

MOŽNOST UPORABE UMETNE INTELIGENCE PRI SODNEM ODLOČANJU: PRIMER PASIVNE STVARNE LEGITIMACIJE PRI IZBRISNI TOŽBI

JASNA HUDEJ

Ustavno sodišče Republike Slovenije, Ljubljana, Slovenija
jasnahudej@gmail.com

Avtorica obravnava vprašanje, v kakšnem obsegu bi se lahko umetna inteligenca vključila v odločanje o izbrisni tožbi, ki je urejena v Zakonu o zemljiški knjigi. Na vprašanje odgovarja po predhodni analizi narave postopka, v katerem se odloča o izbrisni tožbi, pri čemer se osredotoči le na enega od vidikov tožbe, tj. na pasivno stvarno legitimacijo. Ob omejitvi na pravnoposlovni pridobitni način obravnava pogoje, ki morajo biti izpolnjeni na pasivni strani, da je izbrisni zahtevek lahko utemeljen. Analizirani so naslednji položaji: položaj neposrednega pridobitelja, položaj nadaljnjega pridobitelja pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino in položaj nadaljnjega pridobitelja pri večkratnem razpolaganju z nepremičnino. Avtorica ugotavlja, da je zaradi svoje vloge človeški sodnik nenadomestljiv v pravnem postopku, v katerem se odloča o izbrisni tožbi, več možnosti za vpeljavo umetne inteligence pa vidi v zemljiškoknjižnih postopkih, ki so vezani na ta pravdni postopek.

DOI
[https://doi.org/
10.18690/um.pf.11.2025.14](https://doi.org/10.18690/um.pf.11.2025.14)

ISBN
978-961-299-086-2

Ključne besede:
umetna inteligenca,
nepremičnine,
lastninska pravica,
zemljiška knjiga,
izbrisna tožba,
pasivna stvarna legitimacija,
vknjižba,
zemljiškoknjižno dovolilo,
načelo zaupanja v zemljiško
knjigo,
dobra vera



Univerzitetna založba
Univerze v Mariboru

DOI
[https://doi.org/
10.18690/um.pf.11.2025.14](https://doi.org/10.18690/um.pf.11.2025.14)

ISBN
978-961-299-086-2

Keywords:

artificial intelligence,
immovable property,
ownership right,
land register,
cancellation action,
passive substantive
standing,
registration,
land register permission,
principle of trust in the land
register,
good faith

THE POSSIBILITY OF USING ARTIFICIAL INTELLIGENCE IN JUDICIAL DECISION-MAKING: AN EXAMPLE OF PASSIVE SUBSTANTIVE STANDING

JASNA HUDEJ

Constitutional Court of Slovenia, Ljubljana, Slovenia
jasnahudej@gmail.com

The chapter explores how artificial intelligence could be involved in the decision-making process regarding cancellation actions (Land Registry Act). The question is answered after first having analysed the nature of the procedure in which a cancellation action is decided, whereby the focus is put on one aspect of the action – passive substantive standing. Limited to the acquisition of property rights through legal transactions, the conditions on the passive side that must be fulfilled are examined. The chapter analyses the position of the direct acquirer, the position of the subsequent acquirer in consecutive dispositions of the immovable property, and the position of the subsequent acquirer in multiple dispositions of the immovable property. The author concludes that the human judge is irreplaceable in the litigation procedure, where a cancellation action is decided. However, greater potential for integrating artificial intelligence is seen in the land registry procedures associated with this litigation procedure.



University of Maribor Press

1 Uvod

Umetna inteligenca¹ ima vedno pomembnejšo vlogo v današnji družbi. Njen pomen narašča tudi v pravu. Postaja neizogiben pripomoček na področju oblikovanja, uporabljanja in razlaganja prava.² V zadnjem času je vse bolj aktualno vprašanje, kakšne so možnosti uporabe umetne inteligence pri sodnem odločanju – ali bo nudila sodniku le pomembno oporo oziroma pomoč pri sojenju (npr. pri sestavi povzetkov pravnih besedil, pri sestavi prevodov, pri iskanju sodne prakse) ali pa bo sodnika lahko tudi nadomestila. Menim, da je odgovor na to vprašanje v veliki meri odvisen od narave postopka, v katerem sodnik odloča. Bolj kot je postopek tehničen, mehanski, večja je možnost uporabe umetne inteligence pri odločanju. V postopkih, kjer je potrebna kreativnejša vloga sodnika, kot je na primer vrednotenje, tehtanje pravnih položajev in zapolnjevanje pravnih standardov, pa je človeški sodnik nenadomestljiv. V tovrstnih postopkih pride namreč v ospredje kvaliteta človekove inteligence, ki temelji na izkušnjah, čustvih, intuiciji.³ Te kvalitete umetna inteligenca, ki temelji na umetnem (algoritemskem) programiranju in učenju iz podatkov, še ne premore. Ključna ovira, da umetna inteligenca ni sposobna soditi enako kvalitetno kot človeški sodnik, so torej iracionalni elementi sodnega odločanja, ki jih umetna inteligenca (še) ne more simulirati.⁴

Cilj pričujočega poglavja te monografije je ugotoviti, v kakšnem obsegu bi se lahko umetna inteligenca vključila v proces odločanja o izbrisni tožbi po 243. členu Zakona o zemljiški knjigi⁵ (ZZK-1). Izbrisna tožba je namenjena odpravi materialnopravno neveljavne vknjižbe,⁶ torej vknjižbe, ki nima pravne podlage oziroma je podlaga

¹ Ker se umetna inteligenca nenehno razvija, končne definicije tega pojava ni mogoče podati. Za potrebe tega poglavja je z izrazom umetna inteligenca mišljena tehnologija, ki ima nekatere lastnosti, ki so na videz podobne lastnostim človeških možganov oziroma človeškemu mišljenju. Primerjaj Cerar, 2024, strani 87–89. Sicer pa, kot navaja Keresteš, ločimo med splošno in usmerjeno umetno inteligenco. Splošna umetna inteligenca je tista, ki oponaša delovanje človeške inteligence, usmerjena umetna inteligenca pa je ozko specializirana za uspešno reševanje specifičnih nalog, nima pa širših miselnih sposobnosti, ki jih povezujemo s človekom (Keresteš, 2020, strani 5–7).

² Primerjaj Cerar, 2024, strani 84–85.

³ Primerjaj Cerar, 2024, strani 87–89.

⁴ Primerjaj Lukman, 2022, strani 18–20.

⁵ Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11, 14/15 – ZUUJFO, 69/17, 11/18 – ZIZ-L, 16/19 – ZNP-1 in 121/21.

⁶ Prvi odstavek 243. člena ZZK-1 se glasi: »Če je vknjižba določene pravice neveljavna iz materialnopravnega razloga, lahko tisti, čigar stvarna ali obligacijska pravica je bila zaradi te vknjižbe kršena (v nadaljnjem besedilu: izbrisni upravičenec), s tožbo (v nadaljnjem besedilu: izbrisna tožba)

kasneje odpadla.⁷ O tožbi sicer odloča sodišče v pravnem postopku, o zaznambi vložitve izbrisne tožbe (245. člen ZZK-1) pa sodišče v zemljiškoknjižnem postopku. V primeru, ko je izbrisnemu zahtevku v pravnem postopku ugodeno, je potrebno v zemljiškoknjižnem postopku realizirati tudi odločitev, sprejeto v pravnem postopku, torej izbrisati materialnopravno neveljavno vknjižbo in vzpostaviti prejšnje zemljiškoknjižno stanje. Da bi lahko odgovorili na zgoraj zastavljeno vprašanje, je treba najprej proučiti naravo postopka, v katerem odloča sodnik, oziroma se soočiti z dilemami, ki jih mora razrešiti pred odločitvijo. Zaradi kompleksnosti instituta izbrisne tožbe in prostorske omejenosti je predmet obravnave v tem poglavju lahko le en vidik izbrisne tožbe, in sicer analiza pogojev, ki morajo biti izpolnjeni na pasivni (toženi) strani, da je izbrisni zahtevek lahko utemeljen (pasivna stvarna⁸ legitimacija).⁹

Po uvodnem delu so tako v drugem razdelku na primeru pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice¹⁰ na nepremičnini sistematično analizirani naslednji položaji: položaj neposrednega pridobitelja (2.1), položaj nadaljnjega pridobitelja pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino (2.2) ter položaj nadaljnjega pridobitelja pri večkratnem oziroma vzporednem razpolaganju z nepremičnino (2.3). Na podlagi analize navedenih položajev so v tretjem razdelku prikazane značilnosti postopka, v katerem se odloča o izbrisni tožbi, le-to pa je ključnega pomena za proučitev možnosti vključitve umetne inteligence v ta postopek. Četrty razdelek povzema bistvene ugotovitve in se zaključí s sklepno ugotovitvijo o nujnosti nadzorovanja in omejevanja uporabe umetne inteligence v pravu.

uveljavlja zahtevek (v nadaljnjem besedilu: zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe), da sodišče ugotovi neveljavnost te vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje vpisov.»

⁷ Primerjaj Tratnik v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2023, strani 203–205.

⁸ Stvarno legitimacijo je sicer treba razlikovati od procesne legitimacije, ki se nanaša na vprašanje dopustnosti tožbe. Za obstoj procesne legitimacije zadošča zatrjevanje stvarne legitimacije, torej zatrjevanje, da je tožnik upravičenec, toženec pa zavezanec iz materialnopravnega razmerja. Podrobneje o tem Galic v Ude et al., 2005, strani 313–315.

⁹ Ta vidik izbrisne tožbe, za razliko od aktivne stvarne legitimacije oziroma vprašanja, kdo je upravičen vložiti to tožbo, še ni bil deležen celostne in sistematične obravnave. Glede aktivne stvarne legitimacije primerjaj na primer Tratnik in Vrenčur, 2008, strani 47–60; Vrenčur, 2008, strani 123–140; Hudej, 2017, strani 133–143; Plavšak v Plavšak et al., 2019, strani 440–444.

¹⁰ Čeprav se poglavje osredotoča na lastninsko pravico kot temeljno stvarno pravico, je zavzeta stališča mogoče smiselno uporabiti tudi za druge stvarne pravice (13. člen Stvarnopravnega zakonika (SPZ), Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

2 Pasivna stvarna legitimacija pri izbrisni tožbi

2.1 Neposredni pridobitelj

2.1.1 Opredelitev položaja neposrednega pridobitelja

Po prvem odstavku 244. člena ZZK-1 se lahko izbrisna tožba uveljavlja proti tistemu, v čigar korist je bila z izpodbijano vknjižbo vknjižena pridobitev ali izbris pravice. Če se omejimo na pravnoposlovno pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je v praksi najpogostejša, je pasivno (stvarno) legitimiran najprej neposredni (prvi) pridobitelj oziroma sopogodbениk osebe, katere lastninska pravica je bila z izpodbijano vknjižbo prizadeta. Tipični primer, ko je izbrisna tožba vložena proti neposrednemu pridobitelju, je, ko je na primer zavezovalni posel, sklenjen med odsvojiteljem in neposrednim pridobiteljem, ničen. Po kavzalnem principu, ki je uveljavljen v našem pravnem sistemu,¹¹ je neveljavno tudi zemljiškoknjižno dovolilo (razpolagalni pravni posel), posledično pa je materialnopravno neveljavna tudi vknjižba neposrednega pridobitelja, ki je bila opravljena na podlagi neveljavnega zemljiškoknjižnega dovolila. Resnični lastnik, ne pa tudi zemljiškoknjižni, je še vedno odsvojitelj. Če želi odsvojitelj, čigar lastninska pravica je bila kršena zaradi materialnopravno neveljavne vknjižbe, doseči polno učinkovanje svoje lastninske pravice, torej tudi v razmerju do tretjih oseb, mora z izbrisno tožbo poskrbeti za izbris neveljavne vknjižbe neposrednega pridobitelja in za vnovični vpis svoje lastninske pravice.

Za izbrisno tožbo proti neposrednemu pridobitelju ni pomembno, ali je ta dobroveren ali ne.¹² Izdajatelj zemljiškoknjižnega dovolila, ki je bilo podlaga za vknjižbo neposrednega pridobitelja, je namreč zemljiškoknjižni lastnik, ki je hkrati tudi resnični lastnik nepremičnine. Če je pridobitelj dobroveren¹³ in ima nepremičnino v posesti (dobroverna lastniška posest¹⁴), pa lahko s potekom

¹¹ O kavzalnem sistemu podrobneje Tratnik in Vrenčur, 1999, strani 333–350; Plavšak in Vrenčur v Plavšak, Juhart in Vrenčur, 2009, strani 700–703.

¹² Primerjaj Plavšak v Plavšak et al., 2019, strani 454–455.

¹³ Ker je pridobitelj pri tem položaju v razmerju z resničnim lastnikom, se njegova morebitna dobra vera logično ne nanaša na razpolagalno nesposobnost odsvojitelja. Tak položaj je predmet razdelka 2.2.

¹⁴ Dobroverni lastniški posestnik je tisti, ki ima stvar v posesti, kot da je njegova ter ne ve in niti ne more vedeti, da ni upravičen do posesti. Je torej v opravičljivi zmoti, da je lastnik stvari. Primerjaj Tratnik in Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, stran 287.

desetletne dobe izvirno pridobi lastninsko pravico na temelju priposestevovanja (drugi odstavek 43. člena SPZ).¹⁵ Ker lastninska pravica odsvojitelja, ki je bila zaradi neveljavne vknjižbe kršena, v tem primeru ne obstaja več, odsvojitelj ne more biti uspešen z izbrisno tožbo proti neposrednemu pridobitelju. Možnost vložitve izbrisne tožbe torej zaradi izgube lastninske pravice izbrisnega upravičenca preneha.

ZZK-1 za razliko od prej veljavne ureditve, ki je določala triletni prekluzivni rok za vložitev izbrisne tožbe proti neposrednemu pridobitelju (drugi odstavek 102. člena Zakona o zemljiški knjigi¹⁶ (ZZK)), izbrisne tožbe časovno več ne omejuje,¹⁷ s čimer ustrezno upošteva stvarnopravno naravo izbrisne tožbe pri tem položaju.¹⁸

2.1.2 Možnost uporabe umetne inteligence pri odločanju o izbrisni tožbi, vloženi zoper neposrednega pridobitelja

Kot je mogoče razbrati iz zgornje analize, položaj, ko je izbrisna tožba vložena zoper neposrednega pridobitelja, z vidika pasivne stvarne legitimacije ni posebno problematičen. Na toženi strani običajno nastopa tisti, v čigar korist je bila z izpodbijano vknjižbo vknjižena neka pravica. Sojenje je pri tem položaju tako osredotočeno na samo materialnopravno neveljavnost izpodbijanega vpisa. Kljub temu pa pot do končnega zaključka, ali je vpis materialnopravno neveljaven, pogosto ni enostavna. Če se omejimo na vknjižbe, ki temeljijo na pravnem poslu, je treba poudariti, da pridejo v poštev vse oblike začetne ali naknadne neveljavnosti pravnega posla (npr. vknjižba je lahko neveljavna zaradi ničnosti, neobstoja, razveljavitve, razveze pravnega posla). Oblika neveljavnosti pravnega posla včasih ni neposredno razvidna iz pravnega besedila, temveč je šele rezultat razlage tega besedila. Od oblike neveljavnosti pravnega posla je nadalje odvisna tudi oblika uveljavljanega sodnega varstva (tožbenega zahtevka) in seveda tudi presoja relevantnosti zatrjevanih dejstev. Dodatne zaplete lahko povzroči tudi preveč konkretizirana in težko pregledna določba sedaj veljavnega 243. člena ZZK-1, ki ureja izbrisno tožbo za različne oblike

¹⁵ Primerjaj sodbo Vrhovnega sodišča II Ips 167/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:II.IPS.167.2014.

¹⁶ Uradni list RS, št. 33/95, 50/02 – odl. US in 58/03 – ZZK-1.

¹⁷ Tudi hrvaški Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK; Narodne novine, br. 63/19, 128/22, 155/23 in 127/24) ne določa roka za vložitev izbrisne tožbe proti neposrednemu pridobitelju. Izbrisno tožbo je v tem primeru mogoče vložiti, dokler pravica, ki se z njo varuje, ne preneha (prvi odstavek 150. člena ZZK). Primerjaj Josipović, 2001, strani 272–273; Josipović, 1999, strani 70–76; Šago in Radić, 2017, strani 488–489.

¹⁸ O časovni omejenosti izbrisne tožbe pri tem položaju po ureditvi v ZZK in o ustavnopravnih pomislekih glede te ureditve podrobneje Hudej, 2012, strani 533–535.

materialnopravne neveljavnosti vpisa. Sojenje v izbrisni pravdi se tako izkaže kot zahtevno opravilo, ki pri iskanju zgornje in spodnje premise silogističnega sklepanja, zlasti pa pri njunem povezovanju, terja kvalitete, ki jih premore le človeška inteligenca (npr. vrednotenje, pravni občutek, izkušnje, čustva, intuicijo). Zaradi teh lastnosti, ki so lastne le človeški inteligenci, umetna inteligenca v tovrstnih sodnih postopkih vloge človeka pri sojenju ne more nadomestiti. Lahko pa mu na različne načine pomaga in s tem prispeva k večji kvaliteti odločitve kot tudi k skrajšanju sojenja in znižanju stroškov vseh udeležencev postopka (npr. pri iskanju relevantne sodne prakse, s povzetki vlog, s prevodi pravnih besedil).

2.2 Nadaljnji pridobitelj pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino

2.2.1 Opredelitev položaja nadaljnjega pridobitelja pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino

Zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe se lahko uveljavlja tudi proti osebi, v korist katere je bila glede na izpodbijano vknjižbo vknjižena oziroma predznamovana pridobitev ali izbris pravice (drugi odstavek 244. člena ZZK-1). Gre za nadaljnjega (posrednega) pridobitelja oziroma pri pravnoposlovni pridobitvi lastninske pravice za sopogodbenika osebe, katere vknjižba je materialnopravno neveljavna (zemljiškoknjižni naslednik neposrednega pridobitelja). Najpomembnejši primer, v katerem se postavi vprašanje možnosti vložitve izbrisne tožbe proti nadaljnjemu pridobitelju, je, ko zemljiškoknjižni lastnik, ki ni tudi resnični lastnik (gre torej za neposrednega pridobitelja¹⁹), razpolaga z lastninsko pravico v korist nadaljnjega pridobitelja,²⁰ še preden je njegova materialnopravno neveljavna vknjižba izbrisana iz zemljiške knjige (zaporedno razpolaganje²¹). Pogoji, pod katerimi lahko resnični

¹⁹ Glej razdelek 2.1.

²⁰ Pojem nadaljnjega pridobitelja je najlažje ponazoriti s konkretnim primerom. Oseba A, ki je resnični in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, proda to nepremičnino osebi B (neposredni pridobitelj), ki se kot lastnik vpiše v zemljiško knjigo. Pozneje se izkaže, da je prodajna pogodba, sklenjena med A in B, nična. Zaradi načela kavzalnosti oseba B ni postala lastnik nepremičnine in je torej njena vknjižba materialnopravno neveljavna. Še preden pride do zemljiškoknjižne izvedbe posledic neveljavne pogodbe, oseba B kot zemljiškoknjižni lastnik proda nepremičnino osebi C, ki ima v predstavljeni situaciji položaj nadaljnjega (posrednega) pridobitelja v smislu drugega odstavka 244. člena ZZK-1.

²¹ Novejša pravna teorija (Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 801–803) razlikuje zaporedno razpolaganje v ožjem in v širšem pomenu. V prvo skupino spadajo položaji, ki so urejeni v 150. členu ZZK-1, v drugo pa položaji, ko zemljiškoknjižni lastnik razpolaga z lastninsko pravico, ki jo je pridobil na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, izstavljenega na podlagi neveljavnega zavezovalnega pravnega posla. Razdelek 2.2 se nanaša na drugo skupino, torej na zaporedno razpolaganje v širšem pomenu.

lastnik (zemljiškoknjižni prednik neposrednega pridobitelja) uveljavlja izbrisno tožbo proti nadaljnjemu pridobitelju, so obrazloženi v nadaljevanju.

Možnost izbrisne tožbe je pri obravnavanem položaju zelo omejena, saj izbrisna tožba ni dopustna proti dobrovernemu nadaljnjemu pridobitelju (tretji odstavek 244. člena ZZK-1).²² Ker je v praksi pogosto sporno, na katerega pridobitelja (ali le na nadaljnega ali pa tudi na neposrednega) se nanaša pogoj dobrovernosti, poudarjam, da se omenjena določba ZZK-1, ki prepoveduje izbrisno tožbo proti dobroverni osebi, ne nanaša na neposrednega knjižnega naslednika osebe, ki vloga izbrisno tožbo (neposredni pridobitelj), temveč le na nadaljnega pridobitelja pravice na nepremičnini. V prid takšni razlagi govori že besedilo 244. člena ZZK-1. Glede na uporabljeno dikcijo »ne glede na prejšnji odstavek tega člena« v tretjem odstavku 244. člena ZZK-1 je jasno, da se ta odstavek, ki prepoveduje vlaganje izbrisne tožbe proti dobrovernemu pridobitelju, nanaša izključno na položaj, ki ga obravnava drugi odstavek 244. člena ZZK-1, torej na položaj, ko je izbrisna tožba vložena proti nadaljnjemu pridobitelju. Tako je v več judikatih poudarilo tudi Vrhovno sodišče.²³ Tudi v teoriji²⁴ je zastopano stališče, da za dovoljenost izbrisnega zahtevka proti prvemu (neposrednemu) pridobitelju ni pomembno, ali je bil ta ob pridobitvi lastninske pravice dobroveren oziroma da se pogoj (ne)dobrovernosti nanaša izključno na nadaljnega pridobitelja pravice na nepremičnini.

Takšno stališče je tudi razumljivo, če upoštevamo, da pomeni prepoved vlaganja izbrisne tožbe proti dobroverni osebi samo izpeljavo načela zaupanja v zemljiško knjigo, na katerega se lahko sklicuje le tretja poštena oziroma dobroverna oseba²⁵ (10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1).²⁶ Če zemljiškoknjižno stanje ni usklajeno z

²² Tretji odstavek 244. člena ZZK-1 se glasi: »Ne glede na prejšnji odstavek, zahtevke za izbris izpodbijane vknjižbe ni dovoljen proti dobrovernim osebam, v katerih korist je bila pridobitev oziroma izbris pravice vknjižen oziroma prednaznanovan z učinkom pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba izbrisne tožbe.«

²³ Glede pasivne legitimacije pri izbrisni tožbi in pogoja dobrovernosti primerjaj sodbo Vrhovnega sodišča II Ips 167/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:II.IPS.167.2014. Primerjaj tudi odločbe II Ips 277/2010, ECLI:SI:VSRS:2013:II.IPS.277.2010, II Ips 402/2010, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.402.2010, in III Ips 21/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:III.IPS.21.2014.

²⁴ Primerjaj Plavšak, 2010, stran 48; Pavčnik, 2012, stran 167; Hudej, 2013, strani 495 in 504; Ščernjavič, 2017, strani 22–23.

²⁵ Pojma (ne)dobroverna in (ne)poštena oseba se za namene tega poglavja uporabljata enakovredno. Glej razdelek 2.2.2.

²⁶ Primerjaj Juhart v Juhart et al., 2004, strani 87–90; Hudej in Ščernjavič, 2013, strani 49–52. Glej tudi Tratnik v Berden et al., 2002, stran 161.

dejanskim oziroma če zemljiškoknjižni lastnik ni tudi dejanski (resnični) lastnik nepremičnine, oseba, ki se je v dobri veri zanesla na zemljiškoknjižne podatke, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. To pomeni, da ima v takem primeru pravnoposlovna pridobitev lastninske pravice učinek ne glede na to, da odsvojitelj (zemljiškoknjižni lastnik) ni bil resnični lastnik nepremičnine in zato ni imel sposobnosti veljavno prenesti lastninske pravice.²⁷ Odsotnost razpolagalne sposobnosti odsvojitelja, ki je sicer ena od temeljnih predpostavk za veljaven prenos lastninske pravice,²⁸ v tem primeru nadomesti dobrovernost pridobitelja.²⁹ Glede na navedeno je dobrovernost pridobitelja relevantna le v primeru, ko učinkuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo,³⁰ to pa je takrat, ko se zemljiškoknjižno in dejansko stanje ne ujemata oziroma ko odsvojitelj ni resnični lastnik nepremičnine (drugi odstavek 244. člena ZZK-1). Poudariti pa je treba, da načelo zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ) varuje dobrovernega nadaljnega pridobitelja le pred napakami v razpolagalni sposobnosti, ne pa tudi pred napakami v pravnem naslovu. Sklicevanje na omenjeno načelo (*a non domino* pridobitev lastninske pravice) je tako lahko uspešno le v primeru veljavnega pravnega posla.³¹

V primerih, ko je torej izbrisna tožba vložena zoper nadaljnega pridobitelja, za njeno utemeljenost glede na tretji odstavek 244. člena ZZK-1 zadošča ugotovitev slabovernosti pridobitelja. To je, kot je bilo obrazloženo, tudi razumljivo, saj je dobra vera eden izmed pogojev, ki morajo biti izpolnjeni, da se lahko nadaljnji pridobitelj

²⁷ Primerjaj Tratnik v Juhart et al., 2004, stran 322. Pridobitev lastninske pravice od nelastnika oziroma razpolagalno nesposobne osebe poznamo tudi pri premečinah (64. člen SPZ). O tem pridobitnem načinu podrobneje Vrenčur, 1998, strani 1234–1244; Tratnik v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 396–408.

²⁸ V slovenskem pravnem prostoru je sicer večinsko zastopano stališče, da je razpolagalna sposobnost eden od pogojev za prenos lastninske pravice. Primerjaj Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 260–264 ter 345–346, in sodbo Vrhovnega sodišča II Ips 85/2023, ECLI:SI:VSRS:2024:II.IPS.85.2023. Nekateri teoretiki se sicer zavzemajo za opustitev rabe pojma razpolagalne sposobnosti in predlagajo vpeljavo pojma razpolagalno upravičenje. O tem podrobneje Plavšak in Vrenčur, 2015a, strani 595–641.

²⁹ Primerjaj sodbi Vrhovnega sodišča II Ips 167/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:II.IPS.167.2014, in III Ips 11/2023, ECLI:SI:VSRS:2024:III.IPS.11.2023.

³⁰ Za pridobitev lastninske pravice od nelastnika na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo gre tudi v primeru, ko pride do kolizije med pravnoposlovnim in zakonitim pridobitnim načinom (10. člen SPZ, drugi odstavek 44. člena SPZ). Če vknjiženi lastnik, ki ni hkrati tudi resnični lastnik (lastninsko pravico na nepremičnini je namreč priposestvoval tretji, ki svoje pravice ni vpisal v zemljiško knjigo), nadalje razpolaga z lastninsko pravico, nadaljnji pridobitelj postane lastnik nepremičnine le ob izpolnjenem pogoju dobrovernosti. Resnični lastnik v tem primeru izbrisne tožbe niti ne potrebuje, temveč lahko svoj položaj varuje že z ugotovitveno tožbo, vloženo zoper nadaljnega pridobitelja.

³¹ V zvezi s tem primerjaj tudi sodbi Vrhovnega sodišča II Ips 167/2014, ECLI:SI:VSRS:2015:II.IPS.167.2014, in II Ips 85/2023, ECLI:SI:VSRS:2024:II.IPS.85.2023.

sklicuje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Če nadaljnji pridobitelj ni v dobri veri, na nepremičnini ne pridobi lastninske pravice, kar pomeni, da je njegova vknjižba materialnopravno neveljavna. Izbrisni upravičenec (resnični lastnik oziroma zemljiškoknjižni prednik neposrednega pridobitelja) bo zato v takem primeru izbrisni zahtevek lahko uspešno uveljavljal proti nadaljnjemu in neposrednemu pridobitelju.

Možnost vlaganja izbrisne tožbe proti nadaljnjemu pridobitelju je poznal tudi ZZK (tretji, četrti in peti odstavek 102. člena),³² z razliko, da je vložitev izbrisne tožbe v določenem roku dopuščal tudi proti dobrovernemu³³ nadaljnjemu pridobitelju.³⁴ Kot rečeno, je ta možnost po sedANJI ureditvi z določbo tretjega odstavka 244. člena ZZK-1 izrecno izključena, s čimer je omogočeno takojšnje učinkovanje načela zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ in prvi odstavek 8. člena ZZK-1). Vknjižba dobroverne osebe, ki pridobi lastninsko pravico na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo, tako ni več »pogojna« oziroma odvisna od tega, ali bo v zakonsko določenem roku (tretji in četrti odstavek 102. člena ZZK) vložena izbrisna tožba.³⁵ Roka za vložitev izbrisne tožbe proti nedobrovernemu nadaljnjemu pridobitelju pa ZZK, enako kot sedaj ZZK-1, ni določal (peti odstavek 102. člena ZZK).

2.2.2 Pojem dobre vere

Ker je torej uspešnost izbrisne tožbe proti nadaljnjemu pridobitelju odvisna od njegove (ne)dobrovernosti, je za prakso ključnega pomena, kako razumeti pojem dobrovernosti. V skladu z 9. členom SPZ se dobra vera domneva. Dokazovanje nedobrovernosti zato bremeni tistega, ki to zatrjuje, to je vlagatelja izbrisne tožbe. Pri tem opozarjam, da zakonodajalec v določenih zakonih govori o (ne)dobroverni osebi, v drugih pa o (ne)pošteni osebi. Do različne označbe prihaja tudi znotraj istega

³² O časovni omejenosti izbrisne tožbe pri tem položaju po ureditvi v ZZK podrobneje Hudej, 2012, strani 533–535.

³³ Tudi hrvaški ZZK v rokih, določenih v drugem odstavku 150. člena ZZK, dopušča izbrisno tožbo proti dobrovernemu nadaljnjemu pridobitelju. Enako velja tudi za avstrijsko ureditev (primerjaj par. 63–64 Allgemeines Grundbuchsgesetz (GBG) iz leta 1955 s spremembami). Po obeh ureditvah začne torej načelo zaupanja v zemljiško knjigo učinkovati v polni mere šele, ko se iztečejo roki za vložitev izbrisne tožbe oziroma ko vknjižba postane dokončna.

³⁴ V četrtem odstavku 5. člena ZZK je bilo sicer, enako kot v 8. členu ZZK-1, določeno, da kdor v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

³⁵ O pomenu izteka roka za vložitev izbrisne tožbe po ZZK primerjaj Zobec, 2001, strani V–VI.

zakona. Zaradi možnosti različnega razlaganja teh pojmov uvodoma pojasnujem, da med njimi ne vidim vsebinske razlike, zato pojma (ne)dobroverna in (ne)poštena oseba uporabljam enakovredno. Že znotraj SPZ je mogoče najti nedoslednosti pri uporabi teh dveh pojmov. Tako na primer 10. člen SPZ (načelo zaupanja v zemljiško knjigo) omenja pošteno osebo, medtem ko je v drugem odstavku 44. člena SPZ, ki je le izpeljava omenjenega načela pri priposestvovanju, uporabljen izraz dobroverna oseba. Enako nedoslednost, na katero opozarja tudi Juhart,³⁶ je mogoče najti pri primerjavi diktije 10. člena SPZ (oziroma 8. člena ZZK-1) s tretjim odstavkom 244. člena ZZK-1, po katerem izbrisne tožbe ni mogoče vložiti proti dobroverni osebi. Strinjati se je mogoče z Juhartom, da opisane nedoslednosti ne pomenijo različnega vrednotenja ravnanja in da se ti pojmi dejansko prekrivajo. Morebitno nasprotno stališče, da pojma dobroverna in poštena oseba pri omenjenih položajih nista enakovredna, bi bilo nesprejemljivo tudi zato, ker je ureditev izbrisne tožbe le izpeljava načela zaupanja v zemljiško knjigo in se pojma že iz tega razloga morata prekrivati.

Pri razlagi pojma dobra vera (poštenost) je treba upoštevati, da gre pri načelu zaupanja v zemljiško knjigo dejansko za razrešitev konflikta med dvema pravno varovanima položajema – položajem nadaljnjega pridobitelja, ki pooseblja pravni promet, in položajem resničnega lastnika nepremičnine. Ker je razrešitev tega konflikta odvisna od okoliščin konkretnega primera, je treba pojem dobre vere razlagati na način, ki sodiščem omogoča določen manevrski prostor pri iskanju ustreznega ravnesja med tema dvema položajema.³⁷ To pa je mogoče le v primeru, če upoštevamo, da je dobrovernost ravnanja etični pravni standard, katerega vsebino je treba napolniti v vsakem konkretnem primeru.

V slovenskem pravnem prostoru prevladuje stališče,³⁸ da se na načelo zaupanja v zemljiško knjigo lahko sklicuje tisti, ki ni vedel oziroma ni mogel vedeti, da je materialnopravno (resnično) stanje drugačno od tistega, ki je vpisano v zemljiški knjigi. Ravnanje torej ni nepošteno (nedobroverno) samo takrat, ko je naklepno, temveč tudi takrat, ko je pridobitelju glede na okoliščine konkretnega primera mogoče očitati malomarnost. Pri nepremičninah načeloma zadostuje vpogled v stanje zemljiške knjige (splošna poizvedovalna dolžnost) in zato na splošno ni

³⁶ Primerjaj Juhart, 2013, strani 6–7; Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 54–56.

³⁷ Primerjaj Ščernjavič, 2017, stran 17.

³⁸ Primerjaj Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 54–56.

mogoče zahtevati dodatnega poizvedovanja. Izjema nastane takrat, ko že obstaja okoliščina, ki vzbuja dvom o pravnem položaju vpisane osebe oziroma o verjetnosti pravice drugega.³⁹ V takem primeru se ni mogoče več slepo zanašati na stanje v zemljiški knjigi in je treba nastali dvom razjasniti. Če torej sklenemo, slabe vere ni mogoče razumeti zgolj kot védenje o neusklajenosti zemljiškoknjižnega stanja z resničnim, temveč tudi kot opustitev raziskovalne dolžnosti, ki se vzpostavi le v primeru, če obstaja okoliščina, ki vzbuja dvom o pravnem položaju vpisane osebe.

Takšnemu pojmovanju dobre oziroma slabe vere sledi tudi novejša sodna praksa.⁴⁰ V nadaljevanju izpostavljam dve odločitvi Vrhovnega sodišča, ki sta po mojem mnenju z vidika obravnavane tematike posebej pomembni. Vrhovno sodišče je v zadevi II Ips 192/2018⁴¹ kronološko predstavilo različne teoretične poglede in spreminjanje odnosa sodniškega prava do vprašanja pričakovane raziskovalne dolžnosti pridobitelja – od zanemarjanja pomena zemljiške knjige v prejšnjem pravnem redu, prek stališča, da je poizvedovalna dolžnost omejena na vpogled v zemljiško knjigo, medtem ko zunajknjižnega stanja kupec ni dolžan preverjati (ta drža se je v praksi in teoriji vzpostavila po uveljavitvi SPZ) in nazadnje do mehčanja navedenega stališča. Zahtevo po mehčanju stališča, da je pridobiteljeva poizvedovalna dolžnost omejena le na podatke v glavni knjigi, je Vrhovno sodišče poudarilo tudi v zadevi II Ips 73/2019.⁴² Po mnenju Vrhovnega sodišča tvorita načelo zaupanja v zemljiško knjigo dejanska in pravna prvina (seznanjenost s podatki zemljiške knjige na eni ter standard poštenega ravnanja oziroma dobre vere na drugi strani). Zaupanje ne more biti slepo, temveč mora biti usklajeno z načelom vestnosti in poštenja (5. člen Obligacijskega zakonika⁴³ (OZ)) ter z dejstvom, da pridobitev lastninske pravice na njegovi podlagi predstavlja v resnici izvirno, originarno pridobitev lastninske pravice, ki nujno poseže (odvzame) lastninsko pravico resničnemu lastniku. Vrhovno sodišče je bilo pri obeh judikatih seznanjeno tudi z

³⁹ Primerjaj Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 54–56; Tratnik v Juhart et al., 2004, stran 270; Damjan in Bergant Rakočević, 2015, stran 316.

⁴⁰ Primerjaj odločbe Vrhovnega sodišča II Ips 73/2019, ECLI:SI:VSRS:2020:II.IPS.73.2019, II Ips 192/2018, ECLI:SI:VSRS:2018:II.IPS.192.2018, II Ips 304/2017, ECLI:SI:VSRS:2018:II.IPS.304.2017, II Ips 24/2017, ECLI:SI:VSRS:2018:II.IPS.24.2017, II Ips 67/2012, ECLI:SI:VSRS:2014:II.IPS.67.2012, in številne druge.

⁴¹ ECLI:SI:VSRS:2018:II.IPS.192.2018.

⁴² ECLI:SI:VSRS:2020:II.IPS.73.2019.

⁴³ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

drugачnim pogledom dela novejša teorije,⁴⁴ ki poudarja, da se lahko vsak zanese na podatke o stvarnih pravicah glede nepremičnine, ki so vpisani v zemljiški knjigi, in da mu ni treba (ni dolžan) raziskovati ali drugače preverjati, ali je stvarnopravni položaj nepremičnine v resnici tak, kot izhaja iz podatkov zemljiške knjige. Ker mu tega ni treba (ni dolžan) preverjati, po mnenju tega dela teorije ni mogoče sklepati, da je pridobitelj ravnal neskrbno (nepošteno), ker ni poskušal še na drug način (in ne samo s preveritvijo stanja zemljiške knjige) preveriti, ali morda glede nepremičnine obstaja (resnična) stvarna pravica. Pridobitelj je zato po mnenju tega dela teorije dobroveren samo, če ne ve, da vknjiženi lastnik v resnici ni upravičen samostojno razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini. Po presoji Vrhovnega sodišča je opisano stališče teorije, ki slabovernost pojmuje zgolj kot védenje o neusklajenosti zemljiškoknjižnega stanja z resničnim, prestrogo, saj obe prvini, ki tvorita načelo zaupanja v zemljiško knjigo (prvino seznanjenosti s podatki zemljiške knjige in zaupanje vanje ter prvino poštenega ravnanja) skoraj združuje v eno samo dejansko prvino. Vprašanje dobre ali slabe vere reducira na golo dejansko vprašanje. To pa, kot je zapisalo Vrhovno sodišče, nasprotuje splošnim načelom civilnega prava (predvsem načelu vestnosti in poštenja). Po mnenju Vrhovnega sodišča je raziskovalna dolžnost na abstraktni ravni sestavni del poštenega ravnanja, ki je pravni standard. Ali se bo aktivirala v konkretnem primeru in v kolikšnem obsegu, pa je odvisno od okoliščin konkretnega primera.⁴⁵

S stališčem novejša sodne prakse se je mogoče strinjati. Le z upoštevanjem obeh (dejanske in pravne) prvin načela zaupanja v zemljiško knjigo je mogoče zajeti vse relevantne okoliščine konkretnega primera in ustrezno razrešiti konflikt med položajem resničnega lastnika in položajem pridobitelja, ki nastopa v pravnem prometu. Menim, da tudi druge zakonske določbe ne dajejo opore za stališče, da je slabo vero mogoče razumeti le kot védenje o neusklajenosti zemljiškoknjižnega stanja z resničnim. Če bi zakonodajalec želel, da slaba vera vključuje zgolj naklepno ravnanje in se torej nanaša le na položaj, ko tretji ve, da zemljiškoknjižno stanje ne ustreza resničnemu, bi to verjetno izrecno zapisal.⁴⁶ Tako je na primer storil v tretjem odstavku 72. člena SPZ, v katerem je določeno, da je v primeru skupne lastnine slaba

⁴⁴ Primerjaj Plavšak in Vrenčur v Plavšak et al., 2019, strani 238–240; Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 794–796.

⁴⁵ Standardu poštenega ravnanja bo v takšnih okoliščinah zadoščeno šele, če bo pravnoposlovni pridobitelj skušal v razumni meri poizvedeti, zakaj stanje v naravi vzbuja dvom v resničnost zemljiškoknjižnih podatkov. Primerjaj sodbo II Ips 73/2019, ECLI:SI:VSRS:2020:II.IPS.73.2019.

⁴⁶ Primerjaj tudi Ščernjavič, 2017, stran 18.

vera podana le v primeru, če je tretji vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika. Stališče, da je kriterij za presojo standarda dobre vere v primeru skupne lastnine milejši (v primerjavi s tistim iz 10. člena SPZ), saj tretjemu ni treba poizvedovati glede obstoja skupne lastnine, je sicer zastopano tudi v teoriji.⁴⁷

Kljub navedenemu pa stališče teorije,⁴⁸ ki ga je izpostavilo Vrhovno sodišče in ki poudarja pomen vpogleda v stanje zemljiške knjige, vendarle ni brez teže. Zemljiške knjige kot javne evidence, namenjene vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in o pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (1. člen ZZK-1), namreč nimamo zato, da vanjo (že vnaprej) dvomimo, temveč zato, da ji lahko zaupamo. Če že stanje zemljiške knjige, v katero nadaljnji pridobitelj mora vpogledati, vzbuja dvom, da se to sklada z resničnim stanjem, menim, da je zahteva po dodatnem razčiščevanju pravnega stanja nepremičnine upravičena. Tako je bilo na primer v že citirani zadevi II Ips 73/2019⁴⁹ – sporna parcela je bila v družbeni lastnini, bila je predmet pravice uporabe ter nazadnje tudi predmet lastninjenja po Zakonu o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini⁵⁰ (ZLNDL), pri čemer je splošno znano, da je bil velik delež zemljiškoknjižnih transformacij pravice uporabe v lastninsko pravico napačen, neskladen z resničnim pravnim stanjem. Če pa zemljiškoknjižno stanje ne poraja takšnih dvomov, nadaljnji pridobitelj po mojem mnenju nima vnaprej določene dolžnosti, da razišče, če se to stanje slučajno ne sklada z dejanskim. Menim, da to jasno izhaja tudi iz predstavljene sodne prakse. Raziskovalno dolžnost Vrhovno sodišče vzpostavlja le v primeru, ko je v naravi očitno (jasno vidno), da zemljiškoknjižno in dejansko stanje nista usklajena. To stališče pa očitno temelji na predpostavki, da je pridobitelj pred nakupom opravil ogled nepremičnine in se seznanil z okoliščinami, ki vzbujajo dvom v pravilnost zemljiškoknjižnega stanja nepremičnine. Če je to storil in je torej lahko zaznal te sumljive okoliščine, mora dvom razčistiti in se ne sme slepo zanesti na stanje v zemljiški knjigi. Menim, da gre v taki situaciji za tipičen primer, ko opustitev nadaljnjega raziskovanja izključuje dobrovernost pridobitelja. Tako je bilo tudi v že omenjeni zadevi II Ips 73/2019– stanje v naravi je govorilo v prid sklepanju, da

⁴⁷ Primerjaj Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 465–467; Rijavec v Juhart et al., 2004, strani 366–367; Žnidaršič Skubic, 2010, strani 21–22; Hudej in Ščernjavič, 2015, stran 27; Hudej in Ščernjavič, 2010, stran 773.

⁴⁸ Glej opombo 46.

⁴⁹ Glej opombo 44.

⁵⁰ Uradni list RS, št. 44/97 in 59/01.

sporna parcela tvori pripadajoče zemljišče k stavbi tožnic, in toženec (pridobitelj) je to stanje v naravi poznal. Če pa pridobitelj po vpogledu v zemljiško knjigo, ki ne poraja nobenega dvoma v pravilnost zemljiškoknjižnega stanja, ne opravi ogleda nepremičnine in posebej ne ugotavlja posestnega stanja nepremičnine v naravi, samo zaradi tega še ni nepošten (slaboveren)⁵¹ – je pa zelo neskrben, v smislu, da tvega izgubo možnosti varstva (jamčevalni zahtevki) v primeru nekaterih stvarnih napak, ki bi jih ob ogledu nepremičnine lahko zaznal. Ker je to tveganje veliko, kupec običajno ne bo kupoval nepremičnine, ne da bi si jo predhodno ogledal v naravi (to velja zlasti v primerih, ko se nepremičnina kupuje za namen bivanja⁵²). Če bodo ob tem izkazani jasno razpoznavni znaki, ki kažejo na dvom v pravilnost zemljiškoknjižnega stanja (npr. posestno stanje nepremičnine, asfaltirana pot čez zemljišče), se pridobitelj seveda ne bo mogel več slepo opirati na zemljiško knjigo in na učinke načela zaupanja. Skleniti je torej mogoče, da je od konkretnih okoliščin odvisno, ali se bo v posameznem primeru vzpostavila raziskovalna dolžnost in v kakšnem obsegu se bo vzpostavila.

Razumevanje dobre vere kot mehanizma za iskanje ustreznega ravnovesja med varstvom resničnega lastnika in varstvom pravnega prometa, ki ga predstavlja nadaljnji pridobitelj, postavlja redna sodišča pred odgovorno nalogo, podobno tisti, ki jo ima Ustavno sodišče, ko mora pri razrešitvi konflikta med enakovrednimi človekovimi pravicami oblikovati pravilo o sobivanju pravic za konkretni primer.⁵³ Tudi redna sodišča morajo namreč ob upoštevanju okoliščin konkretnega primera zapolniti pravni standard dobre vere, od katerega je na koncu odvisna rešitev konflikta med pravnima položajema, ki si konkurirata. Pri tem morajo upoštevati, da gre pri načelu zaupanja v zemljiško knjigo za poseg v premoženjsko sfero resničnega lastnika (izguba lastninske pravice, 33. člen Ustave Republike Slovenije⁵⁴ (URS)) in da mora biti zato pridobitev lastninske pravice na podlagi tega načela bolj izjema kot pravilo. Izjema pa je lahko le v primeru, če je zemljiška knjiga urejena in se zemljiškoknjižno stanje v večini primerov pokriva z dejanskim. V nasprotnem

⁵¹ Drugače *Tratnik*, ki poudarja, da kljub domnevi dobre vere ne zadostuje, da pridobitelj preveri le zemljiškoknjižno stanje nepremičnine, temveč si mora praviloma ogledati tudi posestno stanje nepremičnine v naravi (*Tratnik v Juhart, Tratnik in Vrenčur*, 2018, stran 317).

⁵² Drugače pa je treba vrednotiti primere, ko posestno stanje ni jasno vidno (npr. nakup gozda) in običajno ni nekih jasno razpoznavnih znakov, ki bi vzbudili dvom v zemljiškoknjižno stanje.

⁵³ Primerjaj Ščernjavič, 2017, stran 18.

⁵⁴ Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121, 140, 143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90, 97, 99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a.

primeru dosledna uporaba tega pridobitnega načina (10. člen SPZ) ne bi bila upravičena, saj bi pomenila pretiran poseg v pravico resničnega lastnika. Razlago pojma dobre vere je tako treba nujno prilagoditi tudi stopnji urejenosti zemljiške knjige in jo umestiti v kontekst obstoječih družbenih razmerij (2. člen URS). Tako je na primer ravnalo Vrhovno sodišče v primerih, povezanih z lastninjenjem nepremičnin v družbeni lastnini.⁵⁵ V več judikatih⁵⁶ je poudarilo, da glede na (neurejeno) stanje zemljiške knjige v času družbene lastnine in tudi po njem, predvsem povsod tam, kjer je bila družbena lastnina še vpisana v zemljiško knjigo, o dobrovernosti ni mogoče sklepati le na podlagi podatkov o zadnjem vpisu v zemljiško knjigo. Zaradi številnih sporov in zapletov v zvezi z lastninjenjem družbene lastnine je Vrhovno sodišče dobro vero oziroma načelo zaupanja v zemljiško knjigo »relativiziralo« v tem smislu, da se nanaša tudi na dejansko vedenje o uporabi določene nepremičnine in na poznavanje predpisov, tudi tistih o lastninjenju.⁵⁷ Dopustitev sklicevanja na dobro vero bi po mnenju Vrhovnega sodišča v teh primerih pomenila »zaobid« zakonsko določenih pogojev za pridobitev lastninske pravice na zemljiščih oziroma »legalizacijo« nezakonitih vpisov lastninske pravice, ki so nastali v procesu lastninjenja nepremičnin. Dobro vero je Vrhovno sodišče torej v teh primerih razlagalo strožje in s tem preprečilo »nepravično« učinkovanje načela zaupanja v zemljiško knjigo.⁵⁸ Presoja dobre vere nadaljnjega pridobitelja se tako izkaže kot zahtevno opravilo z ustavnopravno dimenzijo, ki je po mojem mnenju lahko tudi predmet preizkusa pred Ustavnim sodiščem.

2.2.3 Kdaj mora biti nadaljnji pridobitelj v dobri veri

V zvezi s presojo dobrovernosti nadaljnjega pridobitelja se postavlja tudi vprašanje, kdaj oziroma v katerem trenutku mora biti pri nadaljnjem pridobitelju podana dobrovernost, da lahko izvirno (na temelju načela zaupanja v zemljiško knjigo, 10.

⁵⁵ V primerih, povezanih z lastninjenjem nepremičnin, je pogosta situacija, ko se je na podlagi enega od zakonov o lastninjenju nepremičnin v zemljiško knjigo kot lastnik vpisala napačna oseba (na primer zaradi zunajknjižnega prenosa pravice uporabe) in je nato nepremičnino prodala tretji osebi. Resnični lastnik (kot dejanski imetnik pravice uporabe ob uveljavitvi ZLNDL) običajno zoper tretjo osebo vloži tožbo na ugotovitev svoje lastninske pravice, ta pa se sklicuje na načelo zaupanja v zemljiško knjigo.

⁵⁶ Primerjaj na primer odločbe Vrhovnega sodišča II Ips 259/2006, ECLI:SI:VSRS:2008:II.IPS.259.2006, II Ips 13/2012, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.13.2012, II Ips 345/2008, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.345.2008, in II Ips 33/2011, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.33.2011.

⁵⁷ Primerjaj Hudej, 2014, strani 1460–1461.

⁵⁸ Vrhovno sodišče je pri reševanju zadev, povezanih z lastninjenjem, sledilo razmišljanju L. Udet, ki je utemeljeno opozoril, da bi v pogojih neurejene zemljiške knjige dosledna uporaba načela zaupanja v zemljiško knjigo pripeljala do nepravičnih rešitev. Primerjaj Ude, 2007, strani 144–146.

člen SPZ) pridobi lastninsko pravico. Prenos lastninske pravice je namreč sestavljen iz različnih faz (zavezovalni pravni posel (npr. sklenitev prodajne pogodbe), razpolagalni pravni posel (izstavitev in izročitev zemljiškoknjižnega dovolila, sposobnega za vknjižbo) ter vknjižba pravice v zemljiško knjigo – glej 40. in 49. člen SPZ). Ni dvoma, da je nadaljnji pridobitelj varovan, če je v dobri veri, da je odsvojitelj tudi resnični lastnik, ob vložitvi predloga za vknjižbo.⁵⁹ Čas odločanja zemljiškoknjižnega sodišča o predlogu za vknjižbo namreč ne more biti relevanten, saj ni v sferi pridobitelja oziroma ta nanj nima vpliva. Poleg tega vknjižba učinkuje že od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo (5. člen ZZK-1). Menim pa, da se mora trenutek, na katerega vežemo presojo dobrovernosti pridobitelja, glede na novejša stališča teorije⁶⁰ in sodne prakse⁶¹ o učinkovanju prenosa lastninske pravice v notranjem in zunanjem razmerju,⁶² premakniti še v eno fazo pred vložitvijo predloga za vknjižbo. Trenutek, na katerega vežemo presojo dobrovernosti pridobitelja, se mora pokrivati s trenutkom, ko nepremičnina postane

⁵⁹ Nekateri teoretiki zastopajo stališče, da je trenutek vložitve predloga za vknjižbo ključnega pomena za presojo dobrovernosti pridobitelja. Primerjaj na primer Vlahek, 2007, stran 118. Po mnenju Juharta pa je glede pogoja dobrovernosti bistven trenutek vpisa v zemljiško knjigo (Juhart, 2007, stran 160). Poudarjam, da so bila navedena stališča zavzeta še pred novejšimi spoznanji sodne prakse in teorije, ki dajejo v razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem odločilni pomen razpolagalnemu pravnemu poslu (izstavitvi in izročitvi zemljiškoknjižnega dovolila, sposobnega za vknjižbo) – glej opombo 63.

⁶⁰ Primerjaj Plavšak, 2010, stran 44; Plavšak, 2008, strani 222–223; Juhart v Juhart et al., 2004, strani 250–251; Vrenčur, 2010, strani 29–55; Tratnik in Vrenčur, 2008, strani 52–53.

⁶¹ Ustavno sodišče je v odločbi Up-591/10 z dne 2. 12. 2010 po zgledu teorije opozorilo, da začne v notranjem razmerju (med pogodbenima strankama) prenos lastninske pravice učinkovati, ko je opravljen razpolagalni pravni posel oziroma ko odsvojitelj izstavi in izroči pridobitelju zemljiškoknjižno dovolilo (23. člen SPZ), na katerem je njegov podpis notarsko overjen. V zunanjem razmerju (erga omnes) pa začne prenos učinkovati z vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja oziroma s trenutkom, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja (5. člen ZZK-1). Ta koncept je nato prevzelo Vrhovno sodišče, ga nadgradilo in uporabilo pri razrešitvi kolizije med upnikom, ki razpolaga s hipoteko, pridobljeno v izvršilnem postopku, in pridobiteljem nepremičnine, ki razpolaga z zemljiškoknjižno listino, sposobno za vknjižbo (imetnik lastninske pravice v pričakovanju). Primerjaj na primer odločbe Vrhovnega sodišča II Ips 475/2008, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.475.2008, II Ips 132/2009, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.132.2009, II Ips 78/2010, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.78.2010, II Ips 385/2008, ECLI:SI:VSRS:2012:II.IPS.385.2008, III Ips 106/2009, ECLI:SI:VSRS:2012:III.IPS.106.2009, in številne druge. Varstvo lastninske pravice v pričakovanju je Ustavno sodišče poudarilo tudi v številnih novejših odločbah – primerjaj na primer odločbi Up-9/16, ECLI:SI:USRS:2018:Up.9.16, in Up-879/20, ECLI:SI:USRS:2022:Up.879.20.

⁶² Omenjeni koncept, zlasti njegova izpeljava v praksi Vrhovnega sodišča, sta bila deležna večjega odziva. Primerjaj Hudej in Ščernjavič, 2012, priloga, strani I–VII; Juhart, 2013, strani 6–9; Tratnik, 2013, priloga, strani I–VIII; Hudej in Ščernjavič, 2013, strani 39–53; Galič, 2013, strani 9–24; Plavšak in Vrenčur, 2015a, strani 595–641; Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 771–807; Tratnik, 2016a, strani 20–23; Tratnik, 2017, strani 19–22; Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 268–269 in 347–349.

del pridobiteljevega premoženja.⁶³ To pa je trenutek, ko odsvojitelj kot zemljiškoknjižni lastnik (ki pri obravnavanem položaju ni tudi resnični lastnik nepremičnine) izstavi in izroči pridobitelju overjeno zemljiškoknjižno dovolilo.⁶⁴ S tem trenutkom pridobitelju namreč priznavamo lastninsko pravico v pričakovanju, na podlagi katere pridobi v stečajnem postopku odsvojitelja položaj, primerljiv položaju izločitvenega upnika⁶⁵ (prva alineja 3. točke tretjega odstavka 94. člena ZZK-1), v izvršilnem postopku pa ugovor tretjega⁶⁶ (64. člen Zakona o izvršbi in zavarovanju⁶⁷ (ZIZ)). Da spada nepremičnina v premoženje pridobitelja že v trenutku, ko je izstavljeno overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, potrjuje tudi določba tretjega odstavka 168. člena ZIZ, ki upnikom omogoča izvršbo na nepremičnini tudi v primeru, ko dolжник v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik, če obstaja listina, ki je primerna za vpis dolžnikove lastninske pravice. Stališče, da je za prenos lastninske pravice na nepremičnini med odsvojiteljem in pridobiteljem ključen razpolagalni pravni posel, pa nenazadnje potrjuje tudi 1. točka prvega odstavka 99. člena ZZK-1, iz katere med drugim izhaja, da je v primeru zaznambe prepovedi odsvojitve in obremenitve vknjižba dovoljena, če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen pred trenutkom, od katerega učinkuje zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve. Če bi ob citiranih zakonskih določbah⁶⁸ presojo dobre vere vseeno vezali na trenutek vložitve zemljiškoknjižnega predloga, bi lahko prišli do nevzdržne situacije, ko bi pridobitelju, ki bi bil ob izstavitvi zemljiškoknjižnega dovolila dobroveren, najprej v stečajnem postopku odsvojitelja priznali položaj, primerljiv položaju izločitvenega upnika, oziroma v izvršilnem postopku ugovor tretjega, kasneje pa, če bi se do vložitve predloga za vknjižbo seznanil z dejstvom, da

⁶³ Primerjaj tudi Ščernjavič, 2017, strani 18–19.

⁶⁴ Tako tudi Plavšak in Vrenčur v Plavšak et al., 2019, strani 238–240; Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 794–796.

⁶⁵ Izločitvene pravice mu sicer v stečajnem postopku ni treba uveljavljati, saj lahko upravičenec (pričakovani lastnik) zaradi določbe v 3. točki tretjega odstavka 94. člena ZZK-1 doseže vknjižbo svoje pravice brez sodelovanja stečajnega dolžnika. Tako Plavšak, 2017, strani 172–174, 633–636 ter 665–668.

⁶⁶ Primerjaj prakso Vrhovnega sodišča, navedeno v opombi 63.

⁶⁷ Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US.

⁶⁸ O pomenu zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbe lastninske pravice v zemljiški knjig podrobneje Hudej in Ščernjavič, 2013, strani 40–47. Primerjaj tudi sodbo Vrhovnega sodišča II Ips 85/2023, ECLI:SI:VSRS:2024:II.IPS.85.2023.

zemljiškoknjižni lastnik ni bil tudi resnični lastnik, njegov položaj (lastninska pravica v pričakovanju) ne bi bil več pravno varovan.⁶⁹

V prid stališču, da je pri presoji dobrovernosti nadaljnega pridobitelja ključna faza razpolagalnega pravnega posla, torej trenutek izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, sposobnega za vknjižbo, pa govori še en argument. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1) je namenjeno varstvu pridobitelja v pravnem (poslovnem) prometu z nepremičninami. Pravni promet pa se med odsvojiteljem in pridobiteljem izpelje, ko je zaključena razpolagalna faza oziroma ko pride do premika premoženja. To je tudi trenutek, ko je odpravljeno največje tveganje v pravnem prometu, to je tveganje neizpolnitve.⁷⁰ Najpomembnejši pravni instrument, ki varuje pred tveganjem neizpolnitve, je pravilo o sočasnosti izpolnitve iz dvostranske pogodbe (prvi odstavek 101. člena OZ). Pri prodaji nepremičnine se pridobitelj pred tem tveganjem običajno zavaruje s pogodbenim določilom, po katerem je kupnino dolžan plačati šele, ko mu odsvojitelj izroči in v njegovo korist pri notarju deponira overjeno zemljiškoknjižno dovolilo.⁷¹ Z zaključkom razpolagalnega pravnega posla je torej opravljen pravni promet med odsvojiteljem in pridobiteljem, pridobitelj pa ima od tega trenutka dalje položaj pričakovanega lastnika (33. člen URS), proti kateremu odsvojitelj ne more uveljavljati nobenega upravičenja več.⁷² Trenutek, ko pridobitelj vloži predlog za vknjižbo, za razmerje med odsvojiteljem in pridobiteljem ni pomemben. Vložitev predloga za vknjižbo je za pridobitelja pomembna le v razmerju do tretjih – z vložitvijo predloga namreč pridobitelj doseže zunanjo razpoznavnost svojega stvarnopravnega položaja (11. člen SPZ) in varstvo v razmerju do nadaljnega pridobitelja, ki bi se v pravnem prometu zanesel na zemljiškoknjižno stanje (načelo zaupanja v zemljiško knjigo; 10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1). Glede na povedano lahko torej sklenemo, da pri pridobitvi lastninske pravice na temelju načela zaupanja v zemljiško knjigo (a non domini pridobitev) zadostuje, da je pridobitelj v dobri veri glede razpolagalne sposobnosti odsvojitelja v trenutku, ko mu odsvojitelj izroči zemljiškoknjižno listino, sposobno za vknjižbo.⁷³

⁶⁹ Primerjaj Ščernjavič, 2017, strani 18–19.

⁷⁰ Primerjaj Plavšak in Vrenčur v Plavšak et al., 2019, strani 238–240, ter Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 794–796.

⁷¹ Prav tam, glej opombo 72.

⁷² Primerjaj Juhart v Juhart, Tratnik in Vrenčur, 2018, strani 268–269.

⁷³ Tako tudi Vrhovno sodišče v sodbi II Ips 85/2023, ECLI:SI:VSRS:2024:II.IPS.85.2023..

2.2.4 Možnost uporabe umetne inteligence pri odločanju o izbrisni tožbi, vloženi zoper nadaljnega pridobitelja pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino

Na podlagi opravljene analize položaja, ko se izbrisna tožba vlaga zoper nadaljnega pridobitelja, je mogoče ugotoviti, da je ta položaj v primerjavi s predhodno obravnavanim položajem, ko se izbrisna tožba vlaga zoper neposrednega pridobitelja, še kompleksnejši. Izbrisni upravičenec mora namreč izpodbiti dva ali celo več zaporednih pravnoposlovnih prenosov lastninske pravice na nepremičnini, pri čemer je presoja pri prvem prenosu osredotočena na materialnopravno neveljavnost vknjižbe, druge oziroma vse nadaljnje prenose pa je mogoče izpodbiti le ob ugotovljeni slabovernosti nadaljnega pridobitelja (tretji odstavek 244. člena ZZK-1). S kompleksnostjo pravnega razmerja seveda naraščata število in teža vprašanj, ki jih mora razrešiti sodnik, preden sprejme končno odločitev v posamezni zadevi. Pri tem položaju mora torej sodnik v izbrisni pravdi poleg dilem, ki se pojavljajo pri položaju neposrednega pridobitelja, razčistiti tudi dileme, ki so povezane z ugotavljanjem slabovernosti nadaljnega pridobitelja. Kot je bilo prikazano v tem razdelku, se težave pojavijo že pri definiranju pravnega standarda dobrovernosti oziroma slabovernosti. Sodna praksa in teorija namreč na to vprašanje ne dajeta enotnega odgovora. Zapleteno je tudi vprašanje, kdaj mora biti nadaljnji pridobitelj v dobri veri glede razpolagalne sposobnosti zemljiškoknjižnega lastnika, da ga varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Poleg navedenih materialnopravnih dilem je v takih primerih običajno treba izvesti obsežen dokazni postopek, ki vključuje izvedbo različnih dokazov in njihovo oceno (npr. ocena verodostojnosti prič na podlagi neposrednega zaznavanja ob zaslišanju). Tako kot pri položaju neposrednega pridobitelja gre tudi pri tem položaju za sojenje v pravem pomenu besede, za sojenje, ki terja definiranje normativnega in dejanskega izhodišča ter njuno izenačitev v obliki končne odločitve. Ta proces pa, kot rečeno, ni mehanski, avtomatičen, temveč gre za zahtevno, ustvarjalno opravilo, ki ga brez nekaterih kvalitet, ki so lastne le človeški inteligenci, ni mogoče izpeljati. Tudi v tem primeru umetna inteligenca človeškega sodnika ne more nadomestiti, koristna pa je lahko kot podporno orodje (npr. pri analizi sodne prakse, pri prepisu sodne obravnave, iskanju relevantnih pravnih virov, povzemanju pravnih besedil).

2.3 Nadaljnji pridobitelj pri večkratnem oziroma vzporednem razpolaganju z nepremičnino

2.3.1 Opredelitev položaja nadaljnjega pridobitelja pri večkratnem oziroma vzporednem razpolaganju z nepremičnino

Tretji položaj, ki zahteva posebno obravnavo v okviru pasivne stvarne legitimacije za izbrisno tožbo, je položaj drugega oziroma vsakega nadaljnjega pridobitelja pri večkratnem (vzporednem) razpolaganju z nepremičnino.⁷⁴ Za večkratno oziroma vzporedno razpolaganje z isto nepremičnino gre takrat, ko zemljiškoknjižni lastnik, ki je tudi resnični lastnik, potem ko je z nepremičnino že razpolagal v korist prvega pridobitelja, z nepremičnino razpolaga ponovno, v korist drugega ali nadaljnjega pridobitelja. Pri tem ločimo dve situaciji: 1) s prvim pridobiteljem je lahko sklenjen le zavezovalni pravni posel (npr. kupoprodajna pogodba), ali pa je 2) v razmerju med odsvojiteljem in prvim pridobiteljem izpeljana tudi nadaljnja faza (razpolagalni posel), ko odsvojitelj prvemu pridobitelju izstavi zemljiškoknjižno listino, sposobno za vknjižbo. Obe situaciji zajema določba četrtega odstavka 243. člena ZZK-1. Ta daje prvemu (še ne vknjiženemu) pridobitelju možnost vložitve izbrisne tožbe proti odsvojitelju in nadaljnjemu pridobitelju, ki se je vknjižil v zemljiško knjigo.⁷⁵ S svojim zahtevkom bo prvi pridobitelj uspel le, če bo dokazal, da je pravni posel, ki sta ga sklenila odsvojitelj in nadaljnji pridobitelj, ničen, ker je bil sklenjen z nedovoljenim namenom onemogočiti prvemu pridobitelju uresničitev zahtevka za pridobitev

⁷⁴ Situacija večkratnega razpolaganja je bila predmet številnih teoretičnih razprav – primerjaj na primer Vrenčur, 2010, strani 29–55; Juhart, 2013, strani 7–9; Hudej in Ščernjavič, 2013, strani 49–52; Plavšak in Vrenčur, 2015b, strani 797–800; Plavšak in Vrenčur, 2015a, strani 616–620 in 632–636; Tratnik in Vrenčur, 2008, strani 52–56; Tratnik, Keresteš in Vrenčur, 1999, strani I–IV.

⁷⁵ Hrvaška ureditev, za primerjavo, izbrisno tožbo omogoča le tistemu, čigar vknjižena pravica je bila z neveljavno vknjižbo prizadeta (primerjaj 150. člen ZZK). Situacije večkratnega razpolaganja z nepremičnino torej na Hrvaškem ne rešujejo z izbrisno tožbo, temveč s posebno tožbo, urejeno v 125. členu Zakona o vlasništvu in drugim stvarnim pravima (ZV; Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 in 94/17). Tožbo, s katero zahteva izbris vpisa in vknjižbo na svoje ime, lahko pridobitelj vloži zoper kasnejšega vknjiženega pridobitelja, vendar le v primeru, če je toženi pridobitelj v slabi veri glede dejstva, da je bila nepremičnina tožniku že prodana in izročena v posest. Primerjaj Josipović, 2001, strani 250 in 269–272; Josipović, 1999, strani 70–76; Šago in Radić, 2017, strani 475–500; Žuvela, 2015, strani 25–29. Tudi po avstrijski ureditvi situacije večkratnega razpolaganja z nepremičnino ne rešujejo z izbrisno tožbo, temveč s pomočjo uporabe določb Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) iz leta 1811 s spremembami. Izbrisna tožba je namreč tudi po tej ureditvi namenjena le varstvu že vknjiženega imetnika pravice (par. 61 GBG). Primerjaj Kodek (ur.), 2016, par. 61 GBG; Rechberger, 2006, strani 389–392; Gschnitzer, 1985, stran 5; Linimayer in Ronacher, 2020–2021, strani 112–113; Tratnik v Berden et al., 2002, strani 151–153.

lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla, sklenjenega med prvim pridobiteljem in odsvojiteljem.

Četrti odstavek 243. člena ZZK-1, ki ničnost kasnejšega pravnega posla pogojuje z ugotovitvijo nedovoljenega namena strank kasnejšega posla, je v letu 2011 vpeljala novela ZZK-1C.⁷⁶ Pred tem se zemljiškoknjižna ureditev ni dotikala vprašanja veljavnosti kasnejšega pravnega posla, sodna praksa pa je ničnost nadaljnjega pravnega posla običajno utemeljila s kršitvijo moralnih načel, ker je nadaljnji pridobitelj vedel za obstoj prvega pravnega posla, zaradi česar je odsvojitelju ostalo le še upravičenje pravnega razpolaganja s stvarjo.⁷⁷ To stališče je sodna praksa zavzela zlasti v primerih, ko je bila prvemu pridobitelju prepuščena tudi posest nepremičnine.⁷⁸ *Plavšak* in *Vrenčur*⁷⁹ poudarjata, da je poslovni nagib prodajalca, ki je prvemu kupcu že izročil posest nepremičnine, ob ponovni prodaji nedovoljen in pomeni zlorabo lastninske pravice. Če drugi kupec ve, da je prodajalec na podlagi prve prodajne pogodbe že izročil posest nepremičnine, to po mnenju avtorjev pomeni, da mu je poznan nedovoljeni nagib prodajalca za sklenitev druge prodajne pogodbe. Nedovoljeni nagib postane kot skupni poslovni namen del podlage druge prodajne pogodbe. Ker je skupni poslovni namen strank kasnejše pogodbe škodovati prvemu kupcu, je po mnenju avtorjev zaradi nedopustne podlage druga prodajna pogodba nična (drugi in četrti odstavek 39. člena OZ). Na podlagi stališča avtorjev, ki pri svoji razlagi izhajata iz dejanskega stanja, ki je bilo podlaga za sprejem stališča zgoraj omenjene sodne prakse, lahko sklepamo, da je v četrtem odstavku 243. člena ZZK-1 ta situacija zajeta tudi sedaj. Res pa je, da zakon varstva⁸⁰ prvega

⁷⁶ Uradni list RS, št. 25/11.

⁷⁷ Primerjaj na primer odločbe Vrhovnega sodišča RS II Ips 66/90 z dne 31. 5. 1990 ter Vrhovnega sodišča SI II Ips 215/86 in II Ips 216/86 z dne 6. 11. 1986; povzeto po Frantar, 1993, strani 102–107 in 111–112. Stališče, da pomeni ponovna prodaja sporne nepremičnine, ki jo je lastnik prodal in dejansko izročil prvemu kupcu, kršitev moralnih norm in da je zato utemeljen zahtevek prvega kupca za ugotovitev ničnosti takšnega pravnega posla zoper nedobrovernega drugega kupca, je bilo zavzeto tudi v nekaterih kasnejših judikatih – primerjaj na primer odločbo Vrhovnega sodišča II Ips 137/2005, ECLI:SI:VSRS:2007:II.IPS.137.2005. V zvezi s tem glej tudi odločbe II Ips 823/2009, ECLI:SI:VSRS:2013:II.IPS.823.2009, II Ips 567/2009, ECLI:SI:VSRS:2011:II.IPS.567.2009, in II Ips 44/2007, ECLI:SI:VSRS:2010:II.IPS.44.2007.

⁷⁸ Posesti nepremičnine v primeru večkratnega razpolaganja z nepremičnino tudi hrvaška ureditev pripisuje posebno težo. Primerjaj Josipović, 2001, stran 250.

⁷⁹ Primerjaj *Plavšak* in *Vrenčur*, 2015a, strani 616–620.

⁸⁰ Po četrtem odstavku 243. člena ZZK-1 je pravno varstvo prvega kupca sedaj zagotovljeno z izbrisno tožbo, vloženo zoper prodajalca in drugega kupca, medtem ko je sodna praksa pred novelo ZZK-1C pravni položaj prvega kupca varovala z zahtevkom proti drugemu kupcu za izročitev zemljiškoknjižne listine, na podlagi katere se je lahko prvi kupec vpisal v zemljiško knjigo. Pri tem poudarjam, da ni šlo

kupca ne pogojuje s prenosom posesti prvemu kupcu, zato lahko sklepamo, da izbrisno tožbo dopušča tudi v primerih, ko je na nedovoljen namen strank kasnejšega posla mogoče sklepati na podlagi drugih okoliščin.

Ugotovimo lahko, da zakon za uspešnost izbrisne tožbe (oziroma za ugotovitev ničnosti kasnejšega pravnega posla, ki je predpogoj za uspešnost izbrisne tožbe) zahteva več kot le slabo vero nadaljnega pridobitelja. Izkazano mora biti naklepno ravnanje – nedovoljen namen obeh strank kasnejšega pravnega posla preprečiti izbrisnemu upravičencu pridobitev lastninske pravice.⁸¹ Že Juhart je izrazil pomislek v vsebinsko utemeljenost nove ureditve, ki zahteva ugotavljanje nedovoljenega namena strank kasnejšega pravnega posla⁸² in se tako oddaljuje od temeljnega pravila, da je izbrisna tožba mogoča proti slaboverni osebi. V nadaljevanju želim (z vidika novih spoznanj o pomenu izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbe) predstaviti svoj pogled na reševanje primerov večkratnega razpolaganja z isto nepremičnino. Kot bo prikazano, se moj pogled na reševanje teh situacij nekoliko razlikuje od rešitve, ki jo ponuja ZZK-1 v četrtem odstavku 243. člena.⁸³ Razmišljanje podajam na primeru dvojne prodaje, ugotovitve pa se smiselno nanašajo tudi na druge načine razpolaganja z nepremičnino.⁸⁴

Po četrtem odstavku 243. člena ZZK-1 lahko torej prvi kupec, ki razpolaga z zemljiškoknjižno listino, sposobno za vknjižbo, proti prodajalcu in drugemu kupcu vloži izbrisno tožbo pod predpostavko, da je druga prodajna pogodba nična, ker sta stranki kasnejšega posla ravnali z nedovoljenim namenom onemogočiti prvemu kupcu uresničitev zahtevka za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi prve prodajne pogodbe. Kot rečeno, določba terja ugotovitev ničnosti druge

za klasični izpolnitveni zahtevek kupca v današnjem pomenu, temveč za zahtevek, ki je imel stvarnopravno naravo in je bil namenjen uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja.

⁸¹ Juhart opozarja, da gre za obarvan namen, usmerjen v preprečitev izvedbe prve vknjižbe (Juhart, 2013, strani 7–9).

⁸² Primerjaj Juhart, 2013, strani 8–9.

⁸³ Razmišljanje v tem razdelku je nadaljevanje razprave, objavljene v prispevku Hudej in Ščernjavič, 2013, strani 49–52.

⁸⁴ ZZK-1 v četrtem odstavku 243. člena v povezavi s 1. točko prvega odstavka 243. člena ZZK-1, na katero se izrecno sklicuje, ureja sicer le primer večkratnega prenosa lastninske ali izvedene pravice na nepremičnini. To pa ne predstavlja ovire, da se ta določba ne bi uporabila tudi za primer, ko drugo oziroma nadaljnje razpolaganje z nepremičnino ni usmerjeno v prenos pravice, temveč v njeno obremenitev. Ta situacija je namreč v bistvenem podobna zakonsko urejenemu primeru. V obeh primerih gre za dvojno razpolaganje, ki ima lahko za prvega pridobitelja enako usodne posledice.

prodajne pogodbe, pri čemer mora biti izkazan nedovoljen namen strank kasnejšega posla.

Če dosledno upoštevamo predstavljeno izhodišče,⁸⁵ da je v razmerju med prodajalcem in prvim kupcem z izstavitvijo zemljiškoknjižne listine, sposobne za vknjižbo, že prišlo do prenosa lastninske pravice in da ta prenos učinkuje tudi v razmerju do drugega kupca, če je ta v slabi veri, uspešnosti izbrisne tožbe prvega kupca po mojem mnenju ne bi bilo treba pogojevati z uveljavljanjem zahtevka za ugotovitev ničnosti druge prodajne pogodbe oziroma z ugotavljanjem nedovoljenega namena strank kasnejše pogodbe, kot je to določeno v zakonu. Menim, da zadošča že ugotovitev slabe vere drugega kupca, saj ta glede na nova pravna izhodišča lastninsko pravico pridobiva od nelastnika (razpolagalno nesposobne osebe). Prodajalec je namreč z izstavitvijo zemljiškoknjižnega dovolila prvemu kupcu že izčrpal svojo razpolagalno moč – ostala mu je le še možnost formalnega (knjižnega) pravnega razpolaganja. Na to sta utemeljeno, še pred izoblikovanjem koncepta o učinkih prenosa lastninske pravice v notranjem in zunanjem razmerju, opozorila že *Tratnik* in *Vrenčur*.⁸⁶ Avtorja poudarjata, da odsvojitelj v takem primeru nima več razpolagalne sposobnosti za kasnejše razpolaganje. Tudi *Juhart*⁸⁷ je že pred uveljavitvijo novih spoznanj opozarjal, da je s prvim in edinim učinkovitim prenosom razpolagalna sposobnost odsvojitelja izčrpana, zato ta ne more več veljavno in učinkovito razpolagati. Ob takem izhodišču lahko torej drugi kupec pridobi lastninsko pravico od prodajalca kot nelastnika le na podlagi načela zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen SPZ). To načelo pa predpostavlja dobrovernost pridobitelja.⁸⁸ Če je torej drugi kupec nedobroveren, lastninske pravice že zaradi svoje nedobrovernosti ne more pridobiti. Za uspešnost

⁸⁵ Glej razdelek 2.2.3.

⁸⁶ *Tratnik* in *Vrenčur* poudarjata, da je v primeru večkratne odsvojitve iste nepremičnine odsvojitelj z razpolaganjem v korist prvega pridobitelja že izčrpal svojo razpolagalno moč. To pomeni, da odsvojitelj nima več razpolagalne sposobnosti za kasnejše razpolaganje. Ta okoliščina mora imeti po mnenju avtorjev vpliv na kasnejšega slabovernega pridobitelja iste nepremičnine. Avtorja vidita rešitev v ničnosti kasnejšega razpolagalnega posla zaradi nedopustnosti predmeta oziroma zaradi razpolaganja brez razpolagalne sposobnosti (*Tratnik* in *Vrenčur*, 2008, strani 52–53). Tudi *Juhart* opozarja, da je s prvim in edinim učinkovitim prenosom razpolagalna sposobnost izčrpana, zato oseba ne more več veljavno in učinkovito razpolagati (*Juhart* v *Juhart et al.* 2004, stran 246).

⁸⁷ Primerjaj *Juhart* v *Juhart et al.*, 2004, stran 246.

⁸⁸ Tudi *Tratnik* in *Vrenčur* ugotavljata, da lahko tretji v primeru, ko je prodajalec kupcu že izstavil zemljiškoknjižno dovolilo, pridobi hipoteko na isti nepremičnini le pod pogoji, ki jih določa načelo zaupanja v zemljiško knjigo, to je ob izkazani dobrovernosti hipotekarnega upnika (*Tratnik* in *Vrenčur*, 2008, strani 30–31).

izbrisne tožbe prvega kupca zato po mojem mnenju zadošča že izkazana slaba vera drugega kupca.

V prid stališču, da drugi kupec v primeru, ko je bilo v korist prvega kupca že opravljeno razpolagalno dejanje, pridobiva lastninsko pravico od nelastnika (razpolagalno nesposobne osebe), govori tudi primerjava položaja drugega kupca s položajem nadaljnega kupca pri zaporedni prodaji nepremičnine.⁸⁹ Če je kupoprodajna pogodba, sklenjena med prodajalcem nepremičnine (kot zemljiškoknjižnim in resničnim lastnikom) ter prvim kupcem, neveljavna (na primer razveljavljena), je v njunem notranjem razmerju ustvarjen položaj, kot da do spremembe imetnika lastninske pravice sploh ni prišlo. Zaradi kavzalnega odnosa med razpolagalnim in zavezovalnim poslom, ki je uveljavljen v našem pravnem sistemu,⁹⁰ odprava zavezovalnega posla (razveljavitev pogodbe) namreč nujno vodi do prenehanja učinkov razpolagalnega posla (do razveljavitve zemljiškoknjižnega dovolila). Če prvi kupec nepremičnino odsvoji nadaljnjemu kupcu, še preden pride do zemljiškoknjižne izvedbe posledic neveljavne pogodbe, teorija enotno zagovarja stališče, da nadaljnji kupec pridobiva lastninsko pravico od nelastnika (razpolagalno nesposobne osebe) in da lahko torej pravico pridobi le ob izpolnjenem pogoju dobrovernosti (10. člen SPZ).⁹¹ Če je nadaljnji kupec nedobroveren, ga načelo zaupanja v zemljiško knjigo ne varuje, zato lastninske pravice že iz tega razloga ne more pridobiti.

Menim, da sta nedobroverni nadaljnji kupec pri zaporedni prodaji in nedobroverni drugi kupec pri dvojni prodaji v bistveno enakem položaju. Stopnja protipravnosti njunega ravnanja je namreč primerljiva (npr. seznanjenost nadaljnega kupca z razveljavitvijo posla (in s tem zemljiškoknjižnega dovolila) med njegovim prednikom (prvim kupcem) in prodajalcem je enakovredna seznanjenosti drugega kupca pri dvojni prodaji z dejstvom, da je bilo v korist prvega kupca že izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, sposobno za vknjižbo), zato bi morala biti položaja enakovredno obravnavana. Glede na besedilo četrtega odstavka 243. člena ZZK-1, ki izbris (posredno) pogojuje s posebnim nedovoljenim namenom prodajalca in drugega kupca, pa je drugi kupec pri dvojni prodaji dejansko v boljšem položaju, saj

⁸⁹ Glej razdelek 2.2.

⁹⁰ Glej opombo 13.

⁹¹ Primerjaj Plavšak in Vrenčur v Plavšak, Juhart in Vrenčur, 2009, strani 702–703; Juhart v Juhart et al., 2004, strani 89–90.

za njegov izbris ne zadošča že izkazana slaba vera, kot to velja po ustaljenem stališču teorije pri nadaljnjem kupcu v primeru zaporedne prodaje. Nedobroverni nadaljnji kupec pri zaporedni prodaji je tako obravnavan strožje kot nedobroverni drugi kupec pri dvojni prodaji. Podlage za različno obravnavanje zaporedne in dvojne prodaje tudi ni mogoče utemeljiti z razlikovanjem med položajem prodajalca (resničnega lastnika) pri zaporedni prodaji in položajem prvega kupca pri dvojni prodaji. Tudi njuna položaja sta dejansko primerljiva. Neskrbnost, ki jo je v primeru zaporedne prodaje mogoče očitati prodajalcu, ki z vložitvijo izbrisne tožbe ni poskrbel za pravočasno zemljiškoknjižno izvedbo posledic neveljavne pogodbe oziroma za uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, je mogoče primerjati z neskrbnostjo prvega kupca pri dvojni prodaji, ki kljub izstavljeni zemljiškoknjižni listini ne poskrbi za vknjižbo svoje pravice in s tem tvega izgubo svoje pravice zaradi morebitnega prodajalčevega ponovnega razpolaganja z nepremičnino. Po mojem mnenju sta situaciji dvojne in zaporedne prodaje primerljivi tako po stopnji neskrbnosti kot po stopnji protipravnosti ravnanj udeležencev teh razmerij, zato ne vidim tehtnega razloga, ki bi narekoval drugačno obravnavo teh situacij.

Zakonska zahteva, da mora biti pri strankah kasnejšega posla izkazan nedovoljen namen (četrty odstavek 243. člena ZZK-1), je v primeru, ko je kupcu že izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, lahko vprašljiva tudi s sistemskega vidika. Izbrisna tožba pomeni namreč izpeljavo načela zaupanja v zemljiško knjigo,⁹² zato je problematično, da za njeno utemeljenost pri večkratnem razpolaganju z isto nepremičnino ne zadošča slabovernost drugega kupca (10. člen SPZ). Drugi kupec tako lahko kljub slabovernosti ostane vpisan v zemljiško knjigo, če ni dokazan še nedovoljen namen v smislu četrtega odstavka 243. člena ZZK-1. Razlog za opisano neskladje med zakonskimi pogoji za vložitev izbrisne tožbe v primeru večkratnega razpolaganja in načelom zaupanja v zemljiško knjigo je verjetno v zakonodajalčevem izhodišču, da drugi kupec kljub opravljenemu razpolagalnemu poslu v korist prvega kupca lastninsko pravico pridobiva od (resničnega) lastnika nepremičnine. Takšno izhodišče pa je z vidika novih spoznanj teorije in sodne prakse o pomenu izstavljenega in overjenega zemljiškoknjižnega dovolila lahko vprašljivo.

Dosedanja razprava se nanaša na situacijo, ko je prodajalec prvemu kupcu že izstavil zemljiškoknjižno dovolilo, sposobno za vknjižbo, in je nato z nepremičnino razpolagal ponovno. Drugače pa je treba obravnavati situacijo večkratnega

⁹² Primerjaj Juhart v Juhart et al., 2004, strani 87–88.

razpolaganja, ko prvemu kupcu zemljiškoknjižno dovolilo še ni izstavljeno in gre torej le za imetnika obligacijske pravice.⁹³ V tej situaciji je za uspešnost izbrisne tožbe treba ugotavljati ničnost druge prodajne pogodbe in ustrezno rešitev lahko predstavlja četrti odstavek 243. člena ZZK (dokazovanje nedovoljenega namen strank kasnejšega posla). V razmerju med prvim kupcem in prodajalcem namreč še ni prišlo do prehoda lastninske pravice, zato pridobiva drugi kupec v tem primeru lastninsko pravico od lastnika nepremičnine.

Menim torej, da bi v primeru, ko je prvemu kupcu že izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, sposobno za vknjižbo, za uspešnost izbrisne tožbe zadoščala že izkazana slabovernost drugega kupca, medtem ko mora prvi kupec, ki razpolaga zgolj s kupoprodajno pogodbo, dokazati nedovoljen namen strank kasnejšega posla in s tem ničnost tega posla. Takšno razlikovanje se zdi utemeljeno tudi iz razloga, če upoštevamo naravo pravice, v katero se poseže z drugim razpolaganjem. Pri kupcu, ki razpolaga z zemljiškoknjižnim dovolilom, je poseg nedvomno večji kot pri kupcu, ki razpolaga zgolj s kupoprodajno pogodbo. Tudi z vidika teže posega bi bilo tako logično, da je pri hujšem posegu pristop strožji do drugega kupca in da torej za njegov izbris zadostuje že slaba vera.

Poleg navedenega pa je pri izbrisni tožbi, ki se vlaga v primeru večkratnega oziroma vzporednega razpolaganja z isto nepremičnino, v okviru obravnave pasivne stvarne legitimacije treba opozoriti še na dodatni pogoj, ki ga določa zakon in ki mora biti izpolnjen, da je tožena prava stranka. V četrtem odstavku 243. člena ZZK-1 je namreč določeno, da je treba izbrisno tožbo v primeru večkratnega razpolaganja vložiti proti odsvojitelju in (nadaljnemu) pridobitelju kot nujnima sospornikoma. Izbrisna tožba se sicer običajno vlaga le proti osebi, ki je vknjižena v zemljiški knjigi (244. člen ZZK-1). Ker pa prvi pridobitelj v primeru večkratnega razpolaganja z isto nepremičnino z izbrisnim zahtevkom poseže v tuje pravno razmerje in torej tudi v pravni položaj odsvojitelja (po izbrisu pravice, vknjižene v korist nadaljnega pridobitelja, se namreč znova vpiše lastninska pravica v korist odsvojitelja), je zahteva po nujnem sosporništvu na pasivni strani pri izbrisni tožbi v tem primeru utemeljena. Če prvi pridobitelj izbrisne tožbe ne vloži proti nadaljnemu pridobitelju in odsvojitelju, ni tožena prava stranka in je treba zahtevek zaradi pomanjkanja pasivne stvarne legitimacije zavrniti.⁹⁴

⁹³ O vplivu posesti na položaj prvega kupca glej Hudej in Ščernjavič, 2012, priloga, strani V–VI.

⁹⁴ Primerjaj tudi sklep Vrhovnega sodišča II Ips 332/2017, ECLI:SI:VSRS:2019:II.IPS.332.2017.

2.3.2 Možnost uporabe umetne inteligence pri odločanju o izbrisni tožbi, vloženi zoper nadaljnega pridobitelja pri večkratnem oziroma vzporednem razpolaganju z nepremičnino

Tudi pri izbrisni tožbi v primeru večkratnega razpolaganja z nepremičnino gre za zadevo, ki je kompleksna tako v dejanskem kot tudi pravnem smislu. Zaradi določbe o nujnem sosporništvu pri tem položaju na pasivni strani nastopata dve osebi (odsvojitelj in nadaljnji pridobitelj), dodatno težavo v primerjavi s predhodno obravnavanim položajem, ki terja le ugotavljanje slabovernosti nadaljnega pridobitelja, pa predstavlja zakonska zahteva, ki ničnost pravnega posla, ki je predpogoj za uspešnost izbrisne tožbe, veže na naklepno ravnanje (nedovoljen namen) obeh strank kasnejšega pravnega posla, da bi se izbrisnemu upravičencu preprečila pridobitev lastninske pravice na nepremičnini. Nedovoljen namen je običajno težko dokazati, še težje pa prepričljivo utemeljiti. Če dodamo še zgoraj prikazane pomisleke nekaterih teoretikov glede vsebinske utemeljenosti ureditve tega položaja, lahko ugotovimo, da je zahtevnost opravil, ki jih mora pri odločanju o izbrisni tožbi opraviti sodnik, pri tem položaju največja. Zato je razumljivo, da tudi tu umetna inteligenca več kot podporne vloge pri sojenju ne more imeti.

3 Možnost uporabe umetne inteligence pri odločanju o izbrisni tožbi

Kot je mogoče razbrati iz zgornje analize položajev pasivne stvarne legitimacije, gre pri odločanju o izbrisni tožbi za sojenje v pravem pomenu besede, za sojenje, ki zahteva sodnikovo angažiranost tako pri razlagi normativnega izhodišča kot pri iskanju pravno relevantnih dejstev iz življenjskega primera in končno tudi pri sklepnih fazi sojenja, torej pri oblikovanju odločitve, ki je vrednostna sinteza⁹⁵ dejanskega in normativnega izhodišča. Pravni pojmi v zakonu in drugih splošnih aktih so namreč pogosto pomensko odprti in potrebujejo razlago. Eden takih je zagotovo pravni standard dobre vere.⁹⁶ Z metodami razlage je potrebno napolniti tudi morebitne pravne praznine, ki se pojavijo v pravnem besedilu. Pri sojenju sodnik prav tako ne sme spregledati sodne prakse, ki je že bila sprejeta v podobnih primerih, in mora tej praksi, če je ustaljena in če sam nima argumentov za odstop, tudi slediti (22. člen URS). Poleg sodne prakse sodniku pri sojenju pomembno oporo lahko nudi tudi pravna teorija, pri čemer je treba upoštevati, da stališča teoretikov pogosto niso

⁹⁵ Primerjaj Pavčnik, 1998, strani 27–40.

⁹⁶ Primerjaj razdelek 2.2.2.

enoznačna in so v določenih primerih lahko tudi drugačna od stališča, ki ga zagovarja sodna praksa.⁹⁷ Nekateri življenjski primeri pa zahtevajo še večjo kreativnost od sodnika,⁹⁸ saj bi bila rešitev, ki sledi ustaljeni sodni praksi in dognanjem teorije, v okoliščinah konkretnega primera lahko neustrezna ali nepravilna. Nenazadnje pa je treba upoštevati še, da je izbrisna tožba kompleksen pravni institut, zato vprašanje pasivne stvarne legitimacije ni edino vprašanje, ki ga mora v konkretnem primeru razrešiti sodnik. Podobne ali celo še večje dileme (pomensko odprti izrazi, pravni standardi, pravne praznine, neusklajenost sodne prakse, neusklajenost sodne prakse in teorije ...) se namreč odpirajo tudi pri aktivni stvarni legitimaciji, pri presoji (ne)veljavnosti podlage, na kateri temelji vknjižba, pri presoji morebitne časovne omejenosti izbrisnega zahtevka itd. Odločanje o izbrisni tožbi se tako izkaže za odgovorno opravilo, ki ga brez kvalitet, ki jih premore le človeška inteligenca, po mojem mnenju ni mogoče izpeljati. Pri sojenju namreč ne gre le za poznavanje pravil in njihovo mehanično uporabo v življenjskem primeru, temveč je potrebno zgornjo in spodnjo premiso silogističnega sklepanja (abstraktni in konkretni dejanski stan) šele ustvariti in nato s pomočjo vrednotenja najti njuno povezavo.⁹⁹ Vrednotenje pa je predvsem iracionalna komponenta človeškega delovanja,¹⁰⁰ ki je ne moremo matematično izračunati ali povzeti in je zato za umetno inteligenco nedosegljiva. Enako je mogoče reči tudi za pravni občutek, ki prav tako usmerja proces razmišljanja,¹⁰¹ in za izkušnje, čustva, intuicijo ter druge iracionalne komponente človekovega delovanja. Ravno zaradi teh specifičnosti, ki jih premore le človeška inteligenca, umetna inteligenca vloge človeka pri sojenju ne more nadomestiti.¹⁰² Po drugi strani pa se je ob omejitvah umetne inteligence treba zavedati tudi njenih koristnih lastnosti in zmožnosti (večja učinkovitost, hitrost, natančnost). Zato se zdi najbolj smiselna rešitev vpeljava umetne inteligence, ki bo sodniku pri sojenju le v pomoč (podporna funkcija),¹⁰³ kot pomožno orodje za izboljšanje njegove kakovosti in učinkovitosti. V tem smislu se umetna inteligenca v pravo tudi že uporablja (npr. pri iskanju sodne prakse, pri razvrščanju primerov po določenem kriteriju, pri sestavi

⁹⁷ Primerjaj razdelek 2.2.2.

⁹⁸ Glej opombo 58 in 60.

⁹⁹ Podrobneje Pavčnik, 1998, strani 105–124.

¹⁰⁰ Primerjaj Cerar, 2001, stran 125.

¹⁰¹ Primerjaj Brkan, 2023b; Lukman, 2022, stran 19.

¹⁰² Tako tudi Brkan, 2023b; Lukman, 2022, 18–20.

¹⁰³ Primerjaj Cerar, 2024, strani 87–89; Brkan, 2023b; Pastirk, 2022, strani 40–41.

povzetkov in prevodov, pri transkripciji sodnih obravnav). Vseeno pa je pomembno, da ostane pri sojenju le v podporni funkciji in da je človek končni razsodnik.¹⁰⁴

Več možnosti za vpeljavo umetne inteligence pa je v enostavnejših, bolj tehnično obarvanih, postopkih, ki so že sedaj v veliki meri digitalizirani (npr. izvršilni postopek, zemljiškoknjižni postopek). V tovrstnih postopkih namreč ne gre za sojenje, ki bi terjalo zgoraj omenjene kvalitete inteligence, ki so lastne le človeku. Umetna inteligenca bi v teh postopkih zato lahko še dodatno pripomogla k skrajšanju časa odločanja in k zmanjšanju stroškov. Če se omejimo na izbrisno tožbo, sta taka postopka zemljiškoknjižni postopek, v katerem se odloča o zaznambi izbrisne tožbe (245. člen ZZK-1),¹⁰⁵ ter zemljiškoknjižni postopek, v katerem se v skladu z odločitvijo iz pravnega postopka, s katero je izbrisnemu zahtevku ugodeno, po izbrisu materialnopravno neveljavne vknjižbe v zemljiški knjigi znova vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje (80. in 81. člen ZZK-1 v zvezi z 245. členom ZZK-1).¹⁰⁶ V postopku, v katerem se odloča o zaznambi izbrisne tožbe, se preveri le, ali ima oseba, ki vloga predlog, položaj tožnika v postopku z izbrisno tožbo, ali je vsebina izbrisnega zahtevka ustrezna, in ali je pravica, ki je predmet vpisa te zaznambe, določno identificirana. Zemljiškoknjižno sodišče pa ne presoja navedb, s katerimi tožnik utemeljuje izbrisni zahtevek. Podobne narave so tudi opravila zemljiškoknjižnega sodišča v postopku, ki sledi pravdi, v kateri je izbrisnemu zahtevku ugodeno. Izbrisni upravičenec v tem primeru na podlagi pravnomočne sodbe, ki ima značilnosti listine, na podlagi katere je dovoljena vknjižba, predlaga ustrezno vknjižbo, in sicer v vrstnem redu zaznambe izbrisne tožbe, če je bila vložitev tožbe predhodno zaznamovana. Zemljiškoknjižno sodišče nato odloči o tej vknjižbi glede na stanje v zemljiški knjigi v trenutku, od katerega učinkuje ta

¹⁰⁴ Sistemi umetne inteligence, ki naj bi jih uporabljal sodni organ ali naj bi se uporabljali v njegovem imenu za pomoč sodnemu organu pri raziskovanju in razlagi dejstev in prava ter pri uporabi prava za konkreten sklop dejstev, ali ki naj bi se uporabljali na podoben način pri alternativnem reševanju sporov, so uvrščeni med visokotvegane sisteme umetne inteligence (primerjaj 8. točko Priloge III v Uredbi (EU) 2024/1689 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. junija 2024 o določitvi harmoniziranih pravil o umetni inteligenci in spremembi uredb (ES) št. 300/2008, (EU) št. 167/2013, (EU) št. 168/2013, (EU) 2018/858, (EU) 2018/1139 in (EU) 2019/2144 ter direktiv 2014/90/EU, (EU) 2016/797 in (EU) 2020/1828; Uredba 2024/1689 – Akt o umetni inteligenci).

¹⁰⁵ Ta zaznamba se ne opravi po uradni dolžnosti, temveč le na predlog izbrisnega upravičenca (tožnika v izbrisni pravdi). Z zaznambo izbrisne tožbe se javno objavi pravno dejstvo spora, ki poteka na podlagi vložene izbrisne tožbe. To je z vidika učinkovanja načela zaupanja v zemljiško knjigo velikega pomena, saj se izbrisni upravičenec na ta način zavaruje pred tveganjem, da bi po vložitvi izbrisne tožbe dobroverni pridobitelj dosegel vknjižbo pravice v svojo korist. Primerjaj Tratnik, 2016b, strani 549–550; Plavšak v Plavšak et al., 2019, stran 456.

¹⁰⁶ O obeh postopkih podrobneje Plavšak, 2002, strani 392–401.

zaznamba. Seveda tudi pri teh enostavnejših postopkih lahko pride do zapletov ali razlogov za izjemno drugačno rešitev zadeve, zato je pomembno, da tudi v teh postopkih končno nadzorno, kontrolno funkcijo opravi človek.

4 Zaključek

To poglavje v monografiji odgovarja na vprašanje, kakšne so možnosti vključitve umetne inteligence v odločanje o izbrisni tožbi (243. člen ZZK-1), ki običajno vključuje tri postopke (odločanje o izbrisni tožbi v pravnem postopku, odločanje o zaznambi izbrisne tožbe v zemljiškoknjižnem postopku ter zemljiškoknjižno realizacijo odločitve iz pravnega postopka). Na vprašanje odgovarja po opravljeni analizi narave postopka, v katerem se odloča o izbrisni tožbi, pri čemer se omejuje le na presojo pogojev, ki morajo biti izpolnjeni na pasivni (toženi) strani, da je izbrisni zahtevek lahko utemeljen (pasivna stvarna legitimacija).

V tem poglavju monografije so na primeru pravnoposlovne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini obravnavani naslednji trije položaji: položaj neposrednega pridobitelja, položaj nadaljnega pridobitelja pri zaporednem razpolaganju z nepremičnino in položaj nadaljnega pridobitelja pri večkratnem razpolaganju z nepremičnino. Položaj neposrednega pridobitelja (prvi odstavek 244. člena ZZK-1) v praksi praviloma ni problematičen. Za utemeljenost izbrisnega zahtevka prejšnjega zemljiškoknjižnega (in hkrati resničnega) lastnika v tem primeru ni pomembno, ali je neposredni pridobitelj dobroveren ali ne. Bolj problematičen je položaj nadaljnega pridobitelja v primeru zaporednega razpolaganja z nepremičnino (drugi odstavek 244. člena ZZK-1). Gre za sopogodbenika osebe, katere vknjižba je materialnopravno neveljavna (zemljiškoknjižni naslednik neposrednega pridobitelja). Ker zemljiškoknjižni lastnik pri tem položaju ni tudi resnični lastnik nepremičnine, ima pravnoposlovna pridobitev lastninske pravice učinek le, če se je nadaljnji pridobitelj v dobri veri zanesel na zemljiškoknjižne podatke (načelo zaupanja v zemljiško knjigo). Odsotnost razpolagalne sposobnosti zemljiškoknjižnega lastnika v tem primeru nadomesti dobrovernost nadaljnega pridobitelja. Tako je tudi razumljivo, da zakon izbrisne tožbe proti dobrovernemu nadaljnjemu pridobitelju ne dovoljuje (tretji odstavek 244. člena ZZK-1). V okviru razprave pri tem položaju so soočena in kritično obravnavana tudi različna stališča teorije in sodne prakse glede razlage pravnega standarda dobre vere, posebna pozornost pa je namenjena tudi vprašanju, kdaj mora biti nadaljnji pridobitelj v dobri

veri glede razpolagalne sposobnosti zemljiškoknjižnega lastnika, da ga varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. V nadaljevanju je ob upoštevanju novjših spoznanj pravne teorije in sodne prakse glede pomena izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbe predstavljen lasten pogled avtorice na reševanje primerov, ki se nanašajo na položaj nadaljnjega pridobitelja v primeru večkratnega oziroma vzporednega razpolaganja z isto nepremičnino, ki se nekoliko razlikuje od rešitve, ki jo ponuja ZZK-1 v četrtem odstavku 243. člena. Po mnenju avtorice bi v primeru, ko je prvemu pridobitelju pri večkratnem razpolaganju z nepremičnino že izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, sposobno za vknjižbo, za uspešnost izbrisne tožbe zadoščala ugotovitev slabovernosti nadaljnjega pridobitelja. Pri slednjem položaju je posebej poudarjen še pomen zakonsko določenega pogoja nujnega sospornštva na pasivni strani.

Na podlagi opravljene analize položajev pasivne stvarne legitimacije je mogoče ugotoviti, da gre pri odločanju o izbrisni tožbi v pravnem postopku za sojenje v pravem pomenu besede, za opravilo, ki terja kvalitete, ki jih premore le človeška inteligenca. Umetna inteligenca tako pri sojenju ne more nadomestiti vloge človeškega sodnika, zaradi izboljšanja kakovosti odločitev in učinkovitosti sojenja pa je vsekakor smiselna vpeljava umetne inteligence kot sodniškega pomočnika (podporna funkcija). V zemljiškoknjižnih postopkih, ki so vezani na pravdni postopek, v katerem se odloča o izbrisni tožbi (postopek, v katerem se odloča o zaznambi izbrisne tožbe, ter postopek, v katerem se v skladu z odločitvijo iz pravnega postopka po izbrisu materialnopravno neveljavne vknjižbe vzpostavi prejšnje zemljiškoknjižno stanje), pa so možnosti za vključitev umetne inteligence zaradi tehnične narave teh postopkov nedvomno večje. Čeprav je bila umetna inteligenca ustvarjena z namenom, da nam olajša življenje, se je treba ob njenih koristnih lastnostih in zmožnostih zavedati tudi njenih omejitev in potencialnih nevarnosti, ki jih lahko prinese. Zgoraj predstavljene zmožnosti človeške inteligence seveda niso edina omejitev, ki preprečuje, da bi umetna inteligenca nadomestila človeškega sodnika. Mnogi avtorji¹⁰⁷ opozarjajo še na druge, etične in praktične dileme in na številne nevarnosti, ki zaradi izjemnega napredka in povečevanja

¹⁰⁷ Brkan (2023a) na primer opozarja na morebiten vpliv umetne inteligence na neodvisnost sodne veje oblasti ter na vprašanje, kdo bo v primeru uporabe umetne inteligence nosil odgovornost za sprejeto odločitev. Renko (2024, strani 135–150) se ukvarja z dilemami, povezanimi s priznanjem pravne subjektivitete umetne inteligence za namene odškodninske odgovornosti. Cerar (2024, strani 100–106) razpravlja o umetni inteligenci kot potencialni grožnji etičnosti pravne države. Med drugim opozori tudi na vprašanje smiselnosti pritožbe v primeru uporabe umetne inteligence pri sojenju.

zmogljivosti umetne inteligence¹⁰⁸ niso več le hipotetične. Nadomestitev človeškega sodnika je zato tema, ki bo tudi v prihodnosti zagotovo deležna velike pozornosti. Če se zavedamo možnosti, da bo zaradi nenehnega razvoja v nekem trenutku lahko prišlo do prevlade tehnologije in umetne inteligence nad človekom, je strogo nadzorovana in omejena uporaba umetne inteligence v pravu (in drugih družbenih področjih) edina prava usmeritev.¹⁰⁹ Le ob taki usmeritvi lahko negativne lastnosti umetne inteligence pravočasno izničimo ali vsaj bistveno zmanjšamo.

Literatura

- Berden, A. et al. (2002) Zemljiškoknjižno pravo: izbrana poglavja, 2. zvezek (Maribor: Studio Linca).
- Brkan, M. (2023a) Umetna inteligenca in sodniško odločanje, 1. del, <https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/kolumne/304161> (obiskano: 13. 2. 2025).
- Brkan, M. (2023b) Umetna inteligenca in sodniško odločanje, 2. del, <https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/kolumne/umetna-inteligenca-in-sodnisko-odlocanje-2-del-304681> (obiskano: 13. 2. 2025).
- Cerar, M. (2001) (I)racionalnost modernega prava (Ljubljana: Bonex).
- Cerar, M. (2024) Etičnost prava in umetna inteligenca. Pravni letopis 2024: znanstvena revija Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, strani 83–108.
- Damjan, M. in Bergant Rakočević, V. (2015) Dobra vera pri priposestovanju služnosti: vidik pridobitelja služeeče nepremičnine. Pravnik, 70(5–6), strani 307–322.
- Frantar, T. (1993) Stvarno pravo (Ljubljana: Gospodarski vestnik).
- Galič, A. (2013) Praktični primeri glede razmerja med obligacijsko in stvarnopravno naravo zahtevka. Pravni letopis 2013: znanstvena revija Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, strani 9–24.
- Gschnitzer, F. (1985) Österreichisches Sachenrecht (Wien, New York: Springer-Verlag).
- Hudej, J. (2012) Časovna (ne)omejenost izbrisne tožbe (na primeru lastninske pravice). Pravnik, 67(7–8), strani 525–539.
- Hudej, J. (2013) Problem izbire pravne podlage pri odločanju o izbrisni tožbi zaradi sprememb zemljiškoknjižne zakonodaje. Pravnik, 68 (7–8), strani 491–513.
- Hudej, J. (2014) Izbrisna tožba – analiza aktualne sodne prakse s komentarjem. Podjetje in delo, 40(8), strani 1445–1461.
- Hudej, J. (2017) Aktivna legitimacija za izbrisno tožbo. Podjetje in delo, 43 (1), strani 133–143.
- Hudej, J. in Ščernjavič, I. (2010) Sporna materialnopravna vprašanja skupnega premoženja s posebnim poudarkom na novejši sodni praksi. Pravnik, 65(11–12), strani 747–791.
- Hudej, J. in Ščernjavič, I. (2012) Ponovni premislek o nekaterih temeljnih izhodiščih stvarnega prava pri prenosu lastninske pravice na nepremičninah. Pravna praksa, 31(3), priloga, strani I–VII.
- Hudej, J. in Ščernjavič, I. (2013) Razprava o pomenu izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila in o nekaterih posledicah spremenjene ureditve izbrisne tožbe. Pravni letopis 2013: znanstvena revija Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, strani 39–53.
- Hudej, J. in Ščernjavič, I. (2015) Skupno premoženje zakoncev – analiza novejših sodnih praks s komentarjem. Odvetnik, 17(4), strani 18–28.

¹⁰⁸ Na velike premike pri umetni inteligenci in na to, da poti nazaj ni več, opozarja *Leskovec* v intervjuju (Kramžar, 2025, strani 4–7).

¹⁰⁹ Tako Cerar, 2024, stran 104–106.

- Josipović, T. (1999) *Das Grundbuchsrecht in der Republik Kroatien/Zemljišnoknjižno pravo u Republici Hrvatskoj: Kroatisch-Deutsch* (Wien: Service Fachverlag).
- Josipović, T. (2001) *Zemljišnoknjižno pravo* (Zagreb: Informator).
- Juhart, M. (2007) Dobrovernost kot pogoj za učinkovanje načela zaupanja v zemljiško knjigo, v Ude, L. (ur.) *Izbrane teme civilnega prava II* (Ljubljana: Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti), strani 153–164.
- Juhart, M. (2013) Nekaj dodatnih premislekov k stvarnopravnim izhodiščem pri prenosu lastninske pravice na nepremičninah. *Pravna praksa*, 32(2) strani 6–9.
- Juhart, M. et al. (2004) *Stvarnopravni zakonik (SPZ) s komentarjem* (Ljubljana: GV Založba).
- Juhart, M., Tratnik, M. in Vrenčur, R. (2018) *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*, neuradno prečiščeno besedilo, s komentarjem (Ljubljana: Uradni list RS, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani in Pravna fakulteta Univerze v Mariboru).
- Juhart, M., Tratnik, M. in Vrenčur, R. (2023) *Stvarno pravo* (Ljubljana: Lexpera in GV Založba).
- Keresteš, T. (2020) Nekateri pasti digitalizacije za Republiko Slovenijo, v Repas, M. (ur.) *Pravo in ekonomija: Digitalno gospodarstvo* (Maribor: Univerzitetna založba Univerze), strani 1–14, <https://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/489> (obiskano: 14. 2. 2025).
- Kodek, G. E. (ur.) (2016) *Kommentar zum Grundbuchsrecht* (Wien: Manz), <https://rdb.manz.at/nachschlagen/Kommentare/GrundbuchsRKodek> (obiskano: 4. 10. 2024).
- Kramžar, B. (2025) Zgodili se bodo veliki premiki. Poti nazaj ni več, v *Sobotna priloga Dela*, 15. februar, Intervju z J. Leskovicem, strokovnjakom za nove tehnologije, strani 4–7.
- Linimayer, T. in Ronacher, L. (2020-2021) *Die Löschungsklage*. JAP, 13 (2), strani 110–117.
- Lukman, U. (2022) Sodno odločanje in umetna inteligenca (magistrsko delo) (Ljubljana: Pravna fakulteta v Ljubljani), <https://repozitorij.uni-lj.si/IzpisGradiva.php?id=136208> (obiskano: 14. 2. 2025).
- Pastirk, G. (2022) Vplivi razvoja umetne inteligence na človeka in pravo, Primec, A. in Romih, D. (ur.) *Izzivi digitalne preobrazbe* (Maribor: Univerza v Mariboru, Univerzitetna založba), strani 33–45, <https://press.um.si/index.php/ump/catalog/book/729> (obiskano: 13. 2. 2025).
- Pavčnik, M. (1998) *Argumentacija v pravu: od življenjskega primera do pravne odločitve* (Ljubljana: Cankarjeva založba).
- Pavčnik, T. (2012) Izbrisna tožba (analiza prakse višjih sodišč). *Pravosodni bilten*, 33(1), strani 165–175.
- Plavšak, N. (2008) *Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP): razširjena uvodna pojasnila* (Ljubljana: GV Založba).
- Plavšak, N. (2010) Izbrisna tožba. Zbornik – 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, Kranjska Gora, 7. in 8. junij 2010 (Ljubljana: GV Založba), strani 41–49.
- Plavšak, N. (2017) *Komentar Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP)* (Ljubljana: Tax-Fin-Lex in ABC nepremičnine).
- Plavšak, N. (2022) *Stvarno pravo: komentar Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1)* (Ljubljana: Tax-Fin-Lex in ABC Nepremičnine).
- Plavšak, N. in Vrenčur, R. (2015a) Pomen razpolagalnega upravičenja pri razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini. *Pravnik*, 70(9–10), strani 595–641.
- Plavšak, N. in Vrenčur, R. (2015b) Kako pravna pravila, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, varujejo poštenega, dobrovernega pridobitelja. *Pravnik*, 70(11–12), strani 771–807.
- Plavšak, N., Juhart, M. in Vrenčur, R. (2009) *Obligacijsko pravo: splošni del* (Ljubljana: GV Založba).
- Plavšak, N. et al. (2019) *Komentar Stvarnopravnega zakonika*, 1. knjiga, Lastninska pravica in etažna lastnina (Ljubljana: Planet GV in ABC nepremičnine).
- Rechberger, H. W. (2006) *Die Löschungsklage als notwendige Ergänzung des grundbücherlichen Rechtsschutzsystems*. Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 56(2–3), strani 385–403.
- Renko, J. (2024) Priznanje pravne subjektivitete umetni inteligenci za namene odškodninske odgovornosti. *Pravni letopis 2024: znanstvena revija Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani*, strani 135–150.

- Šago, D. in Radić, Z. (2017) Brisovna tužba – zaščita knjižnih prava. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 38 (1), strani 475–500.
- Ščernjavič, I. (2017) O nekaterih dilemah načela zaupanja v zemljiško knjigo in o učinkih overjenega zemljiškoknjižnega dovolila. Odvetnik, 18(2), strani 16–24.
- Tratnik, M. (2013) Lastninska pravica na nepremičnini v pričakovanju. Pravna praksa, 32(2), priloga, strani I–VIII.
- Tratnik, M. (2016a) Vnovič o lastninski pravici v pričakovanju. Pravna praksa, 35(48), strani 20–23.
- Tratnik, M. (2016b) Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1): s komentarjem in sodno prakso (Ljubljana: IUS Software in GV Založba).
- Tratnik, M. (2017) Varstvo nevpisanih lastninskih položajev. Pravna praksa, 36(28–29), strani 19–22.
- Tratnik, M. in Vrenčur, R. (1999) O sistemu abstraktne in kavzalne tradicije v stvarnem pravu. Pravniki, 54(6–8), strani 333–350.
- Tratnik, M. in Vrenčur, R. (2008) Zemljiškoknjižno pravo v teoriji in praksi (Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo).
- Tratnik, M., Keresteš, T. in Vrenčur, R. (1999) Večkratna odsvojitve iste nepremičnine. Pravna praksa, 18 (25), strani I–VI.
- Ude, L. (2007) Dobra vera pri pravnem prometu z nepremičninami v obdobju lastninenja nepremičnin v družbeni lastnin, v Ude, L. (ur.) Izbrane teme civilnega prava II (Ljubljana: Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti), strani 141–151.
- Ude, L. et al. (2005) Pravdni postopek: zakon s komentarjem, 1. knjiga (1. do 150. člen) (Ljubljana: Uradni list RS in GV Založba).
- Vlahek, A. (2007) Odprta vprašanja načela zaupanja v zemljiško knjigo, v Ude, L. (ur.) Izbrane teme civilnega prava II, (Ljubljana: Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti), strani 111–129.
- Vrenčur, R. (1998) Pridobitev lastninske pravice od razpolagalno nesposobne osebe. Podjetje in delo, 24(6–7), strani 1234–1244.
- Vrenčur, R. (2008) Izbrisna tožba. Pravosodni bilten, 29 (2), strani 123–140.
- Vrenčur, R. (2010) Večkratna odsvojitve iste nepremičnine. Pravosodni bilten, 31 (4), strani 29–55.
- Zobec, J. (2001) Priposestevanje in zemljiška knjiga. Pravna praksa, 20 (39–40), priloga, strani I–VI.
- Žnidaršič Skubic, V. (2010) Skupna lastnina. Zbornik – 2. dnevi stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, Kranjska Gora, 7. in 8. junij 2010 (Ljubljana: GV Založba), strani 16–25.
- Žuvela, M. (2015) Brisovna tužba u sodskoj praksi. Odvetnik, 88 (7–8), strani 25–29.

Extended abstract

The author explores the question of the extent to which artificial intelligence could be integrated into the decision-making process regarding cancellation actions (Article 243 of the Land Registry Act – ZZK-1), which typically involves three processes (deciding on a cancellation action in a litigation procedure, recording a cancellation action in the land registry procedure, and the land registry implementation of the decision from the litigation procedure). The question is answered after first having analysed the nature of the procedure in which a cancellation action is decided, whereby, due to spatial constraints and the complexity of the concept, the focus is put on one aspect of the action – passive substantive standing.

Using the example of acquiring ownership rights through legal transactions, the author examines the conditions on the passive (defendant's) side that must be fulfilled for the cancellation claim to be justified. First, the position of the direct acquirer (Article 244(1) of ZZK-1) is addressed, which in practice is usually not problematic. The author argues that the previous land registry (and simultaneously actual) owner's cancellation claim in such a position does not depend on whether the direct acquirer acted in good faith. More problematic is the following position, the subsequent acquirer in consecutive dispositions of the immovable property (Article 244(2) of ZZK-1). This refers to the contractual partner of the person whose registration is substantively invalid (land registry successor of

the direct acquirer). Since the land registry owner in this position is not the actual owner of the immovable property, the legal transaction to acquire ownership rights is effective only if the subsequent acquirer in good faith relied on the land registry data (principle of trust in the land register). In this case, the absence of the land registry owner's disposition capacity is replaced by the good faith of the subsequent acquirer. Thus, it is understandable that the law prohibits cancellation actions against a good-faith subsequent acquirer (Article 244(3) of ZZK-1). Within the discussion on this position, the author also critically examines various theoretical and judicial interpretations of the legal standard of good faith, paying particular attention to the question of when the subsequent acquirer must be in good faith regarding the land registry owner's disposition capacity for the principle of trust in the land register to protect them.

The chapter further explores the author's perspective on solving cases of multiple or parallel dispositions of the same immovable property, considering newer insights from legal theory and case law on the significance of issuing land register permission and registration. The author's view somewhat differs from the solution offered by ZZK-1 in Article 243(4). In cases where the first acquirer in multiple dispositions of the immovable property has already been issued a land register permission capable of registration, the cancellation claim's success should depend on the subsequent acquirer's bad faith. In this position, the importance of the legal requirement for necessary co-litigants on the passive side is emphasized. If both legally required co-litigants are not included on the passive side, the correct party is not sued, and the claim must be dismissed due to a lack of passive substantive standing.

The chapter concludes by asserting that the human judge, due to their role in litigation, is irreplaceable in the process of deciding cancellation actions. However, the author sees greater potential for artificial intelligence inclusion in land registry procedures related to this litigation process, specifically in the process of recording a cancellation action and the procedure for restoring the previous land registry status following the cancellation of a substantively invalid registration based on the litigation decision.