

ODKUPNA PRAVICA PO STANOVANJSKEM ZAKONU IN SKUPNO PREMOŽENJE ZAKONCEV

Skupna ugodnost ali vložek posebnega premoženja v skupno?

Jasna Hudej,*

univerzitetna diplomirana pravnica, višja pravosodna svetovalka na Vrhovnem sodišču Republike Slovenije

Iztok Ščernjavič,*

univerzitetni diplomirani pravnik, odvetniški kandidat v Odvetniški pisarni Mojca Lukančič

1. UVOD

Premoženjski režim med zakoncema odpira številna zanimiva vprašanja, tako na materialnem kot tudi procesnem področju. Vprašanja so večplastna, saj ne posegajo samo na družinskopravno, temveč tudi na druga področja civilnega prava. Dodatna težava je podnormiranost tega področja, zato je pomen sodne prakse in teorije za njegov razvoj toliko večji. Kljub težnjam po spremembi družinske zakonodaje, ki naj bi v veliki meri odpravila kogentnost premoženjskega režima med zakoncema, to ne zmanjšuje pomena in prihodnje uporabnosti te razprave. Institut skupnega premoženja bo namreč ohranjen v primerih, ko se zakonca o premoženjskem režimu ne bosta dogovorila drugače.

Nekatera vprašanja skupnega premoženja med zakoncema in predlagane rešitve sva že predstavila v dveh člankih,¹ v središču tokratnega prispevka pa je vprašanje, ali bi se v primerih, ko pride v času zakonske zveze do realizacije

* Stališča, ki jih zagovarjata, niso nujno tudi stališča ustanove oziroma delodajalca, pri katerem sta zaposlena. Ne glede na vrstni red pri navedbi avtorstva si enakovredno delita zasluge in odgovornost za morebitne pomanjkljivosti tega prispevka.

¹ Prim. J. Hudej in I. Ščernjavič, nav. delo (2010), str. 747–791, in J. Hudej in I. Ščernjavič, nav. delo (2011), str. 27–50.

odkupne pravice s pomočjo skupnega premoženja, odkupna pravica morala upoštevati pri višini deležev na skupnem premoženju. Problematika je povezana z vprašanjem pravne narave odkupne pravice kot enega od nadomestil za ukinitve stanovanjske pravice (Stanovanjski zakon, SZ²).

V prispevku bo po uvodni predstavitvi instituta odkupne pravice prikazano ustaljeno stališče sodne prakse, da ugodnosti odkupa stanovanja po SZ v primeru, ko je odkup financiran iz skupnih sredstev, ni mogoče šteti v korist enega od zakoncev, temveč v korist obeh. V nadaljevanju bodo navedeni in s konkretnimi primeri ponazorjeni argumenti, ki zbujajo dvom o pravilnosti omenjenega stališča za primere, ko nobeden od zakoncev ni bil imetnik stanovanjske pravice, pravico do odkupa pa je eden od njiju kot ožji družinski član uresničil s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice. Predstavljena bo rešitev, ki bi z najmanjšim posegom v obstoječo sodno prakso v teh primerih omogočala upoštevanje odkupne pravice tudi pri določitvi deležev na skupnem premoženju.

Tematika ni relevantna le pri reševanju sporov iz razmerij, v katerih je že prišlo do nakupa stanovanja na podlagi odkupne pravice, temveč tudi pri presoji razmerij, ki se bodo šele oblikovala z uveljavitvijo odkupne pravice na denacionaliziranih stanovanjih. Zaradi dolgotrajnih denacionalizacijskih postopkov je namreč še vedno mogoče kupiti stanovanje po »Jazbinškovem zakonu«.³ Obravnavana tematika je pomembna tudi pri reševanju primerov, ko eden od zakoncev pred sklenitvijo zakonske zveze že razpolaga z določeno premožensko pravico, do njene realizacije (uveljavitve) pa pride v času zakonske zveze s pomočjo skupnega premoženja (npr. nakupna in prodajna opcija; nakup stanovanja od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije).

2. POJEM ODKUPNE PRAVICE

Preden se osredotočiva na problematiko odkupne pravice, urejene v SZ, v razmerjih med zakoncema, je treba opredeliti institut odkupne pravice. Po večinskem stališču teorije se odkupna pravica uvršča med oblikovalne pravice.⁴ Oblikovalna pravica je pravica določene osebe, da z enostranskim ravnanjem, zlasti z izjavo volje, vpliva na pravno razmerje tako, da to nastane, se vsebinsko

² Ur. l. RS, št. 18/91 (19/91-I popr.) in nasl.

³ Imetnik stanovanjske pravice lahko odkupi stanovanje, če vlagatelju zahteve ne uspe v denacionalizacijskem postopku. Še leta 2009 je bilo v Ljubljani na ta način prodanih približno 150 stanovanj – cena za kvadratni meter je bila okoli 14 evrov (Finance, 13. november 2010).

⁴ Prim. R. Vrenčur, v: M. Juhart in drugi, nav. delo, str. 233, M. Juhart, nav. delo (2004), str. 1103, in N. Plavšak, v: N. Plavšak in drugi, nav. delo, str. 157.

spremeni ali dopolni oziroma preneha ali ukine.⁵ Moč, da z enostranskim ravnanjem zavezujoče vpliva na pravno razmerje,⁶ pa upravičenec črpa bodisi iz zakona ali iz predhodnega pravnoposlovnega ravnanja.⁷

Odkupna pravica spada med oblikovalne pravice, ki so usmerjene v ustanovitev pravnega razmerja.⁸ Njenemu imetniku (odkupnemu upravičencu) daje pravno možnost, da z enostransko izjavo volje, naslovljeno na odkupnega zavezanca, povzroči nastanek pravnega razmerja (z vsebino kupoprodajne pogodbe) med odkupnim upravičencem kot kupcem in odkupnim zavezancem kot prodajalcem.⁹ Odkupna pravica po SZ, ki bo obravnavana v nadaljevanju prispevka, spada med oblikovalne pravice, ki nastanejo na podlagi zakona, in odraža varstvo pravnega položaja bivših imetnikov stanovanjske pravice.

3. ODKUPNA PRAVICA PO SZ

Pred reformo stanovanjskega prava v letu 1991 je zakonodaja priznavala stanovanjsko pravico kot posebno civilno pravico na družbenih stanovanjih (1. člen Zakona o stanovanjskih razmerjih, ZSR¹⁰). SZ je stanovanjsko pravico ukinil in z ustreznim privatizacijskim modelom med drugim omogočil spremembo statusa imetnikov stanovanjske pravice v lastnike stanovanj.¹¹ Stanovanjsko pravico je bilo mogoče na podlagi pravice do ugodnega odkupa kot opcije prejšnjega imetnika stanovanjske pravice preoblikovati v lastninsko pravico na stanovanju.¹² Po prvemu odstavku 117. člena SZ so bili lastniki iz 111., 112., 113. in 114. člena v dveh letih po uveljavitvi zakona dolžni prodati stanovanje pod ugodnimi pogoji (s popusti, predvidenimi v zakonu) tistemu, ki je imel na dan uveljavitve tega zakona na stanovanju stanovanjsko pravico, z njegovo

⁵ Prim. M. Juhart, nav. delo (1999), str. 127–139. Gl. tudi B. Sajovic, nav. delo (1994), str. 67, in P. Bydlinski, nav. delo, str. 5–7.

⁶ Upravičenec, ki uresniči oblikovalno upravičenje, je z vidika drugega sopogodbnika dejansko v položaju »zakonodajalca«, saj lahko pravno razmerje oblikuje po svoji volji. Tudi B. Sajovic poudarja, da upravičenec posega v materialno pogodbeno načelo, saj lahko doseže pravne posledice, za katere bi sicer bilo potrebno soglasje udeležencev pravnoposlovnega razmerja. Prim. Sajovic, nav. delo (1998), str. 127–129.

⁷ Prim. K. Larenz in M. Wolf, nav. delo, str. 266–271, in M. Juhart, nav. delo (2004), str. 1103.

⁸ Prim. M. Juhart, nav. delo (2004), str. 1103, in N. Plavšak v N. Plavšak in drugi, nav. delo, str. 157–158.

⁹ Prim. N. Plavšak, v: N. Plavšak in drugi, prav tam.

¹⁰ Ur. l. SRS, št. 35/82 in nasl.

¹¹ Imetniki stanovanjske pravice so imeli v nekaterih primerih pravico do sklenitve najemne pogodbe z neprofitno najemnico.

¹² Povzeto po I. Kain, nav. delo, str. 6–7.

pisno privolitvijo pa tudi njegovemu ožjemu družinskemu članu. V sodni praksi se je pojavilo vprašanje, ali bi se v primerih, ko je eden od zakoncev v času zakonske zveze realiziral odkupno pravico s pomočjo skupnega premoženja, možnost ugodnega nakupa po privatizacijskih predpisih morala upoštevati pri višini deležev na skupnem premoženju (51. člen Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, ZZZDR¹³).

4. RELEVANTNA STALIŠČA SODNE PRAKSE

Sodna praksa večinoma poudarja, da je za opredelitev pravne narave v času zakonske zveze pridobljenega premoženja relevanten le vir financiranja kupnine.¹⁴ Glede upoštevanja ugodnosti privatizacijskega nakupa stanovanja je stališče prakse ustaljeno: ugodnosti odkupa po SZ ni mogoče šteti v korist enega od zakoncev, temveč v korist obeh. Ni pomembno, ali posamezne predmete pridobita po tržni, druge pa po kateri drugačni ceni. Ne glede na podcenjeno ali precenjeno višino kupnine gre za skupno premoženje. Tudi okoliščine o večjem ali manjšem popustu zaradi takojšnjega plačila po stališču sodne prakse ne vplivajo na naravo tako pridobljenega premoženja.¹⁵

Ugodnosti po privatizacijskih predpisih (možnost odkupa stanovanja s popustom) sodna praksa šteje kot skupno premoženje, ker gre za premoženje, ki nastane z oplemenitenjem skupnih sredstev zakoncev. Poudarja nepremoženjsko naravo stanovanjske pravice in iz nje izvirajoče pravice do odkupa. Pravici do odkupa pripisuje premoženjsko naravo šele od trenutka, ko upravičenec zavezancu naznani, da uveljavlja odkup. Z uveljavitvijo postane odkupna pravica premoženjska, z njeno realizacijo pa tako pridobljeno premoženje skupno. V primerih, ko nobeden od zakoncev ni bil imetnik stanovanjske pravice, sodna praksa privolitve imetnika stanovanjske pravice, da stanovanje odkupi eden od zakoncev kot ožji družinski član (117. člen v zvezi s 6. členom SZ), ne obravnava kot darilo (prenos pravice), temveč kot enostranski pravni posel oziroma

¹³ Ur. l. SRS, št. 15/76 in nasl.

¹⁴ Iz odločbe Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju VS RS) II Ips 733/2009 z dne 4. aprila 2011 izhaja, da vir financiranja kupnine ob nekaterih izjemnih okoliščinah ni odločilen za presojo pravne narave premoženja. Čeprav je bilo stanovanje v celoti financirano iz posebnih sredstev toženca, je VS RS zaradi obstoja določenih okoliščin, opisanih v sodbi, štelo, da spada stanovanje v skupno premoženje pravnih strank. O predpostavkah za nastanek skupnega premoženja podrobneje J. Hudej in I. Ščernjavič, nav. delo (2010), str. 750–752.

¹⁵ Prim. npr. odločbe VS RS II Ips 58/2006 z dne 14. junija 2007, II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005, II Ips 443/2008 z dne 4. februarja 2010, II Ips 291/2007 z dne 25. marca 2010, II Ips 638/2006 z dne 20. marca 2008, II Ips 390/2002 z dne 22. maja 2003, II Ips 285/98 z dne 6. maja 1999.

izjavo, s katero imetnik stanovanjske pravice privoli, da svojo pravico in iz nje izhajajoče koristi uveljavi ožji družinski član. Vsi, ki po določbi prvega odstavka 117. člena SZ lahko nastopajo kot kupci lastninjenih stanovanj, namreč že na podlagi zakona spadajo v krog originarnih upravičencev.¹⁶ Ožji družinski član ima tako po stališču sodne prakse svojo pravico do odkupa, le da je njena uresničitev vezana na privolitev imetnika stanovanjske pravice kot primarnega odkupnega upravičenca.¹⁷

¹⁶ Stališče, da spadajo ožji družinski člani med originalne imetnike odkupne pravice, se je v sodni praksi najprej izoblikovalo v primerih, ko je bil imetnik stanovanjske pravice tuji državljan, njegovi ožji družinski člani pa slovenski državljani. Poudarjeno je bilo, da pisna privolitev imetnika stanovanjske pravice ne pomeni prenosa pravice, zato tudi ni pomembno, da imetnik stanovanjske pravice kot tujec ni mogel kupiti stanovanja. Prim. npr. odločbi VS RS II Ips 393/94 z dne 7. februarja 1996 in II Ips 886/94 z dne 29. maja 1996.

¹⁷ Povzeto stališče VS RS najbolj nazorno predstavlja odločba II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005: »Stanovanjska pravica po nekdanjem ZSR je bila nepremoženjska in tako tudi nepodedljiva pravica. Tudi 117. člen SZ kot način privatizacije stanovanj stanovanjske pravice ni obravnaval drugače. Zato privolitev imetnika stanovanjske pravice, da odkupi stanovanje ožji družinski član, ni imela narave odstopa premoženjske pravice in pravica do odkupa tudi ni bila podedljiva. Pri privolitvi imetnika stanovanjske pravice je šlo za enostransko izjavo volje, katere vsebino in posledice je določal zakon sam. Pravica do odkupa je dobila premoženjsko naravo šele s trenutkom, ko je upravičenec naznanil zavezancu, da uveljavlja odkup (123. člen SZ). To je toženec storil in šele takrat je postala obravnavana pravica premoženjska in z njeno realizacijo je tako pridobljeno premoženje postalo strankama skupno. /.../ Privolitve za odkup stanovanja ni mogoče šteti kot daritve v smislu 29. člena ZD. Ta sicer šteje kot darilo tudi odpoved pravici, vendar mora biti ta premoženjske narave in ocenljiva (30. člen ZD). S tem, ko je imetnik stanovanjske pravice privolil, da odkupi stanovanje družinski član, ni nič storil v breme svojega premoženja (533. člen OZ). Tako ni mogoče šteti privolitve za odkup kot darila v smislu dednopравnih predpisov. Pri privolitvi sploh ne gre za prenos pravice, marveč le za odločitev imetnika stanovanjske pravice o tem, kateri izmed drugih upravičencev do privatizacije ima pravico do odkupa stanovanja. Pokaže se torej kot neutemeljeno revizijsko sklicevanje na 34. člen ZD o vštevanju pravice do odkupa v zapuščinsko maso toženčevega očeta.« Prim. tudi odločbo VS RS II Ips 738/2005 z dne 31. januarja 2008: »Ko se je tožnica z izjavo o privolitvi odpovedala pravici do nakupa stanovanja in odstopila od prednosti, ki ji jo je dajal zakon, se je hkrati odpovedala tudi koristim, ki so izhajale iz njene pravice do ugodnega odkupa, privolila pa je, da svojo pravico in iz nje izhajajoče koristi uveljavi njen sin kot ožji družinski član. V taki situaciji smiselna uporaba 52. člena ZOR ne pride v poštev, saj je v nasprotju z značilnostmi enostranske izjave. Neodplačno (in tudi odplačno) razpolaganje pomeni premik premoženja iz sfere ene v sfero druge stranke. Pomeni torej obstoj obligacijskega razmerja med dvema strankama. Zato je neodplačnost pri enostranskem pravnem poslu že po logiki stvari same nemogoča. Pri privolitvi imetnika stanovanjske pravice po prvem odstavku 117. člena SZ pa gre za enostranski pravni posel. Z njeno podajo zato ne pride do neodplačne naklonitve (pričakovanih, a neuveljavljenih) koristi imetnika stanovanjske pravice drugemu upravičencu, saj upravičenec ob uveljavitvi zahteve za odkup udejanji koristi, ki izhajajo iz njegove lastne pravice.«

5. ANALIZA STALIŠČ SODNE PRAKSE

Stališče, da je ugodnosti odkupa po SZ, do katerega je prišlo iz skupnih sredstev v času zakonske zveze, mogoče šteti le v korist obeh zakoncev, je v sodni praksi mogoče zaslediti v naslednjih primerih:

- a) ko je bil imetnik stanovanjske pravice na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, eden od zakoncev, stanovanje pa sta uporabljala oba, zaradi česar je bil drugi zakonec potencialni imetnik stanovanjske pravice;¹⁸
- b) ko nobeden od zakoncev ni imel stanovanjske pravice na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, pravico do odkupa pa je eden od njiju kot ožji družinski član uresničil s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice.

Stališče je sprejemljivo za primere pod točko a, saj ustrezno upošteva ureditev, da je bil imetnik stanovanjske pravice praviloma lahko le eden od zakoncev (14. člen ZSR) in da se je torej drugi zakonec stanovanjski pravici moral odpovedati ravno iz razloga, ker je ta pripadala njegovemu partnerju.¹⁹ Zato bi bilo v teh primerih nepravilno, če bi bil ugodnosti (popusta) deležen le eden od njiju.

Sporna pa je uporaba tega stališča za primere pod točko b, na kar je opozoril že Jan Zobec v prispevku,²⁰ v katerem je med drugim komentiral razloge za odločitev v zadevi II Ips 58/2006 z dne 14. junija 2007.²¹ V prispevku avtor poudarja, da gre v primerih pod točko b za premik premoženja – tisto, kar starši prenesejo na svoje otroke, je čisti premoženjski derivat izključno njihove stanovanjske pravice. Odstop pravice do odkupa stanovanja po tako nizki ceni, da si je lahko nekdanji imetnik stanovanjske pravice (ali kdo od tistih, ki mu je odstopil pravico do odkupa) z razliko med ceno po privatizacijskih določbah SZ in tržno ceno kupil hišo (in mu je pri tem še nekaj ostalo), ni po mnenju omenjenega avtorja nič drugega kot darilo.

¹⁸ Prim. J. Zobec, nav. delo, str. 1566–1567.

¹⁹ Imetništvo stanovanjske pravice pri zakoncih je bilo tako zgolj formalno.

²⁰ Prim. J. Zobec, nav. delo, str. 1566–1567.

²¹ V zadevi II Ips 58/2006 z dne 14. junija 2007 je bilo med strankama sporno, ali spada v skupno premoženje hiša, ki jo je toženka kupila med trajanjem zakonske zveze, vendar z denarjem, ki ga je dobila od prodaje stanovanja, odkupljenega po privatizacijskih določbah SZ. Stanovanjsko pravico na tem stanovanju je imel toženkin oče, ki pa je iz stanovanjske pravice izvedeno pravico do izrazito ugodnega odkupa odstopil svoji hčeri – toženki. Ta je stanovanje odkupila in ga takoj prodala naprej, ugodno nizko kupnino pa poravnala s kupnino naslednjega kupca (120.000 DEM). Zatem je kupila sporno hišo, katere cena je bila 90.000 DEM, v celoti pa je bila poravnana z denarjem od prodaje stanovanja. Ker se je to zgodilo med zakonsko zvezo pravnih strank, je sodišče odločilo, da spada hiša, kupljena izključno z dobičkom od prodaje stanovanja, v skupno premoženje zakoncev.

Prepričljivo je avtorjevo stališče, da možnost ugodnega nakupa stanovanja za zakonca pomeni določeno premoženjsko korist.²² Avtor sicer navaja, da je privolitev imetnika stanovanjske pravice, da stanovanje odkupi ožji družinski član, mogoče obravnavati kot darilo, kar pa nasprotuje prikazanemu večinskemu stališču sodne prakse, ki privolitve imetnika stanovanjske pravice ne obravnava kot darilo (prenos pravice), temveč kot enostranski pravni posel oziroma izjavo, s katero imetnik stanovanjske pravice privoli, da svojo pravico in iz nje izhajajoče koristi uveljavi ožji družinski član.²³ Kot je bilo že pojasnjeno, imajo ožji družinski člani po stališču sodne prakse svojo pravico do odkupa, le da je njena uresničitev vezana na privolitev imetnika stanovanjske pravice kot primarnega odkupnega upravičenca. Če bi privolitev šteli za darilo, bi to lahko imelo pomembne posledice tudi na drugih pravnih področjih (npr. v dednem pravu).

Prispevek ponuja rešitev, ki upošteva avtorjev pomislek, da odkupna pravica pomeni določeno premoženjsko korist (kar bi v primerih pod točko b lahko vplivalo na določitev višine deležev na skupnem premoženju), hkrati pa ne posega v večinsko stališče sodne prakse glede pravne narave privolitve imetnika stanovanjske pravice. Omenjeno stališče sodne prakse, da privolitve ni mogoče obravnavati kot darilo, namreč še ne preprečuje zaključka, da odkupna pravica lahko vpliva na višino deleža na skupnem premoženju. Prispevek tako ni namenjen analizi pravilnosti stališča sodne prakse glede pravne narave privolitve,²⁴ temveč se osredotoča na pravno naravo odkupne pravice.

²² Več o pravni (premoženjski) naravi odkupne pravice v naslednjem poglavju tega prispevka.

²³ Praksa je sicer nedosledna, saj v nekaterih primerih govori o prenosu odkupne pravice na ožjega družinskega člana (npr. II Ips 390/2002 z dne 22. maja 2003, II Ips 127/98 z dne 10. februarja 1999), v drugih primerih (večinsko stališče) pa to zanika in poudarja originarno naravo odkupnega upravičenja ožjega družinskega člana (prim. npr. II Ips 710/94 z dne 17. novembra 1994, II Ips 411/99 z dne 16. marca 2000, II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005, II Ips 870/2008 z dne 28. januarja 2010, II Ips 1077/2008 z dne 4. aprila 2011, II Ips 738/2005 z dne 31. januarja 2008).

²⁴ Čeprav se v prispevku ne ukvarjava s pravno naravo privolitve imetnika stanovanjske pravice, je stališče sodne prakse, da omenjene privolitve ni mogoče obravnavati kot darilo, po najinem mnenju vprašljivo. Temelji namreč na zmotni predpostavki, da imetnik stanovanjske pravice s tem, ko privoli, da stanovanje odkupi ožji družinski član, ne stori nič v breme svojega premoženja. Res je, da se s privolitvijo obstoječe premoženje imetnika stanovanjske pravice ne zmanjša, vendar pa se s tem prepreči povečanje njegovega premoženja najmanj v višini ugodnosti pri odkupu stanovanja po SZ (gl. op. 25). Zato je tudi v tem delu mogoče pritrditi kritiki J. Zobca, da bi se privolitev imetnika stanovanjske pravice morala obravnavati kot darilo.

6. PRAVNA NARAVA ODKUPNE PRAVICE PO SZ

Strinjati se je mogoče s stališčem J. Zobca, da ima odkupna pravica po SZ premoženjsko naravo. Odkupna pravica namreč omogoča nakup stanovanja s popustom, kar pomeni premoženjsko korist (ugodnost). Če zakonca na podlagi odkupne pravice s skupnimi sredstvi kupita stanovanje, je premoženjska korist nedvomno v tem, da se skupno premoženje poveča za razliko med dejansko plačano kupnino in tržno (ali vsaj pogodbeno) vrednostjo stanovanja.²⁵ Stališče, da je odkupna pravica premoženjska, to je vrednostno ocenljiva pravica, potrjuje tudi upravičenje prejšnjega imetnika stanovanjske pravice do izplačila 30 odstotkov vrednosti stanovanja, če stanovanje izprazni v dveh letih po uveljavitvi zakona (126. člen SZ). Tudi imetnik stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih (četrti odstavek 125. člena SZ) lahko zahteva izplačilo 30 odstotkov vrednosti stanovanja, če lastnik (denacionalizacijski upravičenec) stanovanja noče prodati. Če pa se lastnik (denacionalizacijski upravičenec), ki mu je bilo stanovanje vrnjeno, odloči za prodajo stanovanja, je upravičen do nadomestila za popust, ki mu ga mora plačati zavezanec za vrnitev stanovanja (tretji odstavek 125. člena SZ).²⁶ V omenjenih primerih se torej nazorno pokaže premoženjska vrednost odkupne pravice.

Stanovanjska pravica je bila sicer res nepremoženjska pravica in tudi stanovanjsko razmerje, ki je nastalo na podlagi te pravice, ni bilo najemno razmerje premoženjskega prava. Kljub temu pa ni mogoče prezreti nekaterih upravičenj, ki jih je vsebovalo stanovanjsko razmerje in ki jih je mogoče primerjati s premoženjskopравnimi (npr. pravica do trajne uporabe stanovanja, pravica varovati stanovanjsko pravico pred posegi drugih).²⁷ Glede na njeno vsebino in varstvo je bil imetnik stanovanjske pravice po stališču A. Finžgarja²⁸ v ekonomskem pomenu izenačen z lastnikom stanovanja. Zaradi vsebine upravičenj, ki jih je imel imetnik stanovanjske pravice, je SZ ob ukinitvi stanovanjske pravice zagotovil nadomestila na premoženjskem področju, med drugim tudi odkupno pravico.²⁹ S tem je SZ zadostil zahtevi, da je poseg v premoženje dopusten le ob ustreznem nadomestilu premoženjske narave.

²⁵ Odkupni upravičenci so imeli pri nakupu stanovanja pravico do popusta v višini 30 odstotkov (ali 60 odstotkov, če je bila kupnina plačana v enkratnem znesku) pogodbene vrednosti stanovanja (117. in 119. člen SZ). Že pogodbeno vrednost stanovanja, ki se je izračunavala na podlagi posebnega pravilnika, pa je bila bistveno nižja od tržne vrednosti stanovanja.

²⁶ Prim. M. Becele, nav. delo, str. 169–172, in M. Kocbek, nav. delo, str. 9–13 in 15–17.

²⁷ Povzeto po L. Ude, nav. delo, str. 11–15.

²⁸ Tako A. Finžgar, nav. delo (1956), str. 21, in A. Finžgar, nav. delo (1993), str. 2–3.

²⁹ Bivši imetnik stanovanjske pravice je lahko sklenil najemno pogodbo za nedoločen čas za neprofitno najemnino v šestih mesecih od uveljavitve SZ (147. člen v zvezi s 150.

Da ima odkupna pravica premoženjsko naravo, je v več odločbah poudarilo tudi Ustavno sodišče Republike Hrvaške.³⁰ Takšno razlago omogoča tudi praksa Evropskega sodišča za človekove pravice, ki pod pojem zaščitenega premoženja ne uvršča le lastninske pravice, temveč tudi druge pravice z ekonomsko vrednostjo in stvari, ki na njihovi podlagi pripadajo posameznikom. To velja tudi za najemno in njej podobne pravice uporabe.³¹

Sodna praksa nasprotno poudarja nepremoženjsko naravo pravice do odkupa. Premoženjsko naravo ji pripisuje šele od trenutka, ko upravičenec naznani za vezancu, da uveljavlja odkup.³² Stališče sodne prakse, da se pravna narava določene pravice spremeni z njenim uveljavljanjem, je vprašljivo. Argumenta za tako stališče v primerih, ki se nanašajo na skupno premoženje, tudi ni mogoče najti. Je pa stališče o spremembi pravne narave odkupne pravice argumentirano v primerih, ko je imetnik stanovanjske pravice po vložitvi zahteve (tožbe) za odkup, vendar še pred sklenitvijo pogodbe oziroma zaključkom pravnega postopka za uveljavitev odkupne pravice, umrl. V teh primerih sodna praksa v duhu privatizacijskih in prehodnih določb šteje, da odkupna pravica pridobi premoženjsko naravo in je lahko del zapuščine (podedljivost), če je zapustnik pred smrtjo uveljavljal odkup, lastnik stanovanja pa je s svojim ravnanjem onemogočil pravočasno sklenitev kupoprodajne pogodbe. Če bi se namreč razmerje med imetnikom stanovanjske pravice in lastnikom stanovanja (prodajalcem) uredilo v zakonskem roku, bi bilo stanovanje del premoženja imetnika stanovanjske pravice in bi ob njegovi smrti prešlo na pravne naslednike.³³

členom), odkupno pravico pa je lahko uveljavljal v dveh letih od uveljavitve zakona (123. člen SZ). Če je stanovanje v dveh letih po uveljavitvi zakona izpraznil, je bil upravičen do izplačila 30 odstotkov vrednosti stanovanja. Imetnik stanovanjske pravice na denacionaliziranem stanovanju je imel poleg možnosti sklenitve najemne pogodbe in uveljavitve odkupne pravice (če se je lastnik z odkupom strinjal), tudi pravico do izplačila 30 odstotkov vrednosti stanovanja oziroma je bil v primeru nakupa drugega stanovanja upravičen do posojila v višini 30 odstotkov vrednosti stanovanja (125. člen SZ).

³⁰ Prim. U-III-3136/2003 z dne 25. januarja 2006, U-III-2686/2005 z dne 5. marca 2008 in U-III-2357/2006 z dne 10. junija 2009. Iz odločbe U-III-3136/2003 z dne 25. januarja 2006: »S obzirom da je pravo na otkup stana svojeg nositelja ovlašćivalo da otkupi stan na kojem je imao stanarsko pravo i da na tom pravnom temelju stekne pravo vlasništva tog stana, pravo na otkup stana bilo je pravo imovinske naravi, koje je ovlašćivalo na stvaranje imovinskog prava – prava vlasništva.« Na Hrvaškem so imeli imetniki stanovanjske pravice možnost odkupa stanovanja na podlagi Zakona o prodaji stanova, na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92).

³¹ Podrobneje I. Kain, nav. delo, str. 6–8.

³² Podrobneje o stališču sodne prakse v 4. poglavju tega prispevka. Prim. zlasti odločbo VS RS II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005.

³³ Prim. npr. odločbe VS RS II Ips 115/98 z dne 24. februarja 1999, II Ips 204/97 z dne 11. junija 1998, II Ips 996/2007 z dne 12. junija 2008, II Ips 485/99 z dne 23. marca 2000.

Podedljivost odkupne pravice je torej po sodni praksi v teh primerih mogoča šele od trenutka njene uveljavitve, ko pridobi premoženjsko naravo.³⁴

Sodna praksa pri opredelitvi pravne narave odkupne pravice (očitno) izhaja iz namena zakonodajalca, da je število odkupnih upravičencev omejeno (imetnik stanovanjske pravice in njegovi ožji družinski člani), in tako šteje odkupno pravico za nepremoženjsko in nepodedljivo oziroma neprenosljivo pravico. Izjema so že navedeni primeri (ko je imetnik stanovanjske pravice že pred smrtjo uveljavljal odkup), v katerih je zaradi pravičnosti odkupni pravici priznana premoženjska narava in s tem zagotovljena možnost dedovanja. Z vidika upoštevanja premoženjske narave odkupne pravice je sodna praksa poiskala »ustrezno« rešitev samo za primere, ki se nanašajo na dednopravno problematiko, medtem ko se pri premoženjskih razmerjih med zakoncema premoženjska narava odkupne pravice vselej zanemari.

Rešitev, ki bi upoštevala, da je odkupna pravica po SZ premoženjska pravica že od »trenutka nastanka« (in ne šele od uveljavitve),³⁵ hkrati pa zaradi svoje premoženjske narave ne bi bila predmet dedovanja (ne bi se razširil krog odkupnih upravičencev), bi lahko bila naslednja: upoštevali bi, da je odkupna pravica sicer premoženjska pravica, vendar vezana na določeno osebo (osebna pravica, *intuitu personae*), s čimer sta izključeni njena podedljivost (in prenosljivost).³⁶ V skladu z uveljavljeno sodno prakso je odkupna pravica lahko podedljiva le v navedenih primerih, ko je imetnik stanovanjske pravice že pred smrtjo uveljavljal odkup. Če bi upoštevali, da ima odkupna pravica premoženjsko naravo že od svojega nastanka in ne šele od uveljavitve, bi lahko v nekaterih situacijah imetništvu odkupne pravice dali ustrezno težo tudi v okviru premoženjskih razmerij med zakoncema.

³⁴ Če je imetnik stanovanjske pravice umrl, preden je odkupna pravica pridobila premoženjsko naravo, ni prišlo do dedovanja odkupne pravice. To so lahko uveljavljali ožji družinski člani na podlagi tretjega odstavka 147. člena SZ.

³⁵ Če gre za ožjega družinskega člana, je njegova odkupna pravica pogojna – vezana je na pisno privolitev imetnika stanovanjske pravice.

³⁶ Premoženjske pravice so praviloma podedljive in prenosljive, razen če so vezane na določeno osebo (osebne premoženjske pravice – npr. osebne služnosti (užitek, služnost stanovanja ...), pravica do odškodnine za nepremoženjsko škodo, ki postane podedljiva, če je ugotovljena s pravnomočno sodbo ali pisnim sporazumom). Vezanost na določeno osebo je sicer tudi značilnost pogodbeno ustanovljene odkupne pravice (peti odstavek 38. člena Stvarnopravnega zakonika, SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002 in nasl.).

7. ODKUPNA PRAVICA KOT VLOŽEK POSEBNEGA PREMOŽENJA V SKUPNO

Če bi odkupni pravici priznali premoženjsko naravo že od trenutka njenega nastanka, bi lahko v situaciji pod točko b (ko na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, nobeden od zakoncev ni imel stanovanjske pravice, pravico do odkupa pa je eden od njiju kot ožji družinski član uveljavljal s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice; gl. 5. poglavje) odkupno pravico oziroma možnost ugodnega odkupa po privatizacijskih predpisih obravnavali kot posebno premoženje tega zakonca. Realizacijo te pravice v zakonski zvezi pa bi obravnavali kot vložek posebnega premoženja v skupno, ki bi vplival na višji delež zakonca (odkupnega upravičenca) na skupnem premoženju.

Da gre pri nakupu stanovanja, financiranega s skupnimi sredstvi, na podlagi odkupne pravice, ki jo je eden od zakoncev kot ožji družinski član uveljavljal s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice, le za realizacijo (materializacijo) obstoječe ugodnosti (popusta) enega od zakoncev s skupnimi sredstvi, ne pa za oplemenitenje skupnega premoženja, kot pravi sodna praksa (II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005),³⁷ nazorno prikažeta tudi primera, ki sta po najinem mnenju v bistvenem podobna nakupu stanovanja na podlagi odkupne pravice. Prvi primer je nakup vrednostnega papirja (npr. delnice) na podlagi nakupne opcije. *Zakonec A kupi pred sklenitvijo zakonske zveze (dne 1. 1. 2008) za 1 EUR opcijo, ki omogoča nakup delnice po ceni 10 EUR na dan 1. 4. 2011. Zakonska zveza je sklenjena 1. 6. 2010. Cena delnice na dan možnosti nakupa je 20 EUR. Delnico kupi s skupnim denarjem zakoncev za 10 EUR, kar omogoča opcija.* Ni dvoma, da spada delnica v skupno premoženje, saj je kupljena s skupnim denarjem. Vprašanje pa je, ali je res mogoče, kar zagovarja sodna praksa pri uveljavljanju odkupne pravice, možnost ugodnega nakupa na podlagi nakupne opcije v celoti zanemariti in razliko do tržne cene (10 EUR) šteti le za oplemenitenje skupnega premoženja. Podobni problemi se nakazujejo tudi pri ugodnem nakupu stanovanj od Stanovanjskega sklada RS. *Oseba A pridobi možnost ugodnega nakupa stanovanja na podlagi večletnega varčevanja v nacionalni varčevalni shemi. Nato spozna partnerja in s skupnimi sredstvi v času zakonske zveze plačata kupnino, ki znaša le 60 odstotkov tržne cene.* Stanovanje je skupno premoženje, saj je financirano s skupnimi sredstvi. Tudi v tem primeru se postavlja vprašanje, zakaj ne bi bilo mogoče vrednosti popusta šteti kot vložek posebnega premoženja osebe A v skupno premoženje zakoncev. Odkup stanovanja na podlagi odkupne pravice (v primerih pod točko b) in navedena primera so z vidika porabe skupnih sredstev po učinku primerljivi s situaci-

³⁷ Tako ni ustrezna primerjava nakupa stanovanja na podlagi odkupne pravice z lotevskim dobitkom, kot je npr. omenjeno v zadevi II Ips 671/2003 z dne 24. februarja 2005.

jo, ko eden od zakoncev razliko do polne tržne cene financira iz posebnega premoženja (npr. iz dediščine) in ko v sodni praksi ni sporno, da se prispevek odrazi v višjem deležu tega zakonca na skupnem premoženju.

Do zaključka, da se mora v primeru, ko na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, nobeden od zakoncev ni bil imetnik stanovanjske pravice, vrednost odkupne pravice odraziti kot vložek posebnega premoženja v skupno, pa je mogoče priti tudi z dosledno izpeljavo ustaljenega stališča sodne prakse, da je že uveljavljana odkupna pravica lahko predmet dedovanja. To izpeljavo je najlažje ponazoriti z naslednjim primerom. *Oče, imetnik stanovanjske pravice, uveljavlja odkupno pravico, sprva z zahtevo, nato še s tožbo. Pred koncem pravnega postopka umre. Po ustaljeni sodni praksi³⁸ sin v taki situaciji lahko podeduje pravico do odkupa, ki je z uveljavitvijo pridobila premoženjsko naravo. Sin, ki je v zakonski zvezi, nato iz skupnih sredstev plača kupnino za stanovanje (s 30-odstotnim popustom na pogodbeno ceno).* Stanovanje spada v skupno premoženje, ker je nakup financiran s skupnimi sredstvi. Ob dejstvu, da je odkupna pravica predmet dedovanja (in torej vrednostno ocenljivo premoženje), bi se njena vrednost morala odraziti pri višini sinovega deleža na skupnem premoženju (vložek posebnega premoženja v skupno). Ker je primere, ki so v bistvenem enaki, treba vrednotiti enako, bi se morala vrednost odkupne pravice odraziti pri določitvi višine deležev na skupnem premoženju tudi v primeru, ko eden od zakoncev kot ožji družinski član odkupno pravico uveljavlja na podlagi privolitve imetnika stanovanjske pravice. Ni namreč razloga, da bi situacijo, ko eden od zakoncev uveljavlja po očetu podedovano odkupno pravico, razlikovali od primera, ko zakonec uveljavlja odkupno pravico na podlagi privolitve svojega očeta kot imetnika stanovanjske pravice.

8. SKLEP

Stanovanjska pravica je sicer res institut prejšnjega družbenopolitičnega sistema, vendar pri obravnavanju pravne narave odkupne pravice kot enega od nadomestil ob ukinitvi stanovanjske pravice ni mogoče prezreti dejstva, da je do odkupov stanovanj prišlo (in še prihaja) v novem sistemu tržnega gospodarstva. Pri presoji tovrstnih razmerij je zato treba upoštevati tudi premoženjsko vrednost odkupne pravice (možnost ugodnega nakupa), ki jo ta v tržnem gospodarstvu nedvomno ima.

Sodna praksa je zavzela stališče, da ugodnosti odkupa po SZ ni mogoče šteti v korist enega od zakoncev, temveč v korist obeh, tako v primerih, ko je na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, stanovanjsko pravico imel eden od zakoncev,

³⁸ Gl. op. 33.

kot tudi v primerih, ko na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, nobeden od zakoncev ni imel stanovanjske pravice, pravico do odkupa pa je eden od njiju kot ožji družinski član uresničil s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice. Kot je bilo pojasnjeno v prispevku, je uporaba tega stališča utemeljena (pravična) le v primerih, ko je stanovanjska pravica pripadala enemu od zakoncev, saj ustrezno upošteva ureditev, da je bil imetnik stanovanjske pravice praviloma lahko le eden od zakoncev in da se je torej drugi zakonec stanovanjski pravici moral odpovedati ravno iz razloga, ker je ta pripadala njegovemu partnerju. V primerih, ko na stanovanju, ki je bilo predmet odkupa, nobeden od zakoncev ni bil imetnik stanovanjske pravice, pa z vidika pravičnosti ni zahteve, da bi se (premoženjska) ugodnost morala porazdeliti med zakonca. Zaradi različnosti predstavljenih položajev zato uporaba stališča sodne prakse v teh primerih ni ustrezna. Neprepričljiva je v teh primerih tudi argumentacija sodne prakse, ki realizacijo obstoječe ugodnosti (popusta) enega od zakoncev s skupnimi sredstvi obravnava le kot oplemenitenje skupnega premoženja. S tem se ugodnost, ki sicer izvira iz premoženjske sfere enega od zakoncev, v celoti zapostavi. V teh primerih bi se odkupna pravica kot premoženjska pravica morala odraziti pri določitvi višine deležev na skupnem premoženju, in sicer kot vložek posebnega premoženja enega od zakoncev v skupno premoženje.

Prispevek s pomočjo razlage pravne narave odkupne pravice ponuja rešitev, ki bi omogočala upoštevanje vrednosti odkupne pravice pri določitvi višine deležev na skupnem premoženju. Ob dejstvu, da je sodna praksa ustaljena, sva zaradi varovanja načela pravne varnosti skušala poiskati rešitev, ki bi čim manj posegla v obstoječo sodno prakso, hkrati pa bi ustrezno upoštevala različnost obravnavanih pravnih položajev. Za nadaljnjo razpravo pa ostaja vprašanje, ali se pri vrednotenju odkupne pravice in s tem posebnega vložka enega od zakoncev v skupno premoženje upošteva razlika med kupnino in tržno ceno stanovanja (ob nakupu) ali pa le razlika do pogodbene vrednosti stanovanja.³⁹

³⁹ Gl. op. 25.

Literatura

- Mira Becele: Stanovanjski zakon s komentarjem. Gospodarski vestnik, Ljubljana 1991.
- Peter Bydlinski: Die Übertragung von Gestaltungsrechten. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Dunaj 1986.
- Alojzij Finžgar: Pravica do stanovanja, v: Zbornik znanstvenih razprav. Pravna fakulteta v Ljubljani, Ljubljana 1956, str. 5–22.
- Alojzij Finžgar: Denacionalizirana stanovanja, Najemnikom omogočiti odkup z določenim popustom, v: Pravna praksa, 12 (1993) 3, str. 2–3.
- Jasna Hudej in Iztok Ščernjavič: Sporna materialnopravna vprašanja skupnega premoženja s posebnim poudarkom na novejši sodni praksi, v: Pravnik, 127 (2010) 11-12, str. 747–791.
- Jasna Hudej in Iztok Ščernjavič: Sporna procesna vprašanja skupnega premoženja s posebnim poudarkom na novejši sodni praksi, v: Pravnik, 128 (2011) 1-2, str. 27–50.
- Miha Juhart: Pojem in pravna narava opcij, v: Podjetje in delo, 30 (2004) 6-7, str. 1103–1109.
- Miha Juhart: Oblikovalne pravice, v: Zbornik znanstvenih razprav. Pravna fakulteta v Ljubljani, Ljubljana 1999, str. 127–139.
- Miha Juhart (ur.) in drugi: Stvarnopravni zakonik (SPZ): s komentarjem. GV Založba, Ljubljana 2004.
- Ian Kain: Dopustnost omejevanja najemnine za stanovanja v zasebni lasti, v: Pravna praksa, 26 (2007) 9, str. 6–8.
- Marijan Kocbek: Lastninjenje in privatizacija stanovanj in stanovanjskih hiš ter stanovanjskih podjetij, v: Značilnosti nove stanovanjske zakonodaje in njena uveljavitev v praksi (seminar). Inštitut za gospodarsko pravo pri Visoki pravni šoli v Mariboru, Maribor 1991, str. 1–15.
- Karl Larenz in Manfred Wolf: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Auflage. Beck, München 2004.
- Nina Plavšak (ur.) in drugi: Obligacijski zakonik (OZ): s komentarjem. Prva knjiga: Splošni del (1. do 189. člen). GV Založba, Ljubljana 2003.
- Bogomir Sajovic: Osnove civilnega prava: splošni del. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 1994.
- Bogomir Sajovic: O pravici civilnega prava. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 1998.
- Lojze Ude: Zakon o stanovanjskih razmerjih s komentarjem in sodno prakso. Gospodarski vestnik, Ljubljana 1984.
- Jan Zobec: Sodnikove etične dileme, v: Podjetje in delo, 33 (2007) 6-7, str. 1553–1572.

Izvirni znanstveni članek

UDK: 347.626:349.444(497.4)

HUDEJ, Jasna, in ŠČERNJAVIČ, Iztok: Odkupna pravica po Stanovanjskem zakonu in skupno premoženje zakoncev – skupna ugodnost ali vložek posebnega premoženja v skupno?

Pravnik, Ljubljana 2014, let. 69 (131), št. 1-2

Avtorja v prispevku najprej predstavita ustaljeno stališče sodne prakse, da ugodnosti odkupa stanovanja po Stanovanjskem zakonu v primeru, ko je odkup financiran iz skupnih sredstev, ni mogoče šteti v korist enega od zakoncev, temveč v korist obeh. V nadaljevanju navedeta in s konkretnimi primeri ponazorita argumente, ki zbujajo dvom o pravilnosti omenjenega stališča za primere, ko nobeden od zakoncev ni bil imetnik stanovanjske pravice, pravico do odkupa pa je eden od njiju kot ožji družinski član uresničil s privolitvijo imetnika stanovanjske pravice. Po mnenju avtorjev bi se v teh primerih premoženjska narava odkupne pravice morala odraziti pri določitvi deležev na skupnem premoženju, in sicer kot vložek posebnega premoženja enega od zakoncev v skupno premoženje. Avtorja predstavita rešitev, ki bi z najmanjšim posegom v obstoječo sodno prakso omogočala upoštevanje pravice do odkupa pri določitvi deležev na skupnem premoženju.

Original Scientific Article

UDC: 347.626:349.444(497.4)

HUDEJ, Jasna, and ŠČERNJAVIČ, Iztok: The Right to Buy under the Conditions of the Housing Act, and Community Property – A Benefit of Both Spouses or a Contribution of Separate Property to Community Property?

Pravnik, Ljubljana 2014, Vol. 69 (131), Nos. 1-2

In this article the authors first present the established case-law according to which the benefit of buying an apartment under the conditions of the Housing Act cannot be considered in favour of one of the spouses, but as a benefit of both, if a purchase was financed by community assets. In addition, the authors give arguments and illustrative examples that question the appropriateness of the established case-law in the situation, where none of the spouses was the housing right holder, however one of them realized the right to buy as a close family member of the housing right holder with his/her consent. The authors argue that in such situation the pecuniary nature of the right to buy should be reflected in the determination of shares on community property as a contribution of separate property of one of the spouses to the community property. The authors offer a solution that enables the right to buy to be taken into account in the determination of shares on community property with the minimum interference in the existing case-law.