

Način uveljavljanja kršitve predkupne pravice

MATEJA KONČINA PETERNEL
doktorica pravnih znanosti,
vrhovna sodnica na Vrhovnem sodišču RS

1. Uvod

Predkupna pravica je obligacijska pravica v razmerju med lastnikom stvari in predkupnim upravičencem, s tem da jo predkupni upravičenec lahko uveljavlja tudi proti tretji, nedobroverni osebi.¹ Temelji lahko na zakonu ali pogodbi. Na podlagi predkupne pravice mora lastnik stvari ob nameravani prodaji ponudbo najprej poslati predkupnemu upravičencu (508. člen Obligacijskega zakonika, OZ²). Če predkupni upravičenec ponudbe ne sprejme, lahko lastnik nepremičnino proda tretji osebi. Če pa lastnik stvari predkupnega upravičenca ne obvesti o prodaji stvari ali če predkupnega upravičenca napačno obvesti o pogojih za prodajo tretjemu, lahko predkupni upravičenec zahteva pravno varstvo po 512. členu OZ, lahko pa uveljavlja tudi odškodninski zahtevek. Po tretjem odstavku 513. člena OZ se pravila o pogodbeni predkupni pravici, med katere spadata tudi 508. in 512. člen OZ, smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če za posamezen primer zakon ne določa drugače.

V predvojnem pravu je veljalo, da ima pogodbeni predkupna pravica prednost pred zakonito predkupno pravico. Pozneje je bilo zavzeto nasprotno stališče, da ima prednost zakonita predkupna pravica, saj bi sicer lahko pogodbene stranke vselej obšle pravni režim zakonitih predkupnih pravic.³

V sodni praksi so se izoblikovala stališča zlasti v zvezi s kršitvijo zakonitih predkupnih pravic pri prodaji nepremičnin. Kršitve pogodbenih predkupnih pravic po naravi stvari so redkejšje,

¹ Juhart, 2004, str. 318; Cigoj, str. 1562.

² Uradni list RS, št. 83/01 in nasl.

³ Finžgar, str. 45; Vrenčur, str. 1566, 1569; Juhart 2009, str. 81.

saj pri vknjiženih pogodbenih predkupnih pravicah na nepremičninah zemljiškoknjižno sodišče ne sme dovoliti prenosa lastninske pravice brez dokazila, da je predkupni upravičenec prejel ponudbo. Pri nevknjiženi pogodbeni predkupni pravici pa se pravno varstvo po 512. členu OZ upošteva le, če je tretji kljub temu vedel za njen obstoj. Če tretji za nevknjiženo predkupno pravico ni vedel, ga varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo (10. člen Stvarnopravnega zakonika, SPZ,⁴ in prvi odstavek 8. člena Zakona o zemljiški knjigi, ZZZK-1⁵).⁶

2. Pravilno oblikovanje zahtevka po 512. členu OZ

Na podlagi 512. člena OZ lahko predkupni upravičenec s tožbo zahteva razveljavev pogodbe, s katero je kršena njegova predkupna pravica (oblikovalni zahtevek), in sklenitev pogodbe z njim (dajatveni zahtevek) pod enakimi pogoji, kot so bili v razveljavljeni pogodbi. S tem poseže v tuje obligacijsko razmerje. To je ena od izjem splošnega pravila, da lahko razveljavev pogodbe zahteva le pogodbeni stranka.⁷

Prej veljavni Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR)⁸ je v prvem odstavku 532. člena določal, da lahko v primeru kršitve predkupni upravičenec zahteva, da se prenos razveljavi in stvar pod enakimi pogoji odstopi njemu. Glede na besedilo določbe naj bi predkupni upravičenec vstopil v pogodbo, ki jo je sklenil tretji, prenos lastninske pravice na tretjega naj bi proti predkupnemu upravičencu izgubil pravni učinek in tretji naj bi bil dolžan stvar za isto ceno odstopiti njemu.⁹ Na podlagi 532. člena ZOR se je uveljavila sodna praksa, po kateri je moral predkupni upravičenec, zato da je bila tožba sklepčna, poleg zahtevka za razveljavev prenosa na tretjega in zahtevka za prenos nanj uveljavljati tudi zahtevek za izbris zemljiškoknjižnega vpisa prenosa lastninske pravice in vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja.

Določba 512. člena OZ pa je drugačna, in sicer lahko predkupni upravičenec zahteva, da se pogodba razveljavi in stvar pod enakimi pogoji proda njemu. Besedilo tako narekuje drugačno konstrukcijo: predkupni upravičenec ne vstopi v pogodbo s tretjim, ampak se pogodba razveljavi, nato prvotni lastnik stvari pogodbo sklene pod enakimi pogoji z njim in njemu tudi izroči stvar.

Potem ko so sodišča sprva tudi še po 512. členu OZ za sklepčnost tožbe zahtevala poleg oblikovalnega in dajatvenega tudi uveljavljanje izbrisnega zahtevka, je Vrhovno sodišče v za-

⁴ Uradni list RS, št. 87/02 in nasl.

⁵ Uradni list RS, št. 58/03 in nasl.

⁶ Več Vrenčur, str. 1571 in 1572.

⁷ Juhart, 2004, str. 320.

⁸ Uradni list SFRJ, št. 29/78 in nasl.

⁹ Več Sodja, str. 92.

devah II Ips 80/2007 z dne 28. 6. 2010 in III Ips 24/2009 z dne 23. 1. 2012 odločilo drugače. Dokončno je spremenjeno sodno prakso potrdilo z odločbo II Ips 200/2011 z dne 22. 12. 2011, v kateri je obrazložilo, da se je prejšnja praksa Vrhovnega sodišča oblikovala na podlagi določb o predkupni pravici iz ZOR, ki v 532. členu določa, da mora predkupni upravičenec med drugim zahtevati, »da se prenos razveljavi«, iz česar izhaja, da mora zahtevati tudi razveljavitev zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbe lastninske pravice. Poudarilo je, da je treba upoštevati konceptualno spremembo v zvezi z uveljavljanjem predkupne pravice, ki jo vsebuje prvi odstavek 512. člena OZ in v skladu s katero je zahtevek za razveljavitev pogodbe usmerjen v razveljavitev zavezovalnega pravnega posla. To pa povzroči zaradi kavzalnosti prenosa lastninske pravice tudi neveljavnost razpolagalnega pravnega posla. To pomeni, da zadošča, da predkupni upravičenec zahteva le razveljavitev pogodbe (in sklenitev nove pogodbe pod istimi pogoji), in ni nujno, da postavi dodatne zahtevke za razveljavitev razpolagalnega pravnega posla (zemljiškoknjižnega dovolila) in (kot je izhajalo iz ZOR) za razveljavitev samega prenosa lastninske pravice (vknjižbe). Vrhovno sodišče je tako odločilo, da dejstvo, da tožnika nista postavila izbrisnega zahtevka, ne more biti razlog za nesklepčnost tožbe.

Oblikovanje tožbenega zahtevka po 512. členu OZ bo odvisno tudi od tega, ali je bil prenos lastninske pravice na nepremičnini na podlagi prodajne pogodbe, s katero je bila kršena predkupna pravica, že vpisan v zemljiško knjigo ali ne. Če do prepisa v zemljiški knjigi še ni prišlo, predkupni upravičenec izbrisnega zahtevka seveda ne bo uveljavljal.¹⁰

Oblikovalni, razveljavitveni zahtevek mora predkupni upravičenec uveljavljati zoper prodajalca in kupca skupaj, saj sta v tem primeru nujna in enotna sospornika. Zahtevek, vložen le proti eni pogodbeni stranki, bo sodišče zavrnilo, ker ni tožena prava stranka (II Ips 258/2011 z dne 24. 11. 2011).

V starejši sodni praksi je bilo večkrat zavzeto stališče, da ni utemeljen zahtevek predkupnega upravičenca zoper predkupnega zavezanca za izstavitev zemljiškoknjižnega dovolila, če pred tem z izbrisnim zahtevkom ne doseže vzpostavitve prejšnjega zemljiškoknjižnega stanja. Tako je Vrhovno sodišče še v zadevi III Ips 5/2008 z dne 18. 5. 2010 zapisalo, da tudi če bi tožnica dosegla razveljavitev obeh prodajnih pogodb in sklenitev prodajne pogodbe, katere stranka bi bila ona sama (kot prizadeta predkupna upravičenka), ne bi mogla po sklenitvi nove prodajne pogodbe (pod enakimi pogoji kot sta bili sklenjeni razveljavljeni pogodbi) doseči vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Če se namreč vknjižba lastninske pravice v korist tretjega ne razveljavi, potem ostane tretji vpisan v zemljiško knjigo kot lastnik. Tudi če bi tožnica predlog za vknjižbo lastninske pravice oprla na novo prodajno pogodbo (ali na sodbo, ki bi nadomestila prodajno pogodbo), bi bila vknjižba zoper vknjiženega tretjega nedopustna. Vpisi so namreč dovoljeni le zoper osebo, na katero je ob času začetka zemljiškoknjižnega postopka že

¹⁰ Tako Vrhovno sodišče Republike Slovenije v odločbi II Ips 41/2008 z dne 10. 2. 2011.

vpisana pravica, glede katere naj bi se izvršil nov vpis (drugi odstavek 9. člena in prvi odstavek 150. člena ZZK-1), ki pa bi bila v obravnavanem primeru tretji.

V novejši sodni praksi je bilo to stališče spremenjeno. Obligacijskoppravna zaveza lastnika stvari, da na podlagi iztožene prodajne pogodbe predkupnemu upravičencu tudi izroči stvar, je neodvisna od tega, ali on stvar sploh ima oziroma ali je (še) njen zemljiškoknjižni lastnik. Za tožbeni zahtevek za izstavitve zemljiškoknjižne listine je vselej pasivno legitimiran tisti, ki je sklenil pogodbo, v kateri se je tožniku zavezal izročiti stvar. Kupec ima obligacijsko pravico do izročitve stvari (izpolnitve pogodbe) le zoper prodajalca, ne pa do osebe, ki je na podlagi prodajne pogodbe, s katero je bila kršena predkupna pravica, pridobila nepremičnino in se je vknjižila v zemljiško knjigo. Sprememba lastniškega položaja ne povzroči niti prenehanja obveznosti (izgube stvarne legitimacije) dolžnika iz pogodbe (ne gre za naknadno nemožnost izpolnitve, kot je to lahko na primer pri uničenju stvari) niti nastanka obveznosti (pridobitve pasivne stvarne legitimacije) osebe, ki ima ali je naknadno pridobila lastninsko pravico na stvari, ki je predmet pogodbe.¹¹

To pomeni, da bo predkupni upravičenec zoper lastnika stvari, ki ga veže predkupna pravica, skupaj z zahtevkom za razveljavitev pogodbe in sklenitev zavezovalnega pravnega posla z njim lahko uveljavljal tudi zahtevek za izstavitve zemljiškoknjižne listine, čeprav obenem ne bo uveljavljal izbrisnega zahtevka. Tako stališče je zavzelo Vrhovno sodišče tudi v navedeni zadevi II Ips 200/2011, v kateri je opozorilo, da lahko predkupni upravičenec izbrisno tožbo zoper kupca vložijo kadarkoli, saj 243. člen ZZK-1 ne določa roka za njeno vložitev. Prekluzivni roki iz 512. člena OZ pa so določeni za izpodbijanje pogodbe (zavezovalnega pravnega posla), in ne za vložitev izbrisne tožbe.

Tožbena zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe in izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila mora predkupni upravičenec uveljavljati zoper prejšnjega lastnika stvari, ki ga veže predkupna pravica tožnika (III Ips 5/2008 z dne 18. 5. 2010).

Za sklepčnost tožbe po 512. členu OZ mora torej predkupni upravičenec uveljavljati tožbeni zahtevek za razveljavitev pogodbe zoper oba sopogodbjenika in zahtevek za sklenitev pogodbe z enako vsebino z njim zoper predkupnega zavezanca. Vsekakor pa je dobro, da v primeru, ko je bil prenos tudi že izveden v zemljiški knjigi, predkupni upravičenec obenem uveljavlja tudi izbrisni zahtevek, saj bo tako na podlagi sodbe lahko dosegel takojšen vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

¹¹ Glej II Ips 115/2013 z dne 9. 10. 2014. Vprašanje, ali je toženka dejansko nezmožna izpolniti pogodbeno obveznost, ne more vplivati na presojo sodišča o tem, ali jo je dolžna izpolniti. Če je pogodba veljavna, zavezuje. Če zavezuje, jo je dolžnica dolžna izpolniti. Če je ne, lahko upnik zahteva sodno varstvo. Če ima pravico do izpolnitve, mora sodišče izdati obsodilno sodbo. Iz pojasnjenega torej izhaja, da je pritožbeno sodišče materialnopravno zmotno zavrnilo tožnikov zahtevek za izstavitve zemljiškoknjižne listine. Glej tudi Galič, str. 5.

3. Pogoji za uveljavljanje pravnega varstva po 512. členu OZ

Predkupni upravičenec mora za uspešno uveljavljanje tožbenih zahtevkov po 512. členu OZ izkazati:

- da je lastnik stvari (predkupni zavezanec) sklenil prodajno pogodbo s tretjim in mu že izdal zemljiškoknjžno dovolilo;
- da je bil pri pogodbeni predkupni pravici tretji nedobroveren;
- da ni bil (pravilno) obveščen o prodaji tretjemu;
- da zahtevek uveljavlja v predpisanih rokih.

Vrhovno sodišče je že leta 1992 sprejelo pravno mnenje, da plačilo kupnine predkupnemu zavezancu ali sodna položitev kupnine hkrati z vložitvijo tožbe predkupnega upravičenca iz prvega odstavka 532. člena ZOR (ali najpozneje do tega trenutka) ni procesna predpostavka za meritorno obravnavanje pravovarstvenega zahtevka predkupnega upravičenca.¹² V zadevi II Ips 276/2008 z dne 15. 10. 2008 je Vrhovno sodišče potrdilo, da stališče velja tudi po uveljavitvi OZ. Navedlo je, da drugi odstavek 508. člena in prvi odstavek 512. člena OZ urejata različni situaciji. Prva določba ureja situacijo, ko predkupni upravičenec, potem ko ga lastnik stvari na pravilen način obvesti o nameravani prodaji in pogojih prodaje, izjavi, da stvar kupuje; druga pa ureja situacijo, ko lastnik krši pravico predkupnega upravičenca in stvar proda ter prenese lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca. Prvo določilo ščiti interese lastnika, saj je z izjavo predkupnega upravičenca, da kupuje stvar, pogodba sklenjena, s plačilom kupnine pa tudi izpolnjena, s čimer je lastnik razbremenjen tveganja neplačila kupnine zaradi plačilne nesposobnosti predkupnega upravičenca. Drugo določilo varuje interese predkupnega upravičenca in mu daje pravico, da svoje upravičenje uveljavi s tožbo, pri čemer pa zakon položitev kupnine ne določa niti kot pogoj za vložitev tožbe niti kot pogoj za utemeljenost tožbenega zahtevka oziroma izpolnitev zakonske zahteve, da se »stvar pod enakimi pogoji proda njemu«. Pogodba je sklenjena, ko stranki dosežeta soglasje volj, voljo skleniti pogodbo, pa je treba izjaviti. Kadar je izjava volje vsebovana v sodbi, velja za dano s pravnomočnostjo sodbe oziroma če je dolžnost izjaviti voljo odvisna od izpolnitve kakšne upnikove obveznosti, se šteje, da je dolžnik podal izjavo takrat, ko je upnik izpolnil svojo obveznost (238. člen Zakona o izvršbi in zavarovanju, ZIZ¹³). Tožničina obveznost plačila kupnine torej ne nastane do pravnomočnosti sodbe o razveljavitvi prodajne pogodbe in dolžnosti sklenitve nove prodajne pogodbe med toženko in tožnico.

Vrhovno sodišče je v obrazložitvi odločbe II Ips 276/2008 navedlo tudi, da je posledica razveljavitve pogodbe, da je treba vrniti tisto, kar je bilo na podlagi take pogodbe že izpolnjeno,

¹² Pravno mnenje, občna seja VSS 18. in 19. 6. 1992.

¹³ Uradni list RS, št. 51/98 in nasl.

če to ni mogoče ali če narava tistega, kar je bilo izpolnjeno, nasprotuje vrnitvi, pa je treba dati ustrezno denarno nadomestilo (96. člen OZ). To je razmerje med strankama izpodbojne pogodbe, v konkretnem primeru med tožencema. Kako bosta to razmerje uredila, ni stvar predkupnega upravičenca. Po prvem odstavku 512. člena OZ lahko predkupni upravičenec zahteva, da se stvar pod enakimi pogoji proda njemu, prodaja pa je pogodba, ki ustvarja pravice in obveznosti za pogodbeni stranki. Vrhovno sodišče je tako odločilo, da je tožnica utemeljeno v zahtevku opredelila (le) obveznosti strank nove prodajne pogodbe. Ena od obveznosti strank te pogodbe pa je tudi kupčevo plačilo kupnine prodajalcu.

3.1. Veljavno sklenjena pogodba s tretjim z izdanim zemljiškoknjižnim dovolilom

Predkupna pravica se lahko uveljavlja le, če sta lastnik stvari in tretji sklenila veljavno prodajno pogodbo, in ne kakšne druge. Če veljavna pogodba ni nastala ali je bila ta pozneje razvezana ali razveljavljena, predkupne pravice ni mogoče uveljavljati.¹⁴ V teoriji in v sodni praksi se v primerih sporazumne razveze in razveljavitve prodajne pogodbe govori o ugasnitvi predkupne pravice. Ker mora predkupni upravičenec izkazati kršitev predkupne pravice, s tem pa tudi učinkovitost (veljavnost in obstoj) prodaje in prenosa lastninske pravice med odločanjem o stvari, lahko v pravdi zaradi kršitve predkupne pravice uveljavlja tudi neveljavnost akta o razvezi ali odstopu od prodaje. Tako lahko z ustreznimi trditvami, v nekaterih primerih tudi z ustreznimi tožbenimi zahtevki, izpodbija njegovo veljavnost. Tipični so primeri uveljavljanja ničnosti in zlorabe pravice.¹⁵

Pogodbeni stranki lahko zato, da bi se izognili uveljavljanju predkupne pravice, prodajno pogodbo prikrijeta z navidezno darilno ali menjalno pogodbo. V primeru resnične darilne ali menjalne pogodbe se namreč predkupna pravica ne more uveljavljati. V tem primeru bo predkupni upravičenec moral izkazati tudi navideznost take pogodbe in zato njeno ničnost. Postavi lahko tudi vmesni ugotovitveni zahtevek, naj sodišče ugotovi, da je taka pogodba nična, in s tem zagotovi pravnomočnost odločitve.

Cigoj zastopa stališče, da je v primerih mešanih darilno-kupnih pogodb treba ugotoviti, kolikšen znesek pomeni darilo. Če ta znesek ni tolikšen, da bi pogodba izgubila svojo kvalifikacijo kot pretežno kupna pogodba, lahko predkupni upravičenec uveljavlja svojo predkupno pravico le za tako kupnino, kot je bila med tretjim in prejšnjim kupcem dogovorjena kot celotna cena stvari.¹⁶

¹⁴ Finžgar, str. 51.

¹⁵ Tako Vrhovno sodišče Republike Slovenije v odločbi II Ips 858/2008 z dne 1. 9. 2011.

¹⁶ Cigoj, str. 1563.

Tak primer je Vrhovno sodišče obravnavalo v zadevi II Ips 13/2021 z dne 7. 4. 2021. Ena od treh sester, ki so bile solastnice nepremičnin, vsaka do ene tretjine, je svoj solastninski delež na nepremičninah prenesla na sestro dvojčico, ta ji je plačala bistveno nižji znesek, kot bi znašala tržna kupnina, formalno pa sta sklenili darilno pogodbo. Druga sestra je trdila, da je darilna pogodba navidezna, ker sta se hoteli izogniti prisilnim predpisom Zakona o kmetijskih zemljiščinah (ZKZ),¹⁷ in je uveljavljala varstvo predkupne pravice po 512. členu OZ. Vrhovno sodišče se je strinjalo, da so bili tožbeni zahtevki pravilno zavrženi. Poudarilo je, da je bila kavza sklenjenega posla tako močno individualizirana in prežeta s subjektivnim odnosom med pogodbenima strankama, da je ta odločilno vplivala ne le na izbiro pogodbenega partnerja, temveč tudi na bistvo nasprotnega izpolnitvenega ravnanja ter ga je pretežno tudi določal po vrednosti. Tako je ocenilo, da posel ni združljiv s postopkom varovanja predkupne pravice, velik razkorak med kupnino in tržno vrednostjo pa izključuje tudi sklep, da so se obšle kogentne določbe ZKZ.

V prvem odstavku 512. člena OZ navedeno: »Če je prodajalec prodal stvar in prenesel lastnino na tretjega ...« Glede na to se postavlja vprašanje, ali pomeni kršitev predkupne pravice že sama sklenitev prodajne pogodbe s tretjim ali kršitev nastopi šele po tem, ko lastnik na tretjega prenese lastninsko pravico, torej ko tretjemu izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, ali pa mora biti za uveljavljanje tožbenih zahtevkov po 512. členu OZ lastninska pravica na nepremičnini tudi že v zemljiški knjigi prepisana na tretjega. Juhart navaja, da lastnik stvari s sklenitvijo prodajne pogodbe še ne ustvari položaja kršitve. Še vedno si lahko premisli in namesto da bi izpolnil prodajno pogodbo in prenesel lastninsko pravico na tretjega, izpolni svojo obveznost na podlagi predkupne pravice.¹⁸ Cigoj pa navaja, da ni videti razloga, zakaj ne bi mogel predkupni upravičenec pravnega varstva zahtevati že v fazi, ko je bila prodajna pogodba veljavno sklenjena, a lastninska pravica še ni bila prenesena oziroma še ni bila dokončno prenesena.¹⁹ Glede na razmejitve med zavezovalnim in razpolagalnim pravnim poslom, ki jo je uveljavil SPZ, je prepričljivo Juhartovo stališče, da mora predkupni upravičenec za uveljavljanje zahtevkov po 512. členu izkazati, da je bila sklenjena prodajna pogodba in tudi že izstavljeno zemljiškoknjižno dovolilo, ni pa treba, da je prenos tudi že izveden v zemljiški knjigi.

Tako stališče je zavzelo tudi Vrhovno sodišče Republike Slovenije v odločbi II Ips 41/2008 z dne 10. 2. 2011. Poudarilo je, da je predkupna pravica (ki temelji na pogodbi ali na zakonu) obligacijska pravica, zato za tožbo po 512. členu OZ ni potreben prenos lastninske pravice na nepremičnini v zemljiški knjigi. Tudi če prepis lastninske pravice še ni bil opravljen, je pa prodajalec kupcu dovolil vpis v zemljiško knjigo in prodano stvar izročil v posest, je bila pred-

¹⁷ Uradni list RS, št. 59/96 in nasl.

¹⁸ Juhart, str. 320.

¹⁹ Cigoj, str. 1563.

kupna pravica prekršena. Zato predkupni upravičenec lahko sodno varstvo uveljavi že v fazi, ko je bila pogodba veljavno sklenjena, čeprav lastninska pravica še ni bila prenesena oziroma še ni bila dokončno prenesena.

3.2. Nedobrovernost tretjega: tretjemu je moralo biti znano ali mu ni moglo ostati neznano, da se s pogodbo, ki jo sklepa, krši predkupna pravica

Pri zakoniti predkupni pravici je treba izhajati iz tega, da je znana vsakomur in se nihče ne more sklicevati na to, da za njen obstoj ni vedel. Zato lahko z vidika kršitev pripišemo zakoniti predkupni pravici podobne učinke, kot jih imajo izključujoče pravice (*erga omnes*).²⁰ Vrhovno sodišče je v zadevi II Ips 1214/2008 z dne 14. 6. 2012 na primer navedlo, da za naš pravni sistem velja, da so zakonski predpisi znani vsem, kar pomeni, da se nihče ne more sklicevati na to, da za obstoj predkupne pravice etažnega lastnika, uzakonjene v 124. členu SPZ, ni vedel oziroma da mu tega ni bilo treba vedeti.

Pri pogodbeni predkupni pravici pa se ta publicira z vknjižbo v zemljiško knjigo in v tem primeru velja domneva, da je tretji vedel za vknjižene pogodbene predkupne pravice.

Tretji mora biti v dobri veri ob sklenitvi prodajne pogodbe in ob izdaji zemljiškoknjižnega dovoljenja.²¹ Vprašanje pa je, do kod seže poizvedovalna dolžnost tretjega glede tega, ali je lastnik stvari predkupnega upravičenca pravilno obvestil o prodaji. Juhart zagovarja stališče, da mora tretji od predkupnega upravičenca zahtevati določene dokaze, da je svojo obveznost glede pravilnega obvestila izpolnil.²² Glede tega vprašanja Vrhovno sodišče še ni zavzelo stališča.

3.3. Obvestilo predkupnemu upravičencu

Lastnik stvari se lahko prodaje loti na dva načina: lahko najprej stopi v stik s tretjo osebo in se z njo dogovori o ceni in drugih prodajnih pogojih ter nato o tem obvesti predkupnega upravičenca ali najprej ponudbo pošlje predkupnemu upravičencu. V tem primeru mora o morebitnih izboljšanih pogojih prodaje predkupnega upravičenca spet obvestiti oziroma ponoviti ponudbo. Ponudbo je treba ponoviti tudi, če je med prvo ponudbo in prodajo preteklo veliko časa.²³

V sodni praksi je uveljavljeno stališče, da je obvestilo lahko tudi ustno. Vrhovno sodišče je v zadevi II Ips 239/2016 z dne 31. 5. 2018 uvodoma opozorilo, da prvi odstavek 27. člena OZ

²⁰ Finžgar, str. 44; Vrenčur, str. 1566; Juhart, 2009, str. 80.

²¹ Finžgar, str. 43.

²² Juhart, 2004, str. 321.

²³ Finžgar, str. 42.

določa, da če je obličnost predpisana za veljavno sklenitev pogodbe, velja ta oblika tudi za veljavno dajanje ponudbe. Opozorilo je tudi na 52. člen OZ, ki vsebuje zahtevo po pisnosti za sklepanje zavezovalnih poslov pri prenosu lastninske pravice ali ustanavljanju drugih stvarnih pravic na nepremičninah. Vendar je Vrhovno sodišče odločilo, da je treba glede vprašanja, kakšne so civilne sankcije, če je izjava volje dana v ustni obliki, tudi v zvezi s ponudbo upoštevati teleološko interpretacijo določbe prvega odstavka 55. člena OZ. Namen predpisane oblike ponudbe za sklenitev prodajne pogodbe za prenos lastninske pravice na solastninskem deležu na nepremičnini je dvojen, in sicer: zagotoviti, da bo predkupni upravičenec na zanesljiv način seznanjen s prodajo, in varstvo v pravnem prometu z nepremičninami s ciljem preprečiti morebitno uveljavljanje upravičenj predkupnega upravičenca v primeru kršitve predkupne pravice tudi v razmerju do tretjega, na katerega je bila prenesena lastninska pravica. Kadar iz ugotovljenih dejstev izhaja, da je bila predkupna upravičenka s prodajo in njenimi pogoji (tudi o potencialnem kupcu) dejansko ustno seznanjena (ne pa pisno) ter se je nato svoji predkupni pravici odpovedala, njen interes (samo zaradi tega, ker ponudba ni bila dana v pisni obliki) ni bil prekršen. Zato bi bil zaključek o nezadostnosti ustne ponudbe v nasprotju z namenom predpisa, s katerim je določena oblika ponudbe.

Pomembneje je, da lastnik stvari izkaže, da je predkupnega upravičenca seznanil z vsemi pomembnimi okoliščinami prodaje. Katere so te pomembne okoliščine, je odvisno od konkretnega primera. Tako je Vrhovno sodišče v zadevi II Ips 239/2016 z dne 31. 5. 2018 zavzelo stališče, da bi moral biti solastnik nepremičnine obveščen tudi o tem, kdo je potencialni kupec. V zadevi II Ips 104/2016 z dne 25. 8. 2016 pa je odločilo, da mora biti predkupni upravičenec obveščen tudi o vsebini obligacijskega bremena prodajane nepremičnine (v konkretnem primeru o tem, da je za stanovanje sklenjena najemna pogodba, ki velja še eno leto, in tudi o višini najemnine). Vrhovno sodišče je v tej zadevi zavrnilo ugovor predkupnega upravičenca, da je bil v neenakem položaju, saj najemnika, ki jima je bilo stanovanje prodano, takega bremena z nakupom ne bi sprejela. Navedlo je, da bi bilo izenačevanje mogoče le tako, da bi se s prodajo kršile pravice najemnika, kar ni mogoče. Druga možnost pa bi bila ta, da s predkupno pravico obremenjene nepremičnine lastnik nikoli ne sme prodati dotlejšnjemu najemniku. To pa bi nedopustno poseglo v lastnikovo razpolagalno upravičenje.

Glede samih pogojev prodaje je Vrhovno sodišče poudarilo tudi, da zamik z delnim plačilom (za največ 16 dni), ki je bil dogovorjen v pogodbi med toženci, ne zmanjšuje njune izpolnitvene dolžnosti, ampak gre za določitev načina izpolnitve iste pogodbene obveznosti, ki je tako malenkostna, da ni v nasprotju z namenom instituta predkupne pravice. Poudarilo je, da je treba zakonsko določilo o »enakih pogojih« razlagati kot »bistveno enake pogoje«, kar izhaja iz samega namena instituta predkupne pravice. Ta ni v identiteti ponudbe predkupnemu upravičencu na eni in ponudbi (oziroma pogodbi) tretji osebi na drugi strani zaradi identič-

nosti same po sebi, marveč v enakovrednih pogodbenih bremenih. Ti morajo zagotoviti, da predkupna pravica ni priznana le na papirju, marveč tudi v dejanskem, ekonomskem smislu.

Tudi v zadevi II Ips 1214/2008 z dne 14. 6. 2012 je bilo zavzeto stališče, da ustna seznanitev tožnice s splošno namero prodajalcev po prodaji stanovanja in z višino kupnine, ne da bi obstajal konkreten kupec in ne da bi bili tožnici znani drugi pogoji prodaje, ne pomeni ustrezne ponudbe ne po obliki in ne po vsebini.

3.4. Rok za uveljavljanje pravnega varstva po 512. členu OZ

OZ določa prekluzivne roke za uveljavljanje zahtevkov po 512. členu. Subjektivni rok je odvisen od načina kršitve predkupne pravice in je šest mesecev. Če predkupni upravičenec sploh ni bil obveščen o prodaji, rok teče od dneva, ko je izvedel za prodajo oziroma za izstavitev zemljiškognjižnega dovolila. Če pa je bil obveščen, je bila pogodba nato sklenjena pod ugodnejšimi pogoji, subjektivni rok teče od dneva, ko je predkupni upravičenec izvedel za ugodnejše pogoje prodaje. Objektivni rok pa je po tretjem odstavku 512. člena OZ pet let od prenosa stvari na tretjega.²⁴

4. Odškodninski zahtevek

Odškodninski zahtevek bo predkupni upravičenec uveljavljal zoper lastnika stvari zlasti takrat, ko bo tretji dobroveren in ne bo mogel uspeti s pravnovarstvenim zahtevkom po 512. členu OZ.

5. Posebej o razvoju sodne prakse v zvezi z varstvom predkupne pravice pri prodaji kmetijskih zemljišč

Vrhovno sodišče je s sprejetjem načelnega pravnega mnenja na občni seji dne 6. 4. 2012 poenotilo sodno prakso in uskladilo ravnanje upravnih organov in sodišč, da bi doseglo učinkovito pravno varstvo predkupnih upravičencev v postopku prodaje kmetijskih zemljišč po prisilnih predpisih ZKZ. To načelno pravno mnenje se glasi:

Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, dana na podlagi 20. člena ZKZ, je v razmerju do predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ zavezujoča in ponudnik vezanosti nanjo ne more izključiti na način iz prvega odstavka 25. člena OZ.

Ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe, je kupoprodajna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani pristojne upravne enote. Če je izjavo o sprejemu po-

²⁴ Juhart, 2004, str. 321.

nudbe podalo več predkupnih upravičencev, je pogojno sklenjenih več zavezovalnih pravnih poslov.

Zahteva po predložitvi pogodbe o pravnem poslu v postopku odobritve pravnega posla iz 22. člena ZKZ je izpolnjena, če se predkupni upravičenec, ki je pravočasno sprejel ponudbo, sklicuje na izjavo o sprejemu ponudbe.

Pristojna upravna enota za vse, ki so pravočasno zahtevali odobritev pravnega posla, vodi en postopek in z odločbo odobri le enega od pogojno sklenjenih pravnih poslov. Kadar ima glede na določbo 23. člena ZKZ več sprejemnikov ponudbe predkupno pravico enakega vrstnega reda, upravna enota pozove ponudnika, naj opravi izbiro. Če ta izbire v postavljenem roku ne opravi, to stori upravna enota, upoštevajoč namen zakonske ureditve predkupne pravice.

Predkupni upravičenec, katerega pravni posel je bil odobren s pravnomočno odločbo pristojne upravne enote, lahko s tožbo v pravnem postopku od prodajalca zahteva izročitev zemljiškoknjižnega dovolila.

Na podlagi sprejetega načelnega pravnega mnenja so bile v letu 2016 spremenjene določbe ZKZ, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči.²⁵

V obrazložitvi načelnega pravnega mnenja so zelo obsežno pojasnjeni razvoj sodne prakse in težave, ki so se pojavljale pri uporabi določb ZKZ.²⁶ S sprejetjem načelnega pravnega mnenja je bilo preprečeno vzporedno odločanje v upravnem in pravnem postopku in zagotovljena pravna varnost. Posebej je bilo poudarjeno, da raznolikost stališč glede razlage določb ZKZ o postopku prodaje kmetijskih zemljišč v dosednji praksi upravnih organov in sodišč ne more iti v škodo oseb, udeleženih v postopkih prodaje kmetijskih zemljišč, ki so se do takrat odvijali na podlagi veljavnega ZKZ in ki so bili v času sprejetja tega načelnega pravnega mnenja zaradi različnih spornih vprašanj v različnih fazah postopka. Vrhovno sodišče je zato upravne organe in sodišča opozorilo, naj na podlagi pooblastil, ki jim jih dajejo procesni zakoni, poučijo stranke o pravilni razlagi relevantnih določb ZKZ in jim s tem omogočijo ustrezno procesno ravnanje. V vmesnem obdobju so sodišča zaradi pravne varnosti v primeru »starih« zahtevkov, ki so se glasili še na sklenitev pogodbe, v izreku dodajala, da se prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi na podlagi sodbe opravi šele po tem, ko sklenjeno prodajno pogodbo odobri pristojna upravna enota. Z ugoditvijo takšnim zahtevkom za sklenitev pogodbe je bilo tožniku omogočeno, da še v 60 dneh od pravnomočnosti odločbe pred upravno enoto zahteva odobritev pravnega posla.²⁷

²⁵ ZKZ-E, Uradni list RS, št. 27/16.

²⁶ Pravna mnenja 1/2012, str. 17.

²⁷ Na primer odločba VS RS II Ips 317/2014 z dne 5. 2. 2015.

V eni zadnjih odločb Vrhovnega sodišča II Ips 331/2017 z dne 7. 2. 2018, ki se nanaša na prodajo kmetijskih zemljišč v prehodnem obdobju, je to zapisalo:

Če bi sodišče dosledno in togo izpeljevalo pogodbenopravno stališče iz Načelnega pravnega mnenja Občne seje VS RS dne 6. 4. 2012 tudi za primere, ki so nastopili prej – ko je bila sodna praksa še drugačna – bi ravnalo v nasprotju s tistim bistvom ustavne prepovedi retroaktivnosti, ki se prekriva tudi z načelom pravne varnosti (predvidljivosti) kot sestavnim delom načela pravne države (2. člen Ustave). Skupina pravnih naslovnikov (predkupnih upravičencev) bi zamudila rok za odobritev pravnega posla iz prvega odstavka 22. člena ZKZ samo zato, ker je ravnala v skladu s tedaj veljavno sodno in upravnoopravno prakso ter s tožbo zahtevala sklenitev pogodbe, namesto, da bi preprosto vložila zahtevo za odobritev pravnega posla. Prav zato je treba za skupino pravnih naslovnikov v tem vmesnem obdobju tolerirati (pravno dogmatično sicer napačno) zahtevke, katerih končni in resnični cilj je po novem pravnem pojmovanju le še v tem, da varujejo rok iz prvega odstavka 22. člena ZKZ, v katerem je mogoče podati vlogo za odobritev pravnega posla. Pri tem ne more biti bistveno, ali je zahtevek oblikovan kot ugotovitveni ali kot oblikovalni. Njegovo pravno bistvo (pravna vsebina), ki se skriva za pomenom besednih znakov, je v obeh primerih to, da se stranki zagotavlja učinkovito pravno varstvo. Slednje je, na nikogaršnjo škodo, enako učinkovito zagotovljeno tako v enem kot v drugem primeru. Enaka prožnost, kot v razmerju do predkupnega upravičenca, pa je potrebna tudi v razmerju do prodajalca, ki zatrjuje obstoj napak pogodbene volje. Če sodno pravo v vmesnem času dopušča zahtevke, s katerimi se zahteva sklenitev pogodbe (čeprav sta se volji sicer že srečali prek ponudbe in njenega sprejema), potem mora dopuščati tudi obrambo, s katero prodajalec izpodbija zgolj svojo izjavo volje (ne pa pogodbo).

V zvezi z možnim načinom uveljavljanja pravnega varstva predkupne pravice je zanimiva tudi odločba Vrhovnega sodišča II Ips 180/2015 z dne 20. 10. 2016. V tej zadevi je lastnik kmetijskega zemljišča sklenil prodajno pogodbo s tretjim, ta pa ni bila odobrena v upravnem postopku. Tretji je zoper prodajalca vložil tožbo za ugotovitev lastninske pravice zaradi priposestvanja in izdana je bila zamudna sodba. Predkupni upravičenec je pravno varstvo svoje pravice v tej pravdi uveljavljal z izbrisno tožbo. Sodišči prve in druge stopnje sta mu to možnost odkli, Vrhovno sodišče pa je odločilo drugače. Navedlo je, da imata sodišči prve in druge stopnje prav, da je praviloma vknjižbo lastninske pravice na podlagi pravnomočne sodbe mogoče izbrisati le, če je bilo proti taki sodbi vloženo izredno pravno sredstvo in je bila pravnomočna sodba razveljavljena ali spremenjena (4. točka tretjega odstavka 243. člena ZZZK-1). Vendar sta spregledali, da gre v obravnavanem primeru za izjemne okoliščine, ko tožnik zatrjuje, da je bila že tožba s strani drugega toženca vložena fiktivno z namenom obiti prisilne predpise in da je bila tudi pasivnost toženca, ki na tožbo ni odgovoril, storjena z namenom zlorabe. Sodišči prve in druge stopnje sta s tem, ko sta tožniku odkli možnost vložitve izbrisne tožbe, onemogočili učinkovito varstvo njegove lastninske pravice. Po ustaljeni presoji Ustavnega in

Vrhovnega sodišča pravica do zasebne lastnine oziroma njeno varstvo ne obsega le obstoječe lastnine, ampak tudi zahtevke v zvezi s tako imenovanimi pričakovalnimi pravicami (glej na primer odločbi Up-591/10 in II Ips 78/2010). Sodišči bi morali opraviti vrednostno tehtanje pomena nasproti si stoječih pravic tožnika in tožencev tako, da pri izvrševanju pravice enega ne bi čezmerno posegli v pravico drugega. V obravnavanem primeru, ko tožnik zatrjuje, da sta toženca ravnala naklepno z nedovoljenim namenom pridobitve lastninske pravice na sporni nepremičnini, je pravilna presoja, da je treba dati prednost varstvu tožnikove lastninske pravice. Po oceni revizijskega sodišča bi zato sodišči prve in druge stopnje tožnikovo izbrisno tožbo morali obravnavati po prvem odstavku 243. člena ZZK-1.

Literatura

- CIGOJ, Stojan. *Komentar obligacijskih razmerij*, III. knjiga. Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije, 1985.
- FINŽGAR, Alojzij. Predkupna pravica. *Zbornik znanstvenih razprav*, 1982, XLII. letnik, str. 39–56.
- GALIČ, Aleš. Odtujitev stvari, o kateri teče pravda. *Pravna praksa*, 2004, št. 41, str. 5.
- JUHART, Miha. Komentar 512. člena. V: Plavšak, Nina in dr. *Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del)*, 3. knjiga. Ljubljana: GV Založba, 2004, , str. 301–333.
- JUHART, Miha. Zakonita predkupna pravica. *Pravni letopis*, 2009, str. 79.
- SODJA, Vesna. Predkupna pravica solastnika nepremičnine na podlagi 66. člena SPZ: namen in težave pri uveljavljanju. *Podjetje in delo*, 2010, letn. XXXVI, št. 1, str. 86–99.
- ŠULER, Nadija. Razlike med pogodbeno in zakonito predkupno pravico. *Pravna praksa*, 2012, št. 38, str. 13–14.
- VRENČUR, Renato. Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin. *Podjetje in delo*, 2003, št. 6–7, str. 1565–1573.