

PREDKUPNA PRAVICA PRI PRODAJI IN NAKUPU NEPREMIČNINE

Datum objave: 20. februar 2024

V tem prispevku bodo na kratek, razumljiv in posplošen način predstavljene osnovne značilnosti **instituta predkupne pravice**, katero je potrebno upoštevati v primeru prodaje in nakupa nepremičnine. Način uresničevanja predkupne pravice ali način varstva v primeru kršitev morebitnih predkupnih pravic, je lahko raznolik in odvisen od posameznega primera.

Osnovni namen tega prispevka je bralca opozoriti na pomembnost upoštevanja morebitnih predkupnih pravic v postopkih prodaje oz. nakupa nepremičnin, in tudi na splošno opozoriti na raznovrstnost primerov v zvezi s predkupnimi pravicami.

Vsak kupec in prodajalec bi pri nakupu ali prodaji nepremičnine morala biti seznanjena ali za nepremičnino, ki je predmet pravnega posla obstaja predkupna pravica. Še posebej je potrebno poudariti na previdnost pri sklepanju t. i. *predpogodb ali pogodb o Ari*, ki jih sklepajo sami brez pomoči pravnega strokovnjaka. Tovrstne pogodbe kupci in prodajalci sklepajo v večini primerov še pred pridobitvijo lokacijskih informacij ali preverbo o obstoju prekupne pravice.

Kaj je predkupna pravica oz. kakšne vrste poznamo?

Predkupna pravica v splošnem pomeni, da je lastnik stvari (prodajalec) zavezan, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on kupi pod enakimi pogoji.

Potrebno je razlikovati med t.i. **pogodbeno predkupno pravico** in pa t.i. **zakonsko predkupno pravico**.

Omeniti je potrebno tudi **Odkupno pravico**, ki ni pogosta pravica, saj precej omejuje voljo lastnika nepremičnine na račun imetnika odkupne pravice, kot je to določeno v **38. členu (SPZ)**. Takšna pravica je lahko določena ne samo za premičnine (predmete, delnice, obveznice, ipd), ampak tudi za nepremičnine. Odkupne pravice pa ne gre mešati s predkupno pravico. Gre za dve ločeni pravici.

Odkupna pravica namreč daje upravičencu, da pod pogoji določenimi vnaprej, poda izjavo, da stvar kupi (brez posebne predhodne ponudbe prodajalca/lastnika).

Pogodbena predkupna pravica je omejitev lastninske pravice, v katero v skladu z načelom avtonomije pogodbene volje strank privoli lastnik sam. V zvezi s pogodbeno predkupno pravico je potrebno izpostaviti **507. člen** Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ), iz katerega izhaja, da se s pogodbenim določilom o predkupni pravici lastnik stvari (prodajalec) zavezuje, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on **kupi pod enakimi pogoji**.

Zakonska predkupna pravica pomeni omejitev lastninske pravice, ki jo določi zakon. Iz 513. člena OZ izhaja, da imajo lahko določene osebe **predkupno pravico po zakonu**, pri čemer je

zakonsko ureditev predkupne pravice zaznati predvsem v naslednjih zakonih (zaradi namena tega prispevka so nekateri le na kratko opredeljeni):

A) iz tretjega odstavka [66. člena Stvarnopravnega zakonika](#) (v nadaljevanju: SPZ) izhaja, da lahko solastnik razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem. V primeru **etažne lastnine** pa SPZ v [124. členu](#) določa, če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico;

B) iz [23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih](#) (v nadaljevanju: ZKZ) izhaja, da pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije z drugimi zakoni določeno drugače, lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Ob enakih pogojih se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto v skladu s prejšnjim odstavkom, pravico do nakupa določi po naslednjem vrstnem redu:

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen v primeru, ko gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki je stvarno premoženje države in mora prodajalec določiti kmeta na podlagi metode javne dražbe;

C) iz [62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine](#) (v nadaljevanju: ZVKD-1) izhaja, da ima država predkupno pravico na spomeniku državnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika državnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi;

D) predkupna pravica v določenih primerih po **Stanovanjskem zakonu** (v nadaljevanju: SZ-1) npr. [176. člen](#) (predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice) ali [175.a člen](#) (pravice iz bivših hišniških stanovanj);

- E) predkupna pravica po **Zakonu o gozdovih** (v nadaljevanju: ZG) ([47. člen](#) omenjenega zakona);
- F) predkupna pravica po **Zakonu o ohranjanju narave** ((v nadaljevanju: ZON) [84. člen](#);
- G) predkupna pravica po **Zakonu o vodah** (v nadaljevanju: ZV-1) [7. odst. 16.](#) člena in [22. člen](#);
- H) predkupna pravica po **Zakonu o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023** (v nadaljevanju: ZIUOPZP), 66. člen;

in morebitne druge predkupne pravice, ki niso navedene v tem članku.

Določbe **Zakona o urejanju prostora** (v nadaljevanju: ZureP-3) (predvsem [199. člen](#)), določajo, da **Občina** lahko določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, v ureditvenem območju naselja, v drugem ureditvenem območju, na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

Država lahko določi območje predkupne pravice v območju DPN, v uredbi o najustreznejši varianti ali državnega prostorskega ureditvenega načrta.

Območje predkupne pravice se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

Območje predkupne pravice Občine določi občinski svet z odlokom ali vlada z uredbo. Vlada lahko določi območje predkupne pravice z uredbo, s katero se sprejme državni prostorski izvedbeni akt.

Kako se predkupna pravica uveljavlja in v kakšnem času?

Iz 508. člena OZ **v osnovi** izhaja, da mora predkupni upravičenec v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil svojo predkupno pravico. Hkrati z izjavo, da kupuje stvar, mora plačati kupnino, določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji, ali jo položiti pri sodišču. Če je lastnik v pogojih za prodajo navedel določen rok za plačilo kupnine, lahko predkupni upravičenec izkoristi ta rok le, če da zadostno zavarovanje.

Vendar je pri tem potrebno opozoriti, da se postopek uveljavljanja predkupne pravice (ali način varstva v primeru kršitev teh upravičenj) lahko po posameznih primerih razlikuje (tudi v odvisnosti, za kakšno predkupno pravico gre ipd.). Kot primer navajam sledeče (za namene tega prispevka so navedeni le nekateri in na kratko predstavljeni):

- ureditev predkupne pravice v insolvenčnih postopkih (npr. z [347.členom](#) **Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, (ZFPPIPP)**),

- ureditev predkupne pravice v izvršilnih postopkih (npr. s [182. členom](#) **Zakona o izvršbi in zavarovanju, (ZIZ)**,
- ureditev predkupne pravice po **Zakonu o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1)** (npr. z [62. členom](#) omenjenega zakona),
- ureditev predkupne pravice po določilih **Stanovanjskega zakona** (člen 178.) segment: »Posebne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice), **in drugi primeri.**

Kaj se zgodi, če je bil opravljen prenos lastnine, ne da bi bil o tem obveščen predkupni upravičenec?

Iz 3. odstavka 513. člena OZ izhaja, da se pravila o pogodbeni predkupni pravici smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, **če za posamezen primer zakon ne določa drugače.**

V zvezi z morebitno kršitvijo predkupnih pravic je potrebno navesti, da se pri zakonskih predkupnih pravicah v osnovi uporablja zakonodajna ureditev, ki posamezno predkupno pravico določa. Iz odločbe Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 822/2005 izhaja, da različne vrste zakonske predkupne pravice urejajo posamezni področni zakoni v skladu z različnimi razlogi za njihovo ustanovitev in z različnimi poudarki za varstvo pravic in obveznosti prizadetih. **Prednost ima torej specialna ureditev v posameznem zakonu.**

V določenih primerih so prodajne pogodbe, pri katerih je kršena predkupna pravica, torej lahko izpodbojne **ali celo nične** (tako npr. [201. člen](#) Zakona o urejanju prostora (ZureP-3), 62. člen Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1), ipd.).

Iz splošnega določila 512. člena OZ izhaja (katerega uporaba je torej odvisna od specifičnega primera), da če je prodajalec prodal stvar in prenesel lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca, in če je bila tretjemu znana ali mu ni mogla ostati neznana predkupna pravica upravičenca, lahko ta v šestih mesecih, šteto od dne, ko je zvedel za prodajno pogodbo, zahteva, da se pogodba razveljavi in stvar pod enakimi pogoji proda njemu. Če je prodajalec napačno obvestil predkupnega upravičenca o pogojih za prodajo tretjemu in je bilo tretjemu to znano ali mu ni moglo ostati neznano, začne teči ta šestmesečni rok od dne, ko je predkupni upravičenec izvedel za prave pogodbene pogoje. Upravičenje preneha v vsakem primeru po petih letih od prenosa lastnine stvari na tretjega.

Iz navedenega se ugotavlja, da je ureditev kršitev predkupnih pravic oz. način varstva v primeru kršitev teh upravičenj lahko po posameznih primerih urejena drugače, na kar je potrebno biti še bolj pozoren. (Zaradi osnovnega namena tega prispevka le-ti niso podrobneje predstavljene).

Trajanje predkupne pravice?

Iz 511. člena OZ izhaja, da **pogodbena predkupna pravica** preneha s potekom časa, ki je določen s pogodbo. Če čas trajanja ni določen, predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe.

Trajanje **zakonske predkupne pravice** ni omejena in je vezana na veljavnost zakona.

Hkratno uveljavljanje predkupne pravice v primeru večih solastnikov?

Vprašanje hkratnega uveljavljanja predkupne pravice več **solastnikov** med drugim ureja tretji odstavek 66. člena SPZ.

Iz odločbe Višjega sodišča v Mariboru opr. št. I Cp 898/2015 izhaja, da skladno z navedeno zakonsko določbo lahko v primeru, če predkupno pravico uveljavlja **hkrati več solastnikov**, vsak od njih uveljavlja svojo predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem. Taka ureditev izkazuje tesno medsebojno povezanost ali odvisnost predkupnih upravičenj več solastnikov v primeru hkratnega uveljavljanja predkupne pravice. Obseg ali delež, do katerega je pri uveljavljanju predkupne pravice upravičen prvi solastnik, je odvisen od tega, ali je drugi, ki tako pravico uveljavlja hkrati z njim, po temelju upravičen za tako zahtevo, ali je torej solastnik in s tem predkupni upravičenec, ter po višini, kakšen je njegov delež. In obratno: obseg ali delež drugega je enako odvisen od utemeljenosti zahteve prvega solastnika po temelju in višini. Solastnik je upravičen uveljavljati predkupno pravico do celote predmeta prodaje, če samo on uveljavlja predkupno pravico, ali če tisti, ki jo uveljavlja hkrati z njim, ni solastnik in s tem predkupni upravičenec (prim. tudi z odločbo Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 71/2010).

Zaključek

Kot je razvidno iz tega članka je potrebno pri prodaji oz. nakupu nepremičnine upoštevati morebitne predkupne pravice, pri čemer je to-smerno postopanje, torej predvsem način uresničevanja tovrstne pravice ali način varstva v primeru kršitev teh upravičenj, odvisen od večih dejavnikov, **zato je zaradi kompleksnosti tega oz. različnih možnih položajev, pomoč pravnega strokovnjaka priporočljiva.**

Ciril Sušnik, mag. prav. in manegamenta nepremičnin

 ciril.susnik@gmail.com

 +386 51650705

 Topol pri Medvodah 5, 1215 Medvode, Slovenija

 t5.si

Viri:

- a. Odločba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 822/2005, dostop na: <https://www.iusinfo.si/sodna-praksa/sklep-ii-ips-822-2005/> (9. 1. 2024).
- b. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/oz/> (9. 1. 2024).
- c. Dostopna na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/spz/> (9. 1. 2024).
- d. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/sz-1/> (9. 1. 2024).
- e. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zkz/> (9. 1. 2024).Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zvkd-1/> (9. 1. 2024).
- f. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zg/> (9. 1. 2024).
- g. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zon/> (9. 1. 2024).
- h. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zv-1/> (9. 1. 2024).
- i. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zurep-3/> (9. 1. 2024).
- j. Dostop na: <https://www.iusinfo.si/zakonodaja/zfppipp/> / (9. 1. 2024).