

Izvirni znanstveni članek  
UDK 347.239:658.8:339.18

# Predkupna pravica in vprašanje enakih pogojev prodaje

MARKO FRANTAR  
*Master of Laws (LL.M),*  
Univerza New York, odvetnik  
v sodelovanju z Odvetniško pisarno  
*Schönherr – podružnico v Sloveniji*

## 1. Uvod

Predkupna pravica je opredeljena kot obveznost prodajalca, da predkupnega upravičenca obvesti o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudi, naj jo on kupi pod enakimi pogoji (507. člen Obligacijskega zakonika – OZ<sup>1</sup>). Predkupna pravica po splošno uveljavljenem stališču pomeni precej šibko omejitev lastninske pravice, saj prodajalca omejuje le pri osebi kupca, ne pa glede vsebine prodajne pogodbe oziroma odločitve, ali in kdaj bo stvar prodal. Če se prodajalec odloči, da bo stvar prodal, mora pri sklepanju prodajne pogodbe upoštevati določen postopek, ki zagotavlja uresničitev interesa predkupnega upravičenca za pridobitev stvari.<sup>2</sup> Povedano drugače, prodajalec mora predkupnemu upravičencu zagotoviti prednostno možnost nakupa stvari pod enakimi pogoji, po katerih bo sicer prodana tretjemu.

Predkupna pravica lahko nastane na podlagi zakona ali pogodbe. Pravila o predkupni pravici se smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če posebni predpisi ne določajo drugače (tretji odstavek 513. člena OZ). Z vidika poslovne prakse pri poslih nakupa in prodaje nepremičnin – na katere se bom osredotočil v tem prispevku – med pomembnejše med drugim spadajo tiste zakonite predkupne pravice, ki jih urejajo Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2<sup>3</sup>), Stvarnopravni zakonik (SPZ<sup>4</sup>) in Zakon o varstvu kulturne

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 83/01 in nasl.

<sup>2</sup> Juhart, Plavšak, str. 301–302.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 61/17 in nasl.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 87/02 in nasl.

dediščine (ZVKD-1<sup>5</sup>). Zakonite predkupne pravice so sicer zaradi svoje razširjenosti standardni udeleženec nepremičninskih transakcij, medtem ko so pogodbene predkupne pravice bistveno redkejše.

V prispevku se bom osredotočil na nekatere vidike uveljavljanja predkupne pravice, ki jih je mogoče obravnavati pod skupnim imenovalcem koncepta enakih pogojev prodaje iz 507. člena OZ. Problematika je raznolika in tesno povezana z uporabo temeljnih načel in institutov civilnega prava. Intuitivno se zdi, da koncept (zahteva) enakih pogojev štiti predvsem položaj predkupnega upravičenca, vendar – v navezavi s splošnimi pravili OZ o ponudbi in soglasju volj – v enako pomembnem delu varuje tudi interese prodajalca.

## 2. Izhodišča za razpravo

### 2.1. Splošna in posebna pravila OZ

Pri presoji položajev, povezanih s predkupno pravico, je treba upoštevati, da ima obvestilo predkupnemu upravičencu po 507. členu OZ pravno naravo ponudbe, zato se zanj uporabljajo pravila OZ o ponudbi in njenem sprejemu.<sup>6</sup> To med drugim pomeni, da mora obvestilo predkupnemu upravičencu (predkupna ponudba) vsebovati vse bistvene sestavine pogodbe (prvi odstavek 22. člena OZ). Po drugi strani pa mora tudi odziv predkupnega upravičenca upoštevati splošna pravila OZ o sprejemu ponudbe, če želi doseči učinek sklenitve pogodbe. To pomenostavljeno povedano pomeni, da mora biti izjava o sprejemu ponudbe pravočasna oziroma dovolj hitra, hkrati pa se mora tudi (v visoki stopnji) ujemati s ponudbo. Drugačno ravnanje pomeni tveganje, da do sklenitve pogodbe ni prišlo. Zaposneli sprejem se po splošnem pravilu šteje za zavrnitev ponudbe z novo (nasprotno) ponudbo naslovnika ponudniku (31. člen OZ). Na podoben način sprejem ponudbe, ki ne izraža istovetnosti s ponudbo, temveč to spreminja ali dopolnjuje, ravno tako pomeni tveganje, da se pogodba ne sklene (29. člen OZ). V obeh primerih odločitev o sklenitvi pogodbe ostane v rokah (izvirnega) ponudnika.

Poleg splošnih pravil o ponudbi in njenem (pravno učinkovitem) sprejemu je pri sklepanju pogodb na podlagi predkupne pravice treba upoštevati tudi posebna pravila OZ, ki urejajo vsebino predkupne ponudbe. Ta pravila od prodajalca zahtevajo, da predkupnemu upravičencu ponudi nakup stvari pod enakimi pogoji, kot je bila stvar ponujena tretji osebi (izbranemu kupcu). S tem v zvezi se v praksi odpirajo različna vprašanja, med drugim: kako razlagati koncept pogojev prodaje? Ali ta obsega le ceno in predmet ali pa lahko vključuje tudi druge pogodbene določbe? Kako gre razumeti zahtevo po enakosti pogojev in kakšne so posledice v primeru, da enakost ni dosežena?

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 16/08 in nasl.

<sup>6</sup> Betteto, str. 5; Finžgar, str. 41.

Teh vprašanj se lotevam v 3. in 4. točki tega prispevka, ki obravnavata fazi oblikovanja predkupne ponudbe oziroma izjave o njenem sprejemu, medtem ko 5. točka obravnava položaj predkupne pravice v okviru paketne prodaje nepremičnin.

## 2.2. Uporaba določila o enakih pogojih prodaje za zakonite predkupne pravice

Še pred tem je treba odgovoriti na vprašanje, ali se pravilo o enakih pogojih prodaje iz 507. člena OZ, ki je sistemsko umeščeno v ureditev (definicijo) pogodbene predkupne pravice, uporablja tudi za zakonite predkupne pravice. Omenjeno je bilo, da se na podlagi tretjega odstavka 513. člena OZ pravila o pogodbeni predkupni pravici smiselno uporabljajo tudi za zakonite predkupne pravice, če ni s posebnimi predpisi določeno drugače. Razlik med obema vrstama predkupnih pravic je sicer kar nekaj.<sup>7</sup>

Predpisom, ki urejajo posamezne vrste zakonitih predkupnih pravic, je skupno to, da pravila enakih pogojev izrecno ne navajajo (ponavljajo), vendar ga tudi izrecno ne izključujejo. Na splošno je zato mogoče reči, da se to pravilo smiselno uporablja tudi za zakonite predkupne pravice. Nekoliko manj jasen je sicer položaj po tistih posebnih predpisih, ki prodajalcu izrecno prepovedujejo prodajo izbranemu kupcu po nižji ceni od tiste, ki je bila ponujena predkupnemu upravičencu, prepovedi spremembe drugih pogojev pa izrecno ne navajajo. Takšen primer sta ureditvi po 191. členu ZUreP-2 in 62. členu ZVKD-1. Določbi omogočata razlago, da prodajalec ob predpostavki enake (ali višje) cene v korist kupca naknadno lahko izboljša druge pogoje. Vendar pa takšna razlaga ne upošteva okoliščine, da v posameznih primerih tudi drugi pogoji lahko pomembno vplivajo na razporeditev pogodbenih bremen. Ni izključeno, da imajo naknadno izboljšani drugi pogoji v praktičnem smislu lahko učinek, ki je enakovreden znižanju kupnine (denimo v primeru hipotetične zaveze prodajalca povrniti neposredno grozečo okoljsko škodo, ki se pozneje tudi uresniči). Razlaga o dopustni poznejši izboljšavi drugih pogojev se obenem tudi ne zdi povsem združljiva z zakonsko zahtevo po vnaprejšnji seznanitvi predkupnega upravičenca s pogoji prodaje (in ne le s ceno). Zato se vsiljuje pomislek, ali gre pri omenjenih predpisih za zavesten odstop od zahteve po enakih pogojih (v smeri zahteve po enaki ceni) ali pa le za neposrečeno formulacijo, s katero je zakonodajalec želel le dodatno poudariti temeljno pojavno obliko kršitve predkupne pravice.

<sup>7</sup> Ključna je seveda ta, da za zakonito predkupno pravico velja, da je vsakomur znana in se nihče ne more sklicevati, da za njen obstoj ni vedel oziroma mu tega ni bilo treba vedeti. To za pogodbeno predkupno pravico ne velja, saj se pri tej nedobrovernost kupca vselej ugotavlja v okviru predpostavk za izpodbijanje sklenjenega posla (512. člen OZ). Drugačna je tudi sankcija za kršitev, saj nekatere zakonite predkupne pravice predvidevajo ničnostno sankcijo. Pri posameznih zakonitih predkupnih pravicah lahko veljajo tudi posebni roki ali dodatne postopkovne zahteve (na primer pogoj odobritve posla s strani upravne enote na podlagi 22. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS, št. 59/96 in nasl.).

### 3. Faza oblikovanja predkupne ponudbe: ujemanje med ponudbo izbranemu kupcu in predkupno ponudbo

#### 3.1. Razlaga pojma enakih pogojev prodaje

Določba 507. člena OZ torej zahteva, da so pogoji, pod katerimi prodajalec ponudi nakup predkupnemu upravičencu, enaki tistim, po katerih je prodajalec stvar pripravljen prodati izbranemu kupcu.<sup>8</sup> Zakon ne pojasni, katere pogodbene določbe vključuje pojem pogoji prodaje. Ta pojem v obligacijskopravnem izrazoslovju nima dodeljenega (enoznačnega) pomena. Prav tako se lahko vprašamo, kaj v vsebinskem smislu pomeni zahteva po enakosti prodajnih pogojev.

Pregled javno dostopne sodne prakse ne razkrije veliko zadetkov na temo enakih pogojev prodaje. V novejši sodni praksi velja izpostaviti zlasti odločbo Vrhovnega sodišča II Ips 104/2016, v kateri je revident (predkupni upravičenec) uveljavljal kršitev enakih pogojev prodaje s sklicevanjem na okoliščino, da mu je prodajalec omogočil krajši rok za plačilo pretežnega dela kupnine kot izbranim kupcema.<sup>9</sup> Razlika je znašala 16 dni, pri čemer iz obrazložitve odločbe sledi, da je imel revident tudi sam na voljo več kot 30 dni dolg rok za plačilo. Revident je vztrajal, da razlika v plačilnem roku ni v skladu z zakonsko zahtevo po enakih pogojih. Vrhovno sodišče je očitke o kršitvi predkupne pravice zavrnilo z argumentom, da zamik z delnim plačilom v danih okoliščinah ni bil bistven, saj gre le za malenkostno razliko pri načinu izpolnitve sicer iste izpolnitvene obveznosti.<sup>10</sup> Za predmetno razpravo je zanimiva predvsem obrazložitev odločbe v delu, ki pojasnjuje pojem enakih pogojev. Tega pojma po stališču Vrhovnega sodišča ne gre razumeti dobesedno, temveč v smislu bistveno enakih pogojev. Namen predkupne pravice namreč ni v identiteti med obema ponudbama – torej ponudbe izbranega kupca prodajalcu (oziroma med njima sklenjenega dogovora) na eni strani in predkupne ponudbe na drugi strani – le zaradi identičnosti same po sebi, temveč se zahtevajo enakovredna pogodbena bremena. Ta morajo zagotoviti, da predkupna pravica ni priznana le na papirju,

<sup>8</sup> Postopek pogajanj o sklenitvi pogodbe (izmenjav izjave volje) med prodajalcem in kupcem lahko poteka na različne načine. Za predmetno obravnavo razlikovanje v okoliščinah, ki so privedle do soglasja volj (katera izmed strank nastopa kot ponudnik), ni pomembno. Bistvena je obveznost prodajalca, da predkupnemu upravičencu omogoči možnost prednostnega nakupa pod enakimi pogoji, pod kateremu bi bil nakup omogočen izbranemu kupcu. Za lažje sledenje v nadaljevanju izhajam iz notnega položaja kupčeve ponudbe prodajalcu.

<sup>9</sup> Sodba in sklep VS RS II Ips 104/2016 z dne 25. 8. 2016.

<sup>10</sup> Drugi revidentov očitek je bil povezan z okoliščino, da je bila nepremičnina oddana v najem. Ker sta kot najemnika nastopala izbrana kupca, bi v primeru prodaje njima najemno razmerje na podlagi pravila o konfuziji prenehalo. To seveda v primeru nakupa s strani predkupnega upravičenca ne velja. Očitek o kršitvi predkupne pravice je očitno neutemeljen. Neenakost ni povezana s kršitvijo prodajalca, temveč izhaja iz narave stvari. Izenačevanje bi bilo mogoče le s kršitvijo pravic najemnika ali pa tako, da se prodajalcu prepove prodaja dotedanjemu najemniku. Nič od navedenega ni pravno dopustno (24. točka obrazložitve).

temveč tudi v dejanskem, ekonomskem smislu. Razume se, da do kršitve predkupne pravice ne pride, če so pogoji v predkupni ponudbi za upravičenca ugodnejši od tistih, ki so ponujeni oziroma dogovorjeni z izbranim kupcem.<sup>11</sup>

Zdi se, da bi do podobne razlage lahko prišli tudi po drugi poti. Ker ima obvestilo predkupnemu upravičencu pravno naravo ponudbe, se pri razlagi pojma pogoji prodaje ponuja primerjava s konceptom bistvenih sestavin pogodbe. To bi pomenilo, da mora predkupna ponudba vsebovati bistvene sestavine prodajalčevega dogovora z izbranim kupcem. Tudi tu seveda velja, da vsakršen odstop od popolne istovetnosti med ponudbama ne pomeni kršitve predkupne pravice. Presoja bo odvisna od narave oziroma intenzivnosti razlike v ponujenih pogojih, odprto pa je vprašanje, v kakšni meri na presojo lahko vpliva morebiten odziv predkupnega upravičenca na predkupno ponudbo (na primer naknadne spremembe prodajalčevega dogovora s kupcem v položaju predhodne kategorične zavrnitve predkupne ponudbe).

### 3.2. Oblikovanje predkupne ponudbe

Na abstraktni ravni se pravilo (bistveno) enakih pogojev zdi jasno, kar pa ne bo vselej veljalo tudi za izvedbeno raven. Pri tipični prodajni pogodbi sta standardni bistveni sestavini predmet in kupnina, ki opredeljujeta temeljni izpolnitveni ravnanji strank. V nekaterih primerih pa imajo lahko naravo bistvene sestavine tudi druge obveznosti strank. To zlasti velja v kompleksnejših transakcijah, ki navadno vsebujejo obsežnejšo pogodbeno regulacijo. Ta lahko vključuje dolge sezname prodajalčevih jamstev in zagotovil, dodatne zaveze strank, odložne pogoje za učinkovanje obveznosti strank in kompleksen režim odgovornosti strank za kršitev pogodbe. Ali in katere posamične določbe imajo v konkretnem primeru lahko naravo bistvenih sestavin pogodbe, bo odvisno od pogajalskega konteksta in izraženih interesov strank.

Prepoznavna bistvenih prodajnih pogojev, ki jih mora prodajalec vključiti v predkupno ponudbo, v nekaterih primerih zato ne bo enostavna. Takšen položaj za prodajalca pomeni tveganje potencialne kršitve predkupne pravice. V praktičnem smislu gre za vprašanje, kako oblikovati predkupno ponudbo na način, ki takšno tveganje čim bolj znižuje. Zakon posebne oblike ne predpisuje. Prodajalec ima dve možnosti. Ali bo predkupnemu upravičencu prenesel in ponudil bistvene pogoje po kupčevi ponudbi ali pa bo predkupno ponudbo preprosto oblikoval kot prepis (kopijo) kupčeve ponudbe. Alternativi sta enakovredni, vendar se druga možnost vsaj v kompleksnejših poslih izkaže za manj tvegano.

Če predkupni upravičenec zavrne ponudbo, prodajalec nepremičnino lahko proda izbranemu kupcu po istih ali zase ugodnejših pogojih. Morebitne naknadne spremembe v korist izbranega kupca je treba znova presojati po istih kriterijih kot prvotno ponudbo. To ne pomeni,

<sup>11</sup> Sodba in sklep VS RS II Ips 8/2021 z dne 21. 4. 2021.

da je treba ponoviti predkupno ponudbo že zaradi manjših dopolnitev, ki v bistvenem ne spreminjajo pogodbenih bremen. Drugače pa velja v primeru sprememb, zaradi katerih predkupnemu upravičencu ponujeni pogoji ne bi bili več bistveno enaki v primerjavi s tistimi, ki so (po novem) ponujeni oziroma dogovorjeni s končnim kupcem.

### 3.3. Nejasnost glede obstoja predkupne pravice

Ko prodajalec enkrat poda predkupno ponudbo, je z njo zavezan. Pri tem se lahko postavi vprašanje, ali prodajalca predkupna ponudba zavezuje tudi v primeru, če napačno presodi, da predkupna pravica obstaja, pa to v resnici ne drži. Razlog za to bo praviloma nejasna določba predpisa ali pogodbe, ki ureja predkupno pravico. Položaj se dodatno zaplete, če naslovnik ponudbo sprejme. V takem primeru bo prepričljivejše stališče, da pravila o ponudbi ter soglasju volj prevladajo nad okoliščino, da predkupna pravica v resnici ne obstaja. To pomeni, da ponudba še naprej zavezuje, tudi če se pozneje pokaže, da predkupna pravica ne obstaja. Če pa je naslovnik vmes ponudbo že sprejel, sklenjena pogodba še naprej velja.

Na abstraktni ravni se bo prodajalec v primeru nejasne situacije znašel v naslednji dilemi. Če predkupne ponudbe ne poda in sklene posel z izbranim kupcem, se izpostavi tveganju neveljavnosti sklenjene pogodbe, če bi se naknadno pokazalo, da predkupna pravica vendarle obstaja. Obrnjena situacija – ponudba predkupnemu upravičencu, ki ponudbo sprejme, nato pa se pokaže, da predkupna pravica ne obstaja – pa tveganje kršitve in s tem neveljavnosti sklenjene pogodbe izključuje. Z vidika tveganja kršitve predkupne pravice je torej druga možnost ustrežnejša, seveda pa bodo konkretno strategijo narekovale okoliščine primera (zlasti stopnja dvoma oziroma gotovosti, da predkupna pravica (ne) obstaja).

### 3.4. Učinek vnaprejšnje odpovedi predkupni pravici

Predkupni upravičenec včasih poda izjavo, da ne namerava uveljavljati predkupne pravice, še preden od prodajalca sploh prejme predkupno ponudbo oziroma se na drug način seznanil s pogoji nameravane prodaje. Podoben mehanizem je vseboval prejšnji Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1<sup>12</sup>), po katerem je moral prodajalec občini kot predkupnemu upravičencu podati predkupno ponudbo le v primeru, da je na njegovo poizvedbo potrdila namero o uveljavljanju predkupne pravice (87. in 88. člen ZUreP-1).<sup>13</sup> Pravilno je stališče, da takšna blan-

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 110/02 in nasl.

<sup>13</sup> ZUreP-2 ni ohranil dvostopenjskega postopka. V času priprave tega prispevka javno dostopni osnutek novega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) pa v petem odstavku 201. člena predvideva možnost, da se občina že v lokacijski informaciji izreče, da ne namerava uveljaviti predkupne pravice. Po zakonski določbi takšna odpoved učinkuje tri mesece od izdaje lokacijske informacije. Prodajalec v tem času občini ni dolžan ponuditi nakupa nepremičnine in ga obenem tudi ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi.

ketna odpoved predkupni pravici vključuje tudi odpoved pravici prejeti predkupno ponudbo. Ni razloga, da bi predkupnemu upravičencu, ki v nobenem primeru ne namerava kupiti stvari, vsiljevali seznanitev s pogoji prodaje. Kljub temu pa bo na mestu previdnost pri formulaciji izjave o odpovedi, če naj ta doseže želeni učinek.<sup>14</sup>

## **4. Faza sprejema predkupne ponudbe: ujemanje med predkupno ponudbo in izjavo o njenem sprejemu**

### **4.1. Odsotnost istovetnosti med predkupno ponudbo in izjavo o njenem sprejemu**

Če je ustreznost predkupne ponudbe treba primarno presojati v kontekstu pravil o enakih pogojih prodaje, bo v fazi sprejema (akcepta) predkupne ponudbe treba upoštevati predvsem splošna pravila OZ o sprejemu ponudbe in soglasju volj. Ta pravila narekujejo, da se morata ponudba in izjava o sprejemu ujemati glede bistvenih sestavin pogodbe, da lahko govorimo o učinku sklenjene pogodbe (15. člen OZ).

V poslovni praksi niso tako redki primeri, ko predkupni upravičenec izrazi sprejem ponudbe, hkrati pa poseže v njeno besedilo. Če posegi bistveno spreminjajo ali dopolnjujejo predkupno ponudbo, se šteje, da je predkupni upravičenec ponudbo zavrnil in sam podal novo ponudbo prodajalcu (drugi odstavek 29. člena OZ). Te ponudbe prodajalec seveda ni dolžan sprejeti. V primeru nebistvenih posegov pa zakon vzpostavlja pravilo, da je pogodba sklenjena v tako spremenjeni obliki, če prodajalec takoj ne ugovarja (prvi odstavek 29. člena OZ). Takojšnji prodajalčev ugovor nasprotno povzroči, da se ponudba šteje za zavrnjeno. Zakon primeroma navaja dopolnitve in spremembe, za katere se šteje, da bistveno spreminjajo ponudbo. Med takšne med drugim spadajo spremembe cene, kraja in časa dobave ter obsega odgovornosti ene stranke v primerjavi z drugo (tretji odstavek 29. člena OZ). V to kategorijo lahko spadajo tudi spremembe davčnega režima. Sodna praksa je v konkretnem primeru zavzela stališče, da odgovor na predkupno ponudbo, ki spreminja obdavčitev nepremičnin z davkom na promet nepremičnin namesto z DDV, ne pomeni sprejema ponudbe.<sup>15</sup> S takšno spremembo je bila prodajalcu odvzeta možnost uveljavljanja pravice do odbitka DDV (kar za prodajalca pomeni

---

<sup>14</sup> V praksi sta lahko sporna obseg in trajanje takšne vnaprejšnje odpovedi. Če nosilec izkazuje predkupne pravice po različnih pravnih predpisih, bo odpoved v idealnem primeru povzela vse relevantne pravne naslove. V izogib nejasnostim se v odpovedi lahko navede, da se upravičenec predkupni pravici odpoveduje ne glede na višino kupnine in druge prodajne pogoje ter ne glede na modaliteto prodaje (kar vključuje paketno prodajo), določi pa se tudi čas učinkovanja odpovedi.

<sup>15</sup> Sodba VS RS II Ips 46/2020 z dne 20. 11. 2020.

slabši ekonomski učinek transakcije), zato med strankama ni bilo doseženo soglasje volj glede bistvenih sestavin pogodbe.

V posebnih primerih enako zapisan pogodbeni pogoji dejansko lahko pomeni bistveno spremembo ponudbe. Ilustrativen je primer iz starejše prakse Vrhovnega sodišča, ki obravnava prodajo stvari v razmerah hiperinflacije ob koncu osemdesetih let prejšnjega stoletja. Predkupni upravičenec je uveljavljal kršitev predkupne pravice in sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji, pri čemer je predmet želel kupiti za nominalno enak znesek kupnine kot po izpodbijani pogodbi. Čeprav je bila predkupna pravica kršena, revident ni bil uspešen, saj je ponujeni znesek kupnine – sicer nominalno enak – v času sojenja ohranil le še 1/70 svoje realne vrednosti v primerjavi s časom sklenitve izpodbijane pogodbe. Ponujeni znesek je imel v takšnih razmerah pravzaprav le še simbolično vrednost, s tem pa je bil v izrazitem nasprotju z načelom enake vrednosti dajatev.<sup>16</sup> Te situacije ne gre zamenjevati s pogostejšim, vendar povsem drugačnim primerom, ko se od sklenitve izpodbijane pogodbe spremeni (poveča) vrednost same stvari, ki je predmet predkupne pravice. Razumljivo je, da lahko predkupni upravičenec v okviru izpodbijnega zahtevka zahteva prodajo stvari za isti znesek kupnine, kot ga je plačal kupec, in ni dolžan ponuditi cene, ki ustreza povečani vrednosti stvari v času sojenja.

Vse spremembe in dopolnitve predkupne ponudbe pa seveda ne bodo imele narave bistvene spremembe. To bo odvisno od okoliščin primera. Če prodajalec ne bistvenemu posegu v predkupno ponudbo ne bo takoj ugovarjal, se bo pogodba štela za sklenjeno ob upoštevanju predlaganih sprememb. Preudarni prodajalec bo zato vsakršne spremembe in dopolnitve svoje ponudbe podrobno preučil ter se nanje ustrezno hitro odzval.

## 4.2. Nemožnost izpolnitve pogodbenega pogoja

Poseben položaj lahko nastane, če predkupni upravičenec v predkupno ponudbo poseže zato, ker posameznega pogoja ali obveznosti sam ni zmožen izpolniti. Takšen primer bi bila (stranska) obveznost kupca, da prodajalcu ponuja določene storitve, ki zahtevajo določeno znanje in izkušnje, s katerimi pa predkupni upravičenec ne razpolaga. Njegovo zmožnost izpolnitve je treba presojeti široko. Ni potrebno, da storitve izvede upravičenec neposredno, temveč to na njegove stroške lahko stori tudi tretja oseba. Težava se lahko pojavi pri obveznostih, ki so vezane na osebne lastnosti ali sposobnosti izbranega kupca. V takšnih primerih, ki bodo v praksi sicer zelo redki, predkupne pravice ne bo mogoče uveljaviti.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Sodba VS RS II Ips 421/92 z dne 9. 12. 1992. Primerjaj tudi komentar odločbe v Ogrizek, str. 5–7, in Varanelli, str. 140–141.

<sup>17</sup> Podobno situacijo je urejala Konstantinovičeva Skica, osnutek kasnejšega Zakona o obligacijskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 29/1978 in nasl; ZOR). V primeru stranskih dajatev oziroma storitev, ki jih ni mogoče oceniti v

Nosilec predkupne pravice pa v predkupno ponudbo lahko poseže tudi zato, ker ga k temu silijo predpisi. Takšen primer bi lahko bila obveznost priglasitve koncentracije Javni agenciji RS za varstvo konkurence, ki bi veljala za predkupnega upravičenca (ne pa tudi za izbranega kupca) na podlagi Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence (ZPOMK-1<sup>18</sup>). Predstavljamo si lahko primer, da bi predkupni upravičenec (ki je podjetje po določbah ZPOMK-1) ponudbo sprejel, vanjo pa vnesel odložni pogoj odobritve koncentracije. Ne gre torej za tipično situacijo, ko naslovník spremembe ponudbe predlaga zato, ker bi si želel izposlovati ugodnejše komercialne pogoje. Ne glede na to bo tudi takšen položaj treba presojati glede na splošna pravila o ponudbi in njenem sprejemu. Novi pogoj za prodajalca pomeni tveganje nerealizacije posla (če koncentracija ne bi bila odobrena), hkrati pa se z dodatnim pogojem lahko pomembno podaljša tudi časovnica izvedbe posla. Takšen položaj bo zato navadno ustrezal bistveni spremembi ponudbe, kar pomeni, da do sklenitve pogodbe ne bo prišlo, če se s takšnim pogojem (nasprotno ponudbo) prodajalec ne bo izrecno strinjal.

### 4.3. Uveljavljanje predkupne pravice le na delu zemljišča

Predkupni upravičenec včasih izrazi interes, da bi predkupno pravico uveljavljal le na delu zemljišča, ki je predmet predkupne pravice. Za takšen odziv velja že povedano. Gre za bistveno spremembo ponudbe, ki ima učinek zavrnitve ponudbe s hkratno nasprotno ponudbo predkupnega upravičenca prodajalcu, ki je ta seveda ni dolžan sprejeti. Do enakega rezultata bi prišli tudi ob uporabi določila o enakih pogojih. Posel, ki ga želi skleniti predkupni upravičenec, je bistveno drugačen od tistega, ki bi ga sklenil izbrani kupec, saj se razlikujeta že v predmetu pogodbe.

Možnost uveljavitve predkupne pravice le na delu zemljišča tudi ni združljiva s pravili stvarnega prava. Predmet ponujenega posla je nepremičnina, ki v pravnem smislu pomeni celovito (eno samo) stvar. Posamezen del nepremičnine ni v pravnem prometu in na njem ni mogoče prenesti lastninske pravice. Možnost uveljavitve predkupne pravice le na delu nepremičnine bi sprožila potrebo po njeni predhodni parcelaciji in bi odprla težavna vprašanja. Zemljišče v naravi ni homogena stvar, temveč ga lahko sestavljajo različni deli (stavba, parkirišče, travnik ipd.). Kupnine zato ne bi bilo mogoče določiti v linearnem sorazmerju s površino tega dela glede na površino celotnega zemljišča. Delitev zemljišča lahko povzroči tudi težave z dostopom do javnih cest. Tudi sicer bi bila rešitev nepoštena do prodajalca, ki preostalega dela

---

denarju, hkrati pa jih predkupni upravičenec sam ni zmožen izpolniti, je osnutek predvideval prenehanje predkupne pravice (458. člen). Danes bi bilo dosledneje govoriti o tem, da predkupne pravice v tem primeru ni mogoče uveljaviti. Določba ni bila prevzeta v končno besedilo ZOR. Primerjaj tudi Vizner, str. 1121.

<sup>18</sup> Uradni list RS, št. 36/08 in nasl.

zemljišča morda ne bi mogel prodati, čeprav ga ni imel namena obdržati (ker gre na primer za tržno nezanimiv, a hkrati stroškovno obremenjujoč del zemljišča).

V praksi se interes za uveljavitev predkupne pravice na delu zemljišča največkrat pojavi pri občinah v okviru načrtovanja prostorskih ureditev. Okoliščina, da predkupne pravice na takšen način ni mogoče uveljavljati, ne izključuje morebitnih postopkov razlastitve ali ustanovitve služnosti v javno korist, seveda pa so pogoji dopustnosti in izvedbe teh dveh postopkov drugačni.

## 5. Paketna prodaja nepremičnin

O paketni prodaji govorimo tedaj, kadar se predkupni upravičenec z izbranim kupcem dogovori za prodajo sklopa več nepremičnin z različnim položajem predkupnih pravic. Tudi v tem primeru se zastavljata vprašanji, kako mora biti oblikovana predkupna ponudba in kakšen manevrski prostor ima predkupni upravičenec pri odločanju o sprejemu ponudbe.

Prvo vprašanje je povezano s presojo, ali mora predkupni zavezanec nosilcu predkupne pravice ponuditi celoten sklop nepremičnin ali le tiste, ki so predmet predkupne pravice. Mu mora ponuditi obe možnosti hkrati? Drugo vprašanje je podobno, vendar izhaja z nasprotnega zornega kota: ali lahko predkupni upravičenec – ne glede na formulacijo predkupne ponudbe – samostojno odloča o tem, ali bo kupil celoto ali le posamično nepremičnino, ali pa ima pri tem zvezane roke in lahko le sprejme ali zavrne ponujeno.

Obravnavo paketne prodaje ni neproblematična in sodna praksa na to vprašanje ne podaja enotnega odgovora.<sup>19</sup> V literaturi obstaja večje soglasje, da v primeru paketne prodaje predkupni upravičenec svojo pravico lahko uveljavi le v razmerju do celotnega paketa.<sup>20</sup> Tudi pojem paketne prodaje ni enoznačen. Klasičen primer paketne prodaje v poslovni praksi je prodaja verige nakupovalnih centrov ali hotelov, kjer gre za nabor istovrstnih, vendar geografsko ločenih nepremičnin. V takem primeru bo odločitev za paketno prodajo motivirana s pričakovano višjo kupnino, saj nepremičnine pomenijo poslovno celoto. Vendar istovrstnost nepremičnin in pričakovana višja kupnina nista opredelilna znaka paketne prodaje. Prodajalec se s kupcem lahko dogovori o prodaji različnih tipov nepremičnin, ki lahko tvorijo funkcionalno celoto (na primer prodaja stanovanja skupaj s parkirnim mestom, ki se nahaja na sosednjem zemljišču) ali pa tudi ne (na primer prodaja stanovanja skupaj z vikendom, ki leži v drugem kraju). Ni

<sup>19</sup> Večinski del sodne prakse zavzema stališče, da predkupni upravičenec lahko kupi le celoten paket (primerjaj sodbo VS RS X Ips 32/2018 z dne 8. 7. 2020, II Ips 349/2010 z dne 16. 5. 2013 in sodbo VSL I Cp 895/2018 z dne 17. 10. 2018), vendar je najti tudi nasprotna stališča (primerjaj sklep VSL I Cp 2470/2018 z dne 19. 12. 2018).

<sup>20</sup> Primerjaj Plavšak, str. 301–302, in Tratnik, str. 22. Tako tudi Seljak, str. 77–78 (v kontekstu uveljavljanja predkupne pravice v stečajnem postopku).

tudi izključeno, da paketna prodaja vključuje nepremičnine v lasti različnih prodajalcev, ki jih je kupec zaradi medsebojne povezave pripravljen kupiti le skupaj.

Spekter položajev, v katerih pride do paketne prodaje, je torej raznolik, interesa prodajalca ter predkupnega upravičenca pa nasprotna in na videz nezdržljiva. Prodajalec razumljivo želi imeti proste roke pri odločitvi, katero premoženje bo prodal in na kakšen način, temu nasproti pa stoji pričakovanje predkupnega upravičenca, da bo imel v primeru prodajalčeve odločitve za prodajo možnost nakupa premoženja, na katerem ima predkupno pravico (in samo tega premoženja). V abstraktnem smislu gre za vprašanje, kateremu od omenjenih udeležencev pravo pripisuje pravico končne določitve predmeta oziroma načina prodaje (paketna oziroma posamična).

V tem pogledu je zanimiva nemška ureditev, ki to vprašanje izrecno zakonsko regulira. Zakon predvideva nekakšen kompromis med interesoma prodajalca in predkupnega upravičenca, pri čemer v izhodišču prednost daje upravičencu.<sup>21</sup> Ta tudi v primeru paketne prodaje še vedno lahko uveljavlja svojo predkupno pravico na posamični nepremičnini, ki je predmet njegove predkupne pravice, pri čemer je dolžan plačati sorazmerni del celotne kupnine. Vendar zakon hkrati vsebuje varovalko, ki upošteva tudi interes prodajalca. Ta lahko vztraja pri tem, da predkupni upravičenec kupi celoten paket, če bi bil zaradi ločitve nepremičnin postavljen v slabši položaj. Literatura navaja primere, kdaj se prodajalec lahko (upravičeno) sklicuje na slabši položaj.<sup>22</sup>

Vprašanje je, ali se srednja pot, ki jo je ubral nemški zakonodajalec, lahko smiselno uporabi tudi v slovenskem pravu, ki takšnega pravila ne pozna. Glede na predstavljena stališča bo izhodišče za presojo pri nas drugačno. Predkupna pravica ne omejuje prodajalčevega razpolagalnega upravičenja, ki je vključeno v lastninski pravici, na način, da ne bi smel nepremičnine, ki je predmet predkupne pravice, prodati skupaj z drugimi nepremičninami, ki niso predmet predkupne pravice.<sup>23</sup> Način prodaje torej določa prodajalec, ki lahko nepremičnine prodaja posamično ali v paketu. V obeh primerih mora modaliteti prodaje primerno upoštevati tudi predkupno pravico. Prodaja v paketu sodoloča pravni in ekonomski položaj nepremičnine, ki je predmet predkupne pravice. Ta položaj je lahko pomembno drugačen kot v primeru, če se

<sup>21</sup> Primerjaj 467. člen nemškega državlanskega zakonika (BGB). Določba je umeščena v poglavje o pogodbeni predkupni pravici, vendar se na podlagi 1098. člena uporablja tudi za t. i. stvarne predkupne pravice. Te so opredeljene kot obremenitev parcele, na podlagi katere ima upravičenec predkupno pravico v razmerju do lastnika (povzeto po Betteto, str. 2).

<sup>22</sup> Med drugim se navaja, da prodajalec pri paketni ponudbi predkupnemu upravičencu ne more vztrajati samo zato, ker bi izbrani kupec v primeru ločitve nepremičnin odstopil od posla. Upoštevna pa je lahko okoliščina, da prodajalec zaradi uveljavitve predkupne pravice na posamični nepremičnini preostanka paketa ne bi mogel prodati pod enako ugodnimi pogoji, kot so tisti, ki jih je ponudil izbrani kupec. Primerjaj Säcker, str. 447–449.

<sup>23</sup> Plavšak, str. 301.

nepremičnina prodaja posamično (ni pa to nujno). Če bo prodajalec nepremičnine prodal v paketu, bo gotovo ravnal pravilno, če bo predkupnemu upravičencu prav tako ponudil nakup celotnega paketa. Pri tem ni pomembno, ali predkupni upravičenec izkazuje predkupno pravico na vseh ali le na nekaterih od v paket vključenih nepremičnin.<sup>24</sup> Predkupni upravičenec lahko ponujeno možnost paketnega nakupa sprejme ali zavrne, nima pa možnosti spreminjati modalitete prodaje tako, da bi lahko (pravno učinkovito) predkupno pravico uveljavil le na posamični nepremičnini oziroma zahteval le prodajo te nepremičnine.<sup>25</sup> Lahko pa se vprašamo, ali sme prodajalec namesto celotnega paketa predkupnemu upravičencu ponuditi le nakup posamične nepremičnine, na kateri ima ta predkupno pravico (pod enakimi posamičnimi pogoji, pod katerimi se ta nepremičnina prodaja v okviru paketa). Presoja bo odvisna od okoliščin primera (v prvi vrsti od strukture paketa ter položaja konkretne nepremičnine; pogodbenega mehanizma; števila predkupnih upravičencev itd.), v splošnem pa bo previdnejši pristop narekoval oblikovanje posamične ponudbe kot sočasno alternativo paketni ponudbi (in ne kot samostojno ponudbo).

Nazaj na izhodiščno tezo: prodajalec torej lahko vztraja pri paketni ponudbi, kupec pa to lahko le sprejme ali zavrne. Zastavlja se vprašanje, ali to velja za vse primere paketne prodaje. Utemeljeno je, da prodajalec pri nakupu celotnega paketa lahko vztraja tedaj, ko gre za prodajo poslovne celote (kar predpostavlja višjo kupnino), oziroma v primeru, ko nepremičnine pomenijo funkcionalno celoto (ker gre na primer za objekt s sosednjim parkiriščem). V takih primerih je interes prodajalca (oziroma izbranega kupca) za paketno prodajo legitimen in razmeroma jasno razpoznaven. Manj jase pa je položaj, kjer dodane vrednosti paketne prodaje ni ali pa ta vsaj ni *prima facie* razvidna (na primer ker gre za kombiniranje nepremičnin, ki ne tvorijo smiselne celote). V takšnem položaju bi moral prodajalec na zahtevo predkupnega upravičenca pojasniti, v čem bi bil z ločeno prodajo nepremičnin na slabšem. Če dodane vrednosti ni, se zastavlja legitimen pomislek, čemu bi interesu prodajalca priznali prednost pred interesom predkupnega upravičenca. Odsotnost dodane vrednosti je ne nazadnje lahko tudi indic, da gre za poskus izigravanja predkupnega upravičenca.

<sup>24</sup> Primerjaj odločbo US RS Up-1581/18 z dne 4. 4. 2019. Pritožnik je imel zakonito predkupno pravico na nepremičninah, ki so predstavljale 0,4 odstotka vseh površin, ki so se prodajale kot celota v stečajnem postopku. Stečajni upravitelj je pritožniku ponudil nakup celote pod enakimi pogoji kot izbranemu kupcu. Pritožnik je ponudbo sprejel, vendar sta prvostopno in pritožbeno sodišče odrekli soglasje k prodajni pogodbi, saj naj bi bila razširitev predkupne pravice na celoten kompleks nesorazmerna. Ustavno sodišče je ugotovilo kršitev pravice do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in nasl.). Predkupni upravičenec ni vplival na izbiro načina prodaje. Ker ni imel možnosti predkupne pravice uveljaviti (le) na posamičnih nepremičninah, mu ni mogoče odreči tudi možnosti nakupa celotnega paketa, saj v nasprotnem primeru svojo predkupno pravico dejansko izgubi. Primer se nanaša na prodajo v stečajnem postopku, kjer je postopek prodaje premoženja posebej reguliran, vendar je stališče uporabno tudi za paketne prodaje, ki ne potekajo v okviru postopkov zaradi insolventnosti.

<sup>25</sup> Smiselno enako tudi Plavšak, str. 301–302.

## Literatura

- BETTETO, Nina. Primeri prodaje s posebnimi dogovori. *Simpozij pogodbenega prava (gradivo)*, Portorož, 2005.
- FINŽGAR, Alojzij. Predkupna pravica. *Zbornik znanstvenih razprav*, 1982, letn. 42, str. 39–56.
- JUHART, Miha, PLAVŠAK, Nina. *Obligacijski zakonik (posebni del) s komentarjem*, 1. in 3. knjiga. Ljubljana: GV Založba, 2004.
- JUHART, Miha. Zakonita predkupna pravica. *Pravni letopis*, 2009, str. 79.
- KONSTANTINOVIĆ, Mihailo. *Obligacije i ugovori – Skica za zakonik o obligacijama i ugovorima*. Beograd: Centar za dokumentacijo i publikacije Pravnog fakulteta u Beogradu, 1969.
- OGRIZEK, Dušan. Varstvo predkupne pravice in problem »enakih pogojev prodaje«. *Pravna praksa*, 1993, letn. 12, str. 5–7.
- PLAVŠAK, Nina (ur.). *Obligacije, posebni del: komentar posebnega dela Obligacijskega zakonika*, 2. knjiga. Ljubljana: Tax-Fin-Lex, Abc Nepremičnine, 2020-2021.
- SÄCKER, Franz Jürgen, RIXECKER, Roland, OETKER, Hartmut, LIMPERG, Bettina. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 4. in 8. knjiga. 8. izdaja. München: C. H. Beck, 2019.
- SELJAK, Franc. Položaj predkupnega upravičenca pri prodaji premoženja v stečajnem postopku. *Pravosodni bilten*, 2017, letn. 39, št. 3, str. 69–90.
- TRATNIK, Matjaž. Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije. *Pravna praksa*, 2010, letn. 29, št. 11, str. 22.
- VARANELLI, Luigi. *Pogodbeno pravo II, Elementi pogodbe*. Ljubljana: IUS Software, 2015.
- VIZNER, Boris. *Gradansko pravo*. 3. knjiga. 2. izdaja. Rijeka, 1969.