od prejete koristi (zlasti zaradi naknadnih sprememb prejete koristi). Ugovor odpada obogatitve je izjema za zaščito interesov dobrovernega prejemnika, trditveno in dokazno breme glede njegovih predpostavk pa je v celoti na dolžniku. Preneseno v terminologijo, ki se uporablja pri nas, primerjalno gledano

⁶⁰ Glej na primer sodbo in sklep VSL I Cp 1003/2016 z dne 6. 7. 2016.

⁶¹ Cigoj (2003), str. 259; Polajnar Pavčnik v: Juhart in Plavšak, str. 47; Vrenčur, str. 83; Galič, str. 7. S primerjalnopravnega vidika o tem načelu zlasti Cigoj (1984), str. 810, ki navaja, da sta se v tujini uveljavili dve teoriji, teorija o vračanju ter teorija o obogatitvi, in dodaja, da se teorija o obogatitvi uporablja v nemškem, švicarskem, madžarskem, češkoslovaškem in francoskem pravu. O uporabi obogatitvenega načela pri ničnih (in razveljavljenih) pogodbah glej Dolenc, str. 21–23; Lutman.

⁶² Glej na primer sklep VS RS II Ips 15/2016 z dne 16. 11. 2017, sodbo VS RS II Ips 321/2015 z dne 13. 7. 2017, sodbo VSL I Cp 1137/2017 z dne 25. 5. 2017 in sklep VSL I Cp 2316/2015 z dne 25. 11. 2015.

⁶³ Schwab v: Habersack in dr., § 818, r. št. 127.

velja, da je izhodišče vrnitveno načelo, medtem ko do uporabe obogatitvenega načela pride zgolj na (utemeljen in izkazan) ugovor odpada obogatitve dobrovernega prejemnika.

Pri vlaganjih v tujo nepremičnino je prejemnik neupravičeno okoriščen, ker je prejel izboljšano ali ohranjeno nepremičnino, pri čemer je stroške za njeno ohranitev oziroma izboljšavo nosil vlagatelj. Zahtevek je tudi v tem primeru vsekakor lahko usmerjen v vrnitev tistega, kar je bilo dano. Navsezadnje lahko na obogatitev gledamo kot na prihranek lastnih sredstev:⁶⁴ lastnik nepremičnine – ki je z vlaganji soglašal in jih delno opravil sam – je v bistvu obogaten za stroške, ki bi jih imel, če bi želel (v celoti sam) izvesti vlaganja, kakršna so bila opravljena. Seveda je pri tem treba upoštevati, da se je vrednost vlaganj sčasoma zmanjšala, zaradi česar bo upravičen zahtevati le vrednost opravljenih vlaganj, od katere je odštel strošek amortizacije.

Dalje se moramo vprašati, ali obstaja kakšen utemeljen razlog, iz katerega bi bilo treba zahtevek graditelja vrednotiti po drugačnih pravilih kot zahtevek stranke v podobnih primerih, kjer se restitucijski zahtevek presoja skozi prizmo stroškov. Tako lahko denimo kupec nepremičnine, če je vanjo vlagal, nato pa se je izkazalo, da kupoprodajna pogodba ni veljavna, povrnitev vlaganj zahteva po 194. členu OZ, skladno s katerim je upravičen do povračila potrebnih in koristnih stroškov, pri čemer je obseg restitucijske obveznosti odvisen od njegove dobre oziroma slabe vere. Gre za določbo prava neupravičene obogatitve, pri čemer ob zakonsko enotno urejenih pravilih vračanja ni videti razloga za različno obravnavo obogatitvenih zahtevkov. Tudi vlaganja posestnika v razmerju do lastnika, ko ta zahteva vrnitev stvari z vindikacijsko tožbo, se presojajo skozi prizmo potrebnih, koristnih in luksuznih stroškov po določbah 95. in 96. člena SPZ. Podobno ima najemnik ob izselitvi iz stanovanja po 98. členu SZ-1 pravico do povrnitve neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj, ki jih je opravil v soglasju z lastnikom. Da je stališče, po katerem je najemnik upravičen do povrnitve vložnega, od katerega se odšteje strošek amortizacije, ki pomeni vrednostno izrabo vložnih sredstev v obdobju od njihove vložitve do vrnitve nepremičnine, skladno z »obogatitvenim načelom«, je pojasnilo tudi Vrhovno sodišče v odločbi II Ips 45/2013 z dne 2. 4. 2015 (točka 12 obrazložitve). Temu je sledilo Višje sodišče v Ljubljani v sodbi II Cp 1702/2016 z dne 29. 6. 2016, ko je obravnavalo zahtevek za povrnitev vlaganj, ki jih je tožeča stranka kot najemnica opravila v poslovni prostor, in štel, da zahtevek za povrnitev vlaganj temelji na obogatitvenem načelu ter da »obogatitev pomeni neamortizirano vrednost vlaganj oziroma vrednost vlaganj, zmanjšanih za amortizacijo« (točka 8 obrazložitve). Za različna stališča glede stroškovne metode, ki naj bi enkrat sledila vrnitvenemu načelu, drugič pa bila v skladu z obogatitvenim načelom, ni videti utemeljenega razloga.

Tudi praktični razlogi govorijo v prid stroškovni metodi. Prikrajšanemu graditelju je praviloma znano le, koliko so znašala njegova vlaganja, medtem ko je povečanje vrednosti nepremič-

⁶⁴ Tako tudi Možina, str. 153; Cigoj (1984), str. 800.

nine oziroma druge spremembe v dolžnikovem premoženju v zaznavni sferi dolžnika. Zato z vidika pravične porazdelitve dokaznega bremena ni ustrezno, da bi moral vlagatelj zatrjevati in dokazovati, za koliko se je zaradi njegovih vlaganj povečala vrednost dolžnikovega premoženja. Za ugotavljanje večvrednosti nepremičnine je treba v postopek pritegniti izvedenca gradbene ali ekonomske stroke, kar bistveno podraži in podaljša postopek. Nobenega razloga ni, da bi tožeči stranki v vsakem primeru nalagali pritegnitev izvedenca.

Poleg tega so spremembe v tržni vrednosti nepremičnin bistveno odvisne od okoliščin, ki nimajo zveze z vlaganji, zlasti od ponudbe in povpraševanja. Tako so na primer nepremičnine v Ljubljani vredne bistveno več kot nepremičnine drugje v Sloveniji oziroma njihove cene rastejo hitreje. Če od opravljenih vlaganj preteče več let, lahko torej zgolj merodajnost tržne vrednosti v času vrnitve pomeni, da utegne imeti zahtevek za povrnitev enakih vlaganj v različnih delih Slovenije različen obseg.

Predvsem pa je vprašljivo, s kolikšno stopnjo gotovosti (če sploh) je mogoče ugotoviti, ali in koliko so k povečanju vrednosti prispevala ravno opravljena vlaganja. Tudi izvedenci pojasnjujejo, da so v praksi metode za ugotavljanje povečanja vrednosti nepremičnine (zlasti pri manjših vlaganjih) nezanesljive in temeljijo na pavšalnih ocenah (povečanje vrednosti nepremičnine za 20–50 odstotkov stroškov vlaganj, pri čemer ocene praviloma temeljijo na 30 odstotkih).

Poleg tega se korist od opravljenih vlaganj ne odraža nujno v povečanju tržne vrednosti nepremičnine. Tako velja zlasti za nujne stroške, med katere spadajo stroški vzdrževanja, ki ne pomenijo vlaganj v vitalne dele nepremičnine in ne zvišujejo tržne vrednosti nepremičnine (npr. beljenje sten, brušenje parketa). V takem primeru je za vrednotenje koristi primerna le stroškovna metoda.

Vrednotenje restitucijske obveznosti glede na povečanje tržne vrednosti nepremičnine niti ne dopušča subjektivnega vrednotenja vlaganj, to je vrednotenja koristnosti izdatkov za konkretnega lastnika. Vsako vlaganje v tuje premoženje je, kot že rečeno, delno »vsiljeno«,⁶⁵ tudi če je imetnik za vlaganje vedel in z njim soglašal, saj morda ni računal, da bo pozneje zavezan stroške takih vlaganj povrniti. Pravila restitucije morajo tako, upoštevajoč okoliščine primera, dopustiti tudi možnost ugovora lastnika nepremičnine, da opravljena vlaganja zanj konkretno nimajo nobene vrednosti (subjektivno vrednotenje koristi). Iz sodne prakse je razvidno, da so sodišča tak ugovor že dopustila, zlasti ko vlaganja niso bila koristna tudi z objektivnega vidika. Tako je na primer Vrhovno sodišče v zadevi II Ips 68/2015 (sklep z dne 23. 4. 2015) dopustilo ugovor tožene stranke, da vlaganja v nepremičnino zanj nimajo nobene koristi, saj objekta ni mogoče legalizirati. Podobno je Višje sodišče v Ljubljani v zadevi I Cp 689/2017 (sklep z dne

⁶⁵ V nemškem pravu se govori o »vsiljeni obogatitvi« (nem. *aufgedrängte Bereicherung*). Več o institutu vsiljene obogatitve Možina, str. 158. Glej tudi Reuter in Martinek (2016), str. 259.

7. 6. 2017), kjer je prišlo do razveze gradbene pogodbe, dopustilo ugovor tožene stranke, da nekatera od opravljenih del zaradi napak zanjo nimajo nobene koristi (točka 8 obrazložitve).

Zaradi vsega navedenega menim, da stališče, v skladu s katerim je merilo obsega povrnitve vlaganj v tujo nepremičnino edino tržna večvrednost nepremičnine v času vrnitve, ni najboljše. Veliko primernejši se mi zdi pristop, po katerem velja domneva obogatitve v višini dejanskih izdatkov (koncept prihranjenih stroškov) z upoštevanjem pravil o nujnih, koristnih in luksuznih stroških ter možnostjo uveljavljanja ugovora odpada obogatitve. Če torej vlagatelj v tujo nepremičnino ni imel položaja lastniškega posestnika, kar izključuje uporabo določb 95. in 96. člena SPZ, naj se za vrednotenje vlaganj uporabijo določbe o stroških iz 194. člena OZ. Tako bo dobroverni vlagatelj upravičen do povračila (neamortizirane vrednosti) potrebnih in koristnih stroškov, nedobroverni pa le do vrednosti koristnih, če pomenijo povečanje vrednosti ob vrnitvi. Navedeni člen ne omenja luksuznih stroškov, ga je pa po mojem mnenju (s ciljem poenotenja ureditve povračila stroškov *de lege ferenda*) treba razlagati v skladu s 95. in 96. členom SPZ, tako da ima vlagatelj *ius tollendi*, če pa stvari ni mogoče ločiti, lahko dobroverni zahteva toliko, za kolikor se je vrednost stvari zaradi njih povečala. Kadar obogateni z vlaganji ni soglašal (vsiljena obogatitev), je treba dopustiti ugovor, da opravljeni stroški zanj nimajo nobene koristi. To pomeni, da bo vlagatelj zadostil trditvenemu in dokaznemu bremenu s sklicevanjem na objektivno nujnost in koristnost stroškov, pri čemer se bo subjektivno vrednotenje koristi upoštevalo na toženčev ugovor.

Glede višine nadomestila stroškov naj bo dobroverni vlagatelj upravičen do povrnitve stroškov v znesku dejansko opravljenih vlaganj, pri čemer lastnik ni dolžan plačati več, kot znaša njihova običajna oziroma tržna cena. Ne bi bilo namreč ustrezno, če bi lahko vlagatelj posledice svojih slabih ekonomskih odločitev prevalil na drugega.⁶⁶ V nekaterih okoliščinah, ko bi kazalo vlagatelju zagotoviti manjše varstvo pri zaščiti njegovih interesov, pa je smiselno lastniku dopustiti ugovor, da bi vlaganja sam opravil z nižjimi stroški (zlasti če za vlaganja ni vedel ali je bil vlagatelj nedobroveren).⁶⁷

Tudi v francoskem in belgijskem pravu se vlaganja v tuje premoženje vrednotijo skozi prizmo stroškov, z uporabo teorije o izdatkih (fr. *théorie des impenses*). Kadar gre za nujne stroške, je obogateni dolžan prikrajšanemu povrniti njihovo vrednost ne glede na to, ali je od njih ostala kakšna korist.⁶⁸ Za nujne stroške se uporabi vrnitveno načelo brez možnosti skliceva-

⁶⁶ Tako velja tudi v švicarskem pravu, glej Hartmann, str. 280.

⁶⁷ Tako denimo velja v švicarskem pravu za nedobrovernega kupca, ki je vlagal v stvar, pozneje pa je bila kupoprodajna pogodba razveljavljena. Glej Hartmann, str. 280.

⁶⁸ Schlechtriem, str. 15, r. št. 26.

nja na ugovor odpada obogatitve.⁶⁹ Koristni potroški se povrnejo le v višini obstoječe koristi, pri čemer se v primerih vsiljene obogatitve uporablja merilo subjektivne koristi.⁷⁰ Podobno velja v italijanskem pravu, ki pa sicer povrnitve stroške ne obravnava tako enotno kot francosko pravo.⁷¹ Nizozemsko pravo pri vlaganjih v tuje premoženje izhaja iz pravila, da je treba povrniti dejansko vrednost nujnih, koristnih in luksuznih stroškov (vrnitveno načelo), pri čemer lahko sodišče restitucijsko obveznost zniža, če okoliščine primera kažejo, da bi povrnitev celotnih stroškov materiala in dela (oziroma drugih izdatkov, povezanih z vlaganjem) neupravičeno privilegirala upnika v razmerju do dolžnika.⁷² Pri tem se na primer upošteva okoliščina, da je vlagatelj stvar ali nepremičnino, v katero je vlagal, dalj časa sam uporabljal, kar je lahko tudi razlog za izključitev restitucijskega zahtevka. Nizozemska ureditev je v izhodišču torej precej naklonjena vlagatelju, vendar dopušča prožne rešitve z upoštevanjem okoliščin konkretnega primera, če bi te narekovale večjo zaščito dolžnikovih interesov. V nemškem pravu, ki nima enotnega koncepta povrnitve stroškov in kjer je ureditev precej razpršena,⁷³ za povrnitev vlaganj najemnika velja merilo povečane vrednosti nepremičnine,⁷⁴ do zahtevkov za povrnitev vlaganj, ki so bila opravljena v nepremičnino partnerjevih staršev, pa so zelo zadržani. Tak obogatitveni zahtevak je praviloma izključen, saj naj bi vlagatelj ravnal v svojem interesu in sam nosil riziko prenehanja zakonske zveze ali partnerske skupnosti, zaradi česar naj bi se (molče) odpovedal možnosti poznejšega uveljavljanja povrnitve vloženih sredstev od lastnika.⁷⁵

3.2.3. Ali je povrnitev vlaganj mogoče zahtevati tudi od najemnika

Glede zahtevkov zaradi vlaganj v tujo nepremičnino se dalje zastavlja vprašanje, ali je povrnitev vlaganj mogoče zahtevati tudi od tistega, ki ima na nepremičnini obligacijsko ali stvarno-pravno upravičenje do njene uporabe (npr. najemnik). Če ima ta sklenjeno najemno pogodbo za daljši ali nedoločen čas oziroma ima na stanovanju dosmrtno služnost stanovanja, bo pra-

⁶⁹ Splošnega ugovora odpada obogatitve francosko pravo pravzaprav ne pozna, drugače od denimo nemškega, švicarskega in angleškega prava (Schlechtriem, str. 15, r. št. 26).

⁷⁰ Schlechtriem, str. 15 in 16.

⁷¹ Prav tam, str. 19–26.

⁷² Prav tam, str. 76, r. št. 135.

⁷³ Prav tam, str. 36 in nasl.

⁷⁴ Povrnitev vlaganj je v nemškem pravu mogoča le pri predčasnem prenehanju najemne pogodbe. Več o tem: Emmerich, str. 49–54; Eckert, str. 768–769.

⁷⁵ Schwab v: Habersack in dr., § 812, r. št. 522–525. Izjemoma naj bi povrnitev vlaganj lahko zahteval takrat, kadar lastnik predčasno zahteva izpraznitev nepremičnine (po analogiji s predčasnim prenehanjem najemne pogodbe).

viloma sam užival koristi od opravljenih vlaganj. Avstrijska sodna praksa je odgovornost za povrnitev koristi od vlaganj v nekaterih primerih razširila na najemnika.⁷⁶

Tako je avstrijsko vrhovno sodišče pred kratkim odločilo v primeru življenjskih partnerjev, ki sta skupaj vlagala v lovsko kočjo, v kateri sta živela kot najemnika (sodba OGH 1 Ob 173/15w z dne 24. 11. 2015). Ob razpadu življenjske skupnosti se je tožnica izselila in od bivšega partnerja zahtevala povrnitev vlaganj (od skupno 250.000 EUR stroškov je sama prispevala 35.000 EUR za gradbeni material). Vrhovno sodišče je v konkretnem primeru priznalo pasivno legitimacijo toženca, ki je ostal v nepremičnini tudi po izselitvi tožnice. Pri tem je upoštevalo dejstvo, da je bil toženec upravičen do najema vse do svoje smrti in da se je v najemni pogodbi odpovedal pravici zahtevati povrnitev vlaganj od lastnika, s čimer tožnica ni bila seznanjena.

Ob tem se zastavlja vprašanje, katera merila naj se uporabijo za povrnitev vlaganj, če je zahtevek usmerjen zoper najemnika. Pravni položaj najemnika se namreč od lastnikovega razlikuje tudi po tem, da najemnik nima pravice do razpolaganja s stvarjo, temveč je upravičen le do njene rabe.⁷⁷ Metoda večvrednosti nepremičnin je za tovrstne primere še toliko manj ustrezna, saj ne odraža obogatitve na strani najemnika. Avstrijsko vrhovno sodišče je v zgoraj navedenem primeru pojasnilo, da morajo nižja sodišča pri izračunu nadomestila upoštevati zlasti življenjsko dobo investicij in okoliščino, da je tožnica vlaganja med petletnim bivanjem v lovski koči tudi izkoriščala (točka 4 obrazložitve sodbe).

Ker je v pravu neupravičene obogatitve vrnitveni zahtevek usmerjen zoper tistega, ki je neupravičeno obogaten na račun drugega, tudi pri nas načeloma ni ovir za to, da bi vlagatelj zahteval povrnitev vlaganj od najemnika ali drugega, ki ima nepremičnino v posesti na podlagi druge obligacijske ali stvarne pravice, če lahko dokaže, da je ta obogaten na račun vlaganj. Ker gre za zahtevek iz neupravičene obogatitve, se bodo za vračanje uporabila restitucijska pravila neupravičene obogatitve, torej določbe 190. do 198. člena OZ, praviloma 194. člen o stroških. Če gre za najem stanovanja oziroma stanovanjske stavbe, je treba pravila razlagati skladno z določbami SZ-1, po katerem je stroške vzdrževanja vsekakor dolžan nositi lastnik stanovanja (gre za potrebne stroške po 194. členu OZ). Lahko pa bi vlagatelj od najemnika zahteval povrnitev neamortiziranega dela koristnih stroškov. Koristni stroški so po stališču avstrijske sodne prakse denimo zgraditev savne, fitnesa ali bazena v stanovanju oziroma stanovanjski stavbi.⁷⁸

⁷⁶ Schoditsch, str. 394 in nasl.

⁷⁷ Avstrijsko pravo razlikuje med koristjo od uporabe (nem. *Gebrauchsvorteil*) in koristjo v substanci stvari (nem. *Substanzvorteil*).

⁷⁸ Schoditsch, str. 394 in nasl.

Vendar je treba tovrstne zahtevke obravnavati zadržano. Gotovo vlaganj ni mogoče zahtevati od najemnika, ki se je v stanovanje vselil na novo, to je po izselitvi vlagatelja, in ki je svojo ekonomsko odločitev o sklenitvi najemne pogodbe sprejel na podlagi dogovora o višini najemnine, pri čemer zagotovo ni računal, da bo moral kriti še stroške že opravljenih investicij. V takem primeru menim, da ima vlagatelj zgolj zahtevek zoper lastnika, ta pa bo na račun opravljenih izboljšav najverjetneje ustrezno zvišal najemnino. Če pa je najemnik živel (in morda celo vlagal) skupaj z vlagateljem in ga najemna pogodba upravičuje do nadaljnjega, daljšega ali celo doživljenjskega najema, se njegov položaj zelo približa lastniškemu. Vlagatelj namreč nima zahtevka za povrnitev vlaganj do lastnika vse do tedaj, dokler se najemnik ne izseli iz stanovanja (tako 98. člen SZ-1),⁷⁹ zato se zdi pravično, da mu v takih primerih dopustimo zahtevek zoper najemnika, ki je ostal v stanovanju (v praksi gre praviloma za razvezanega zakonca, partnerja ali družinskega člana). Pri tem je treba upoštevati življenjsko dobo opravljenih investicij – če je ta daljša od (predvidenega) trajanja najemne pogodbe, bo najemnik zavezan le do povračila sorazmernega dela investicije, medtem ko bo preostali del bremenil lastnika (pod pogojem, da je bila investicija opravljena v soglasju z njim in tudi ni drugače dogovorjeno z najemno pogodbo). Bi pa kazalo najemniku priznati ugovor, da njemu opravljena investicija ne prinaša nobene koristi, s čimer bi bil restitucijske obveznosti razbremenjen.⁸⁰

4. Sklep

Pravila o povrnitvi stroškov, ki so bili opravljeni v tujo korist, so pri nas urejena razpršeno, v okviru prava neupravičene obogatitve, posloводства brez naročila, pogodbenega in stvarnega prava. Kljub izhodiščno podobnim položajem se pravila vračanja med seboj razlikujejo. Nekatera bolj varujejo interes upnika, da se mu povrne čim več vloženi sredstev, druga pa se nagibajo k zaščiti dolžnika pred prisilnim financiranjem tujih ekonomskih odločitev. Tradicionalno naj bi se ureditev povračila stroškov v pravu neupravičene obogatitve, kjer upnik vlaga za pridobitev koristi sebi, osredotočala na izčrpanje koristi na strani obogatenega, medtem ko pri poslovodstvu brez naročila, kjer poslovodja ravna v tujo korist, povrnitev stroškov ni odvisna od dejanske obogatitve na strani dolžnika in je osredotočena na povrnitev opravljenih izdatkov.

⁷⁹ Tudi v nemškem pravu velja, da če eden od partnerjev ostane v stanovanju ali hiši, v katero so bila opravljena vlaganja, vlagatelj ne more zahtevati povrnitve vlaganj od lastnika. Glej na primer Freiherr von Proff, str. 1482 (ki se pri tem sklicuje na sodno prakso nemškega vrhovnega sodišča, BGH, NJW 2015, str. 1523, r. št. 21).

⁸⁰ V praksi se sicer zastavlja vprašanje, kako bi sodišče, ki bi se oprlo na navedene trditve o subjektivni koristi, v prihodnje zagotovilo, da ne bo zlorab (npr. da bi toženec nato savno, bazen ali fitnes uporabljal). Take ugovore je zato treba obravnavati restriktivno, še zlasti če je k vlaganjem prispeval tudi najemnik, ki je ostal v nepremičnini.

Glede povrnitve stroškov v okviru prava neupravičene obogatitve bi kazalo v prihodnje 194. člen OZ uporabljati tako za kondikcijske kot verzijske zahtevke, saj zakonska ureditev neupravičene obogatitve izhaja iz enotnih pravil vračanja. Enako velja za vrnitvene zahtevke zaradi prenehanja dvostranskih pogodb (194. člen v povezavi s 111. členom OZ). Meja med kondikcijskimi in verzijskimi zahtevki je namreč včasih zabrisana – denimo pri vlaganjih zakonca v nepremičnino drugega zakonca ali njegovih staršev, kjer ne gre nujno za verzijski zahtevek, temveč ga lahko obravnavamo tudi kot *condictio causa data causa non secuta*.

Čeprav na splošno velja, da ima specialnejša pravna podlaga prednost pred splošnejšo in da so zahtevki iz neupravičene obogatitve subsidiarni, se ni mogoče strinjati s stališčem, da določbe o povračilu stroškov, ki veljajo v razmerju med lastnikom in posestnikom (95. in 96. člen SPZ), molče derogirajo določbo neupravičene obogatitve o povračilu stroškov (194. člen OZ). Določbe SPZ se torej uporabljajo za povrnitev stroškov pri vindikacijskem položaju (ko lastnik zahteva izročitev stvari na podlagi reivindikacije), medtem ko se določba neupravičene obogatitve uporablja takrat, ko so postavljeni obogatitveni zahtevki ali vrnitveni zahtevki zaradi prenehanja dvostranske pogodbe, kjer sočasna uporaba stvarnopravnih pravil za stranko, ki vrača stvar, ter obligacijskopravnih pravil za stranko, ki vrača denar, ne bi bila ustrezna.

Povrnitev vlaganj v tujo nepremično spada v skupino obogatitvenih zahtevkov zaradi stroškov ali uporabe stvari v tujo korist. Po veljavnem stališču vlagatelj ne more zahtevati povrnitve stroškov vlaganj, temveč le toliko, kolikor je zaradi opravljenih vlaganj narasla tržna vrednost nepremičnine. Vendar se ni mogoče strinjati z argumentom, da je le taka razlaga skladna z obogatitvenim načelom, ki je v veljavi pri nas. Tudi prihranitev lastnega premoženja je namreč obogatitev in posledično je stroškovna metoda ob njeni pravilni razlagi prav tako skladna z obogatitvenim načelom. Tudi drugi razlogi, predstavljeni v prispevku, potrjujejo, da stališče, po katerem je merilo obsega povrnitve vlaganj v tujo nepremičnino edino tržna večvrednost nepremičnine v času vrnitve, ni najboljša.

V avstrijskem pravu je sodna praksa v nekaterih okoliščinah že priznala tudi zahtevek za povrnitev vlaganj zoper najemnika. Če je najemnik vlagatelj partner, ki je v nepremičnini ostal po razpadu skupnosti in ima nepremičnino v najemu daljši čas, tako da se njegov položaj precej približa lastniškemu, vlagatelj pa povrnitve vlaganj ne more zahtevati od lastnika, ni videti ovir za to, da zahtevka ne bi mogel usmeriti zoper najemnika.

Literatura

- AMERICAN LAW INSTITUTE. *Restatement of the Law, Third, Restitution and Unjust Enrichment*. 2011.
- CIGOJ, Stojan. *Komentar obligacijskih razmerij: veliki komentar Zakona o obligacijskih razmerjih*. Ljubljana: Uradni list SR Slovenije, 1984.
- CIGOJ, Stojan. *Teorija obligacij: splošni del obligacijskega prava*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 2003.
- DOLENC, Mile. Pravne posledice ničnosti pogodbe (o nekaterih problemih kondikcijskih zahtevkov). *Pravni letopis*, 2011, str. 19–32.
- ECKERT, Hans-Georg. Ausgleich werterhöhender Mieterinvestitionen bei vorzeitigem Vertragsende. *NZM*, 2009, str. 768–769.
- EMMERICH, Volker. Die Verwendungen des Mieters. *NZM*, 1998, str. 49–54.
- GALIČ, Aleš. Kdaj je mogoče prejeti obdržati: neupravičena obogatitev in 195. člen OZ (216. člen ZOR). *Odvetnik*, 2003, letn. 5, št. 4, str. 6–8.
- HABERSACK, Mathias, in drugi *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 6: Schuldrecht – Besonderer Teil IV, §§ 705–853, Partnerschaftsgesellschaftsgesetz, Produkthaftungsgesetz*. 7. izdaja. München: C. H. Beck, 2017.
- HARTMANN, Stephan. *Die Rückabwicklung von Schuldverträgen*. Zürich, Basel, Ženeva: Schulthess, 2005.
- HUGUENIN, Claire, in HILTY, Reto M. (ur.). *Schweizer Obligationenrecht 2020, Entwurf für einen neuen allgemeinen Teil*. Zürich: Schulthess, 2013.
- JUHART, Miha, in PLAVŠAK, Nina (ur.). *Obligacijski zakonik s komentarjem, 2. knjiga*. Ljubljana: GV Založba, 2003.
- JUHART, Miha, TRATNIK, Matjaž, in VRENČUR, Renato. *Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 2016.
- KONČINA PETERNEL, Mateja. Analiza novejših sodne prakse – skupno premoženje zakoncev. *Odvetnik*, 2017, letn. 18, št. 2, str. 32–35.
- KULL, Andrew. Mistaken improvements and the restitution calculus. V: Johnston, D., in Zimmermann, R. (ur.), *Unjustified Enrichment: Key Issues in Comparative Perspective*. Cambridge: Cambridge University Press, 2002, str. 369–383.
- LEŤOWSKA, Ewa. Unjust Enrichment in Eastern European Countries. V: Von Caemmerer, E., in Schlechtriem, P. (ur.), *International Encyclopedia of Comparative Law, Restitution/Unjust Enrichment and Negotiorum gestio, Vol. 10*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2007.
- LOEWENHEIM, Ulrich. *Bereicherungsrecht*. 3. izdaja. München: C. H. Beck, 2007.
- LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. München: Verlag Franz Vahlen, 2014.
- LUTMAN, Karmen. Odpad obogatitve pri prenehanju vzajemnih pogodb. *Podjetje in delo*, 2015, letn. 41, št. 8, str. 1537–1563.
- MEIER, Sonja. Unwinding Failed Contracts: New European Developments. *The Edinburgh Law Review*, 2017, letn. 21, št. 1, str. 1–29.

- MOŽINA, Damjan. Vsebina in obseg obogatitvenega zahtevka. V: Možina, D. (ur.), *Razsežnosti zasebnega prava, Liber amicorum Ada Polajnar Pavčnik*. Ljubljana: Pravna fakulteta, 2017, str. 143–167.
- REUTER, Dieter, in MARTINEK, Michael. *Ungerechtfertigte Bereicherung*. Tübingen: Mohr Siebeck, 1983.
- REUTER, Dieter, in MARTINEK, Michael. *Ungerechtfertigte Bereicherung, 2. Teilband*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2016.
- SCHLECHTRIEM, Peter. *Restitution und Bereicherungsausgleich in Europa, Band 2*. Tübingen: Mohr Siebeck, 2001.
- SCHODITSCH, Thomas. Zur bereicherungsrechtlichen Haftung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft. *Österreichische Juristenzeitung*, 2017, letn. 56, št. 9, str. 393–398.
- VERSE, Dirk A. *Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis – Eine kritische Betrachtung aus historisch-rechtvergleichender Sicht*. Tübingen: Mohr Siebeck, 1999.
- VRENČUR, Renato. Splošna razvrstitev obogatitvenih obveznosti. *Zbornik 2. dnevoov stvarnega in zemljiškopravnega prava*, 2010, str. 81–100.

Izvirni znanstveni članek
UDK 347.23:347.451.9

Neupravičena obogatitev v večosebnih razmerjih

KARMEN LUTMAN
doktorica pravnih znanosti, LL.M. (Berlin)
asistentka na Pravni fakulteti
Univerze v Ljubljani

1. Uvod

V skladu s splošnim načelom neupravičene obogatitve mora tisti, ki je bil brez veljavnega pravnega temelja obogaten na škodo drugega, prejeta vrniti oziroma nadomestiti vrednost dosežene koristi (prvi odstavek 190. člena Obligacijskega zakonika – OZ¹). Povračilni zahtevki je usmerjen zoper dolžnika, ki se je neupravičeno obogatil na upnikov račun. Tako sta osebi, med katerima je neposredno prišlo do neutemeljenega premika premoženja, praviloma tudi stranki obogatitvenega zahtevka. Če je denimo kupec na podlagi neveljavne kupoprodajne pogodbe prodajalcu izročil denar, prodajalec pa njemu blago, bodo zahtevki iz neupravičene obogatitve nastali neposredno med njima.

Pravila prava neupravičene obogatitve postanejo kompleksnejša, kadar do prenosa premoženja pride v večstranskih razmerjih, torej razmerjih, v katerih je – posredno ali neposredno – udeleženih več oseb. Seveda gre tu le za osebe, ki v pravnih razmerjih nastopajo samostojno in v svojem imenu.² Tipični položaji tristranskih obogatitvenih razmerij nastanejo v zvezi s cesijo, asignacijo, poroštvom, zastopanjem, pogodbo v korist tretjega in plačilom tujega dolga. Če v takšnih razmerjih pride do nekega prenosa premoženja in se kasneje izkaže, da zanj ni veljavnega pravnega temelja, se zastavi vprašanje, od koga je prikrajšani izpolnitelj upravičen zahtevati vrnitev izpolnjenega. Z drugimi besedami, pojavi se vprašanje, ali obstaja obogatitveni zahtevki le med strankama, med katerima je prišlo do neposrednega prenosa pre-

¹ Uradni list RS, št. 83/01 in nasl.

² Oseb, ki nastopajo v tujem imenu, kot na primer nesamostojni izpolnitveni pomočniki (npr. neposredni zastopniki, sli, posestni upravičenci), ne štejemo za stranke večstranskega obogatitvenega razmerja. Glej Wendehorst v: Bamberger (ur.) in dr., § 812, r. št. 166.

UDK 347.2:347.426.6
Pravni letopis 2019, str. 177–197

KARMEN LUTMAN

Povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino

Pravila o povračilu stroškov, ki so bili opravljeni v tujo korist, so pri nas urejena razpršeno, v okviru prava neupravičene obogatitve, posloводства brez naročila, pogodbenega in stvarnega prava. Kljub izhodiščno podobnim položajem se pravila med seboj razlikujejo. Nekatera bolj varujejo interes upnika, da dobi povrnjenih čim več vloženih sredstev, druga pa se nagibajo k zaščiti dolžnika pred prisilnim financiranjem tujih ekonomskih odločitev. Prispevek se osredotoča na nekatera odprta vprašanja pri povračilu stroškov v širšem kontekstu in v okviru prava neupravičene obogatitve. Avtorica zagovarja stališče, da je treba pravila o stroških razlagati čim bolj enotno, ne glede na to, ali gre za kondikcijske ali verzijske zahtevke. Čeprav so pravila o stroških v SPZ v nekaterih primerih specialnejša od tistih v OZ, pa se ni mogoče strinjati, da molče derogirajo pravila o stroških prava neupravičene obogatitve. V prispevku so predstavljeni tudi pomisleki o uveljavljenem stališču glede 48. člena SPZ, po katerem upnik, ki je vlagal v tujo nepremičnino, ne more zahtevati povrnitve stroškov vlaganj, temveč le toliko, kolikor je zaradi vlaganj narasla tržna vrednost nepremičnine.

Ključne besede: neupravičena obogatitev, kondikcija, verzija, restitucija, povrnitev stroškov, povečanje vrednosti nepremičnine, obogatitveno načelo, stroškovna metoda, metoda tržnih primerjav, najemna pogodba

UDC 347.2:347.426.6
Pravni letopis 2019, pp. 177–197

KARMEN LUTMAN

Restitution of Improvements on Land of Another

Rules on reimbursement of expenditures incurred on someone else's property can be found in various branches of private law, such as the law of unjustified enrichment, negotiorum gestio, contract law and property law. Even though these rules to certain extent deal with very similar situations, they differ from one another in various aspects. While some of them are more favourable to the creditor in getting his investment back as much as possible, the others are more inclined toward protecting the debtor against forced financing of foreign economic decisions. The paper focuses on some open issues concerning reimbursement of costs in a broader context and under the law of unjustified enrichment. The author takes the view that the rules on reimbursement of costs should be interpreted as uniformly as possible, regardless if they stem from performance-based or non-performance-based enrichment claims. Even though the rules of the owner/possessor model are more specific than the rules on unjustified enrichment, the author does not share the view that the owner/possessor model silently derogates the restitutionary rules of the law of unjustified enrichment. The paper also presents concerns against the established position that a creditor investing in someone else's land cannot recover from its owner the value of the costs, but only the increase of market value of the property which occurred due to such improvements.

Keywords: unjustified enrichment, performance-based enrichment claim, non-performance-based enrichment claim, restitution, reimbursement of costs, increase in property value, enrichment principle, cost method, market comparison approach, lease contract