

in nemogočih sodišč,⁵⁴ v obliki rebusov, ki omogočajo razlage v katerokoli smer ter za »žolcasto« naredijo tudi tisto, kar je bilo prej morda videti jasno in (pravno) zanesljivo. Ta pravni sistem, ki to več ni, nenazadnje niti ni več sposoben o čemerkoli vsaj približno pomembnem sploh (dokončno) odločiti.⁵⁵

Natančnejše seciranje te – precej smrdeče – pravne kloake, razlogov zanjo in morebitnih poti nekam ven bo sicer predmet tretjega dela te trilogije. Drugi del bi zaključili le še s stališčem, po katerem smo spet enkrat zelo globoko zabredli v tipično tacitovsko situacijo prava v tako ogromnih količinah (»plurimae leges«) in tako zavozlanega, da ga v resnici sploh več ni ter življenje in svet ureja le še »corruptissima republica«.⁵⁶

Povabilo (teaser) k branju tretjega dela trilogije o pobijanju pravnikov

»V časih Tacitusa in tudi v časih samoupravnega socializma pisci pravnih predpisov niso imeli na razpolago funkcije 'copy paste', s katero lahko le malo inventiven pravnik nižjega ranga v kratkem času napiše zelo dolg in na videz zelo strokoven tekst z mnogo opombami in referencami, s katerim zadovolji šefa, ta šef pa nima časa zadeve skrajšati ali napisati na novo, pa tega niti ne sme, saj ga stranke ali drugi uporabniki plačujejo ali drugače stimulirajo po principu o 'Stundenabrechnung' – torej po urah dela ali straneh izdelka. In le kdo bi prvemu ali drugemu lahko kaj očital?«

⁵⁴ Med njimi je marsikakšna še hujša od morda po krivici za najbolj noro razglašene sodbe Upravnega sodišča RS opr. št. I U 1478/2016-19 z dne 30. avgusta 2017, ki v sporu o mandatu slovenskega sodnika citira celo sodbe, ki jih je v zadevah zoper Ekvador in Honduras izdal Inter-American Court of Human Rights ...

⁵⁵ Da je tako, kaže cela množica primerov, poleg zgoraj omenjenih volka, bazena na klifu in asfaltne baze na primer vsaj še dosedanjih 20 let potovanja gor in dol po sodnih in upravnih institucijah v primeru ljubljanskega nogometnega stadiona Joca Peččnika, ali pa bodočih verjetno tudi 20 let istega v postopkih (in izsiljevanjih) glede nekaj kvadratnih metrov dostopnega zemljišča, spornega pri obnovi Drame SNG ...

⁵⁶ Pri čemer napihnjene pravniške rituale »v imenu ljudstva«, v imenu finančno potentne klientele ali zgolj naših egov pravniki seveda še izvajamo – ampak le, dokler se nas ne bo kdo spet (precej upravičeno) namenil raje pobijati kot za brezkoristno delovanje še naprej plačevati in respektirati ...



Blaž Slavec

odvetnik v Odvetniški pisarni Senica & partnerji, d. o. o.



Maša Kramar

odvetnica in partnerica v Odvetniško pisarni Senica & partnerji, d. o. o.

Prodaja nepremičnine v stečaju – novosti, tveganja in prednosti

Privlačno nizka cena na javni dražbi marsikoga zamika, zato se odloči za nakup nepremičnine v stečajnem postopku – posebej v času, ko nepremičnine na trgu dosegajo vrtoglave vrednosti, ki zgodovinsko gledano povprečno samo še rastejo. Nakup v stečajnem postopku je iz marsikaterega vidika za kupca boljši in varnejši kot sklenitev prodajne pogodbe na prostem trgu, vendar ni vse zlato, kar se sveti, zato previdnost ni nikoli odveč.

Namen tega prispevka je najprej ponuditi kratek pregled postopka prodaje nepremičnine v stečajnem postopku in nato predstaviti nekatere novosti, prednosti ter tveganja takega nakupa, s katerimi bi po najinem mnenju kupec moral biti seznanjen.

Za boljšo oceno prednosti in slabosti oziroma tveganj nakupa nepremičnine v stečajnem postopku je smiselno najprej ugotoviti, kako sploh poteka postopek prodaje nepremičnine v stečajnem postopku. Posebnosti v tem delu niso upoštevane, saj bi bil prispevek predolg, nekatere specifične pa so opisane tudi v naslednjih poglavjih.

Prodaja se začne s sklepom o prodaji, ki ga sodišče izda na podlagi določb 330. in 331. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti

in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP). Sklep se izda na predlog stečajnega upravitelja (in mnenja oziroma soglasja upniškega odbora oziroma ločitvenega upnika, če se za konkreten primer zahteva). Sodišče je dolžno izbrati optimalen način prodaje, ki bo ob upoštevanju značilnosti nepremičnine, ki je predmet prodaje, stanja na trgu in poslovno običajnega načina prodaje tovrstne nepremičnine dosegel najvišjo ceno.¹

S sklepom o prodaji sodišče določi način prodaje in izklicno oziroma izhodiščno ceno, sklep vsebuje tudi

¹ Tako med drugim sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 19/2023.

določila glede davčnega režima ter stroškov prodaje in znesek varščine. ZFPPIPP določa dva načina prodaje, ki se morata uporabiti pri prvi prodaji: javna dražba ali zavezujoče zbiranje ponudb.

Javna dražba se lahko opravi bodisi z zviševanjem (uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno) bodisi z zniževanjem (uspe tisti dražitelj, ki prvi da ponudbo za ceno v posameznem koraku dražbe) izklicne cene². Zavezujoče zbiranje ponudb pa se opravi z javnim vabilom k dajanju ponudb, s katerim se stečajni dolжник zaveže, da bo sklenil prodajno pogodbo s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo ceno, vendar ne nižje od izhodiščne cene.³

Obstaja še tretji način prodaje, in sicer neposredna pogajanja s kupcem, vendar ga je dovoljeno uporabiti samo v primeru neuspešne prodaje na javni dražbi ali v postopku zavezujočega zbiranja ponudb. Neposredna pogajanja se tudi lahko začnejo samo z osebo, ki je sodelovala v postopku nezavezujočega zbiranja ponudb, opravljenega pred začetkom pogajanj.⁴

Oba primarna načina prodaje predvidevata plačilo varščine, ki je za potencialnega dražitelja ali ponudnika obvezna, če želi sodelovati v postopku prodaje. Višina varščine je odvisna od izklicne cene in je določena v 333. členu ZFPPIPP. Neuspešnemu dražitelju ali ponudniku se varščina vrne, uspešnemu pa se všteje v kupnino kot ara.

Dražbo ali zavezujoče zbiranje ponudb organizira stečajni upravitelj, ki razpis dražbe ali vabilo k dajanju ponudb pošlje sodišču, ki ga objavi na spletnih straneh Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (Ajpes). Potencialni kupec je lahko vsaka pravna ali fizična oseba, razen oseb iz 337. člena ZFPPIPP.

Najuspešnejšega dražitelja ali najugodnejšega ponudnika po zaključku postopka prodaje stečajni upravitelj pozove k sklenitvi pisne prodajne pogodbe, ki mora biti sklenjena v roku treh delovnih dni od dražbe oziroma obvestila o izidu zbiranja zavezujočih ponudb. Če kupec, ki je bil pozvan k sklenitvi pogodbe, v tem roku pogodbe ne podpiše, se mu varščina ne vrne.⁵

Pri ugotavljanju, katera ponudba je za stečajno maso najbolj ugodna, pa ni nujno edino merilo višina ponujene kupnine, temveč je zaradi obračuna davkov in morebitnega davčnega popravka pomembno tudi, kdo je kupec nepremičnine, ali je zavezanec za plačilo DDV in ali ima pravico do polnega odbitka. Najugodnejša bo tako ponudba tistega kupca, pri katerem bo po plačilu vseh davkov v stečajni masi ostalo največ neto kupnine.

ZFPPIPP določa tudi najdaljši rok za plačilo kupnine, in sicer tri mesece od sklenitve prodajne pogodbe. Če kupec zamudi s plačilom kupnine za 15 dni, lahko stečajni dolжник odstopi od prodajne pogodbe. Stečajni

upravitelj ima torej izbiro: v primeru neplačila kupnine lahko proti kupcu bodisi sodno uveljavlja zahtevek za plačilo kupnine bodisi odstopi od pogodbe in ponovi postopek prodaje. Pomembno je tudi, da se v stečajnem postopku v slednjem primeru nakup ne ponudi drugemu najugodnejšemu ponudniku ali dražitelju, temveč se ponovni celoten postopek prodaje.

K prodajni pogodbi mora načeloma soglasje podati tudi sodišče. Pogodba je namreč na podlagi prvega odstavka 341. člena ZFPPIPP sklenjena pod odložnim pogojem, da bo sodišče k njej dalo soglasje, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če sodišče zavrne soglasje. Skladno z določbo sedmega odstavka 341. člena ZFPPIPP sodišče da soglasje, če je bila prodaja opravljena v skladu s pravnomočnim sklepom o prodaji (kjer se upošteva tudi spoštovanje pravil o ugotavljanju najugodnejšega ponudnika!), če je vsebina prodajne pogodbe skladna z ZFPPIPP in če je upniški odbor oziroma ločitveni upnik dal soglasje (če se v konkretnem primeru zahteva). Zakon pa ne določa razlogov za zavrnitev soglasja, zato lahko sodišče soglasje zavrne tudi iz kakšnega drugega razloga. V sodni praksi je denimo mogoče najti primer, ko je sodišče soglasje zavrnilo (tudi) zato, ker bi zaradi prodaje nepremičnine kupcu, ki ni zavezanec za plačilo DDV, za stečajnega dolžnika nastali tako visoki stroški, da jih skupaj z drugimi že potrjenimi stroški ne bi mogel pokriti iz stečajne mase – kupec namreč ni imel možnosti odbijanja DDV in bi zato za stečajnega dolžnika nastala davčna obveznost v višini 480.000 evrov.⁶

Soglasje ni vedno obvezno, saj zakon določa več izjem: ključna je ta, da soglasje ni potrebno v primeru prodaje nepremičnine, ocenjene na manj kot 100.000 evrov.

Kupec lahko na podlagi določbe drugega odstavka 339. člena ZFPPIPP uveljavi pravico odložiti plačilo kupnine do pravnomočnosti sklepa o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe in tako ne pride v zamudo, če je ne plača v roku, določenem v prodajni pogodbi.

Po plačilu kupnine in izdanem soglasju sodišče izda še sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca v zemljiško knjigo. Pridobitev lastninske pravice je originalna – bistvena značilnost tega načina pridobitve je (v primerjavi z derivativno), da lastninska pravica pridobitelja nastane na novo – ni pomembno, ali je prej kdo imel na stvari lastninsko pravico ali ne; če jo je imel, do prehoda na pridobitelja pride ne glede na voljo prejšnjega lastnika (brez njegove volje in sodelovanja) in načeloma brez omejitev oziroma bremen. Vrhovno sodišče RS je že v sodbi II Ips 87/2020 pojasnilo, da prodajna pogodba, ki jo po končani javni dražbi stečajni upravitelj sklene z najugodnejšim ponudnikom, ni običajna obligacijska pogodba, temveč samo izvedbeno dejanje javne dražbe; zato kupec ne pridobi stvari s to pogodbo, temveč originalno po končani javni dražbi, ki jo izvede državni organ.

² Drugi odstavek 329. člena ZFPPIPP.

³ Tretji odstavek 329. člena ZFPPIPP.

⁴ Peti odstavek 329. člena ZFPPIPP.

⁵ Osmi in deveti odstavek 334. člena ZFPPIPP ter šesti in sedmi odstavek 335. člena ZFPPIPP.

⁶ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 657/2017 z dne 22. novembra 2017.

Temu sledi tudi ZFPPIPP, saj v določbah 342. člena izključuje določene zahtevke v zvezi s sklenjeno prodajno pogodbo, hkrati pa predvideva, da hkrati s plačilom kupnine prenehajo tudi nekatere stvarne pravice tretjih oseb na nepremičnini: hipoteke in zemljiški dolgovi, pravice do prepovedi odtujitve in obremenitve ter osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, če imajo slabši vrstni red od najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga oziroma če so bile pridobljene po začetku učinkovanja stečajnega postopka.

Prednost take originalne pridobitve premoženja je, da razen v primerih kvalificirane nedobrovernosti kupca tretji, ki za vpis svojih pravic v zemljiško knjigo niso pravočasno poskrbeli, te pravice izgubijo (več o tem tudi v nadaljevanju prispevka).

Logična posledica je, da kupec nepremičnine v stečajnem postopku iz istega razloga ne more biti okoriščen iz naslova priposestevanja pravic (na primer služnosti) s strani stečajnega dolžnika in njegovih pravnih prednikov, saj bi sicer prišlo do različnega obravnavanja smiselno enakih položajev. Ker gre za originalno pridobitev lastninske pravice, po najinem mnenju namreč ni mogoče uporabiti določbe drugega odstavka 45. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ), po kateri se v priposestvovalno dobo vštevata tudi čas, ko so posestni predniki sedanjega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki, saj meniva, da ta določba velja samo za derivativne (izvedene) načine pridobitve lastninske pravice, kot so nakup na trgu ali dedovanje. V praksi to pomeni, da če je stečajni dolжник na primer na sosednji nepremičnini priposestvoval služnost hoje in vožnje, vendar ni poskrbel za vpis služnosti v zemljiško knjigo, tega zahtevka ne more uveljaviti kupec, temveč se priposestvovalna doba z njegovim nakupom začne znova.

I. Prednosti nakupa nepremičnine v stečajnem postopku

To poglavje je namenjeno predstavitvi nekaterih posebnosti nakupa v stečajnem postopku, v primerjavi z nakupom na trgu ali v izvršilnem postopku.

1. Nakup ob upoštevanju likvidacijske vrednosti

Skladno z določbo tretjega odstavka 327. člena ZFPPIPP se nepremičnine vedno ocenijo tudi po likvidacijski vrednosti – vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje v stečajnem postopku.⁷ Likvidacijska vrednost mora upoštevati predpostavko, da je treba premoženje hitro prodati, zato je navadno nižja od tržne vrednosti.

Nepremičnina se mora, kot drugo premoženje stečajnega dolžnika, prodajati ob upoštevanju likvidacijske vrednosti. Drugače kot v izvršilnem postopku, kjer se kot osnova za izhodiščno ceno na dražbi upošteva tržna vrednost nepremičnine,⁸ pri prvem sklepu o

prodaji izhodiščna cena ne sme biti nižja od polovice vrednosti, ocenjene na podlagi likvidacijske vrednosti. Če nepremičnina ni prodana, je lahko izhodiščna cena nadaljnjih prodaj s soglasjem upniškega odbora (ali ločitvenega upnika) manjša od polovice likvidacijske vrednosti.

Možnost prodaje ob upoštevanju likvidacijske vrednosti je pomembna prednost nakupa v stečajnem postopku, saj je mogoče nepremičnino prav zaradi nujnosti prodaje pridobiti po precej nižji ceni, kot bi jo sicer dosegla na trgu. Vendar je treba opozoriti, da v primeru tržno zanimivejše nepremičnine kupec v postopku prodaje ne bo sam in bo moral tekmovati z drugimi potencialnimi interesi. Nizka izklicna ali izhodiščna cena naj zato kupca ne pretenta, saj obstaja možnost, da se bo povečala, posebej v primeru prodaje na javni dražbi.

2. Plačilo kupnine z najemom kredita – novost!

Novela ZFPPIPP-H⁹ je vnesla določbo 339.a člena, ki ureja pomembno možnost plačila kupnine z najemom kredita.

Namen določbe je prekiniti začaran krog, v katerem so se prej znašle stranke, dajalec kredita in notar: težava prejšnje ureditve je bila namreč v tem, da je zakon predpostavljал plačilo kupnine, preden je sodišče izdalo sklep o dovolitvi vknjižbe v zemljiško knjigo. To je v praksi pomenilo, da vpis hipoteke pri nepremičnini, ki jo je kupoval kupec, ni bil mogoč, saj kupec še ni razpolagal z listino, ki bi mu omogočila vpis v zemljiško knjigo. Dajalec kredita bi kupcu za nakup nepremičnine sicer odobril kredit, vendar ne brez zavarovanja, notar pa zavarovanja ne more izvesti, če kupec še ni lastnik.¹⁰

Sedaj ZFPPIPP dajalcu kredita omogoča, da znesek kupnine nakaže notarju v hrambo in mu naloži, da depozitarni znesek nakaže v dobro denarnega računa stečajnega dolžnika, ko mu upravitelj predloži sklep sodišča o izročitvi nepremičnine kupcu s potrdilom o pravnomočnosti, notar pa lahko na ta način vpiše hipoteko takoj zatem, ko prejme sklep o izročitvi nepremičnine kupcu.

Stečajni postopek s tem omogoča pomembno prednost pred izvršilnim postopkom, ki takega mehanizma še vedno ne pozna, zagotovo pa bo to povečalo tudi zanimanje za nakup nepremičnin v stečajnem postopku.

3. Nakup poslovne celote

Stečajni postopek v nasprotju z izvršilnim omogoča prodajo t. i. poslovne celote: stvari in drugih premoženjskih pravic, ki so kot celota potrebne za opravljanje posamezne vrste poslov ali več vrst poslov, ki se opravljajo zaradi izdelave določene vrste proizvodov ali izvedbe določene vrste storitve.

⁷ Točka 7, prvi odstavek 142. člena ZFPPIPP.

⁸ Drugi odstavek 178. člena ZIZ.

⁹ Ur. l. RS, št. 102/23.

¹⁰ Obrazložitev zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP-H), Lexpera, d. o. o., Ljubljana 2023.

Nepremičnine večkrat niso samo zemljiške parcele, temveč se na njih opravlja tudi dejavnost (na primer hotel ali tovarna). Če je kupec zainteresiran ne samo za nepremičnino kot tako, temveč tudi za dejavnost, ki se na ali v njej opravlja, v stečajnem postopku obstaja možnost kupiti poslovno celoto in s tem vstopiti v pravni položaj stečajnega dolžnika. Opozoriti pa je treba, da se kupec ne more odločiti, ali bo kupil samo nepremičnino ali vso poslovno celoto – odločitev je prepuščena upravitelju in sodišču in če se prodaja poslovna celota, ni možno kupiti samo nepremičnine (in obratno).

Poudariti gre, da ne gre za nakup stečajnega dolžnika kot pravne osebe (t. i. *share deal*), temveč za nakup stvari in premoženjskih pravic, ki sestavljajo neko zaokroženo celoto (t. i. *asset deal*). Sestavine poslovne celote, ki se prodajajo in se bodo prenesle na kupca, primeroma določa drugi odstavek 343. člena ZFPPIPP (na primer koncesije, licence za uporabo pravic intelektualne lastnine, pravice na podlagi soglasij in dovoljenja pristojnih organov, potrebna za opravljanje dejavnosti, itd.), vedno pa morajo biti navedene v sklepu o prodaji.¹¹ Tudi pri nakupu poslovne celote je treba upoštevati različno davčno obravnavo nakupa posameznih pravic, saj so lahko le-te različno obdavčene in predstavljajo tako za kupca kot za prodajalca različen strošek, ki vpliva na neto izkupiček stečajne mase, s tem pa na najugodnejšo ponudbo.

Zelo pomembna je določba tretjega odstavka 343. člena ZFPPIPP, ki kupca šteje za univerzalnega pravnega naslednika stečajnega dolžnika glede poslovne celote. To pomeni, da kupcu ni treba prenašati vsake pogodbe posebej, ampak postane njihov sopogodbениk samodejno, z izdajo sklepa sodišča. Te možnosti izvršilni postopek ne pozna, pri prodaji na trgu pa ni mogoče določiti univerzalnega pravnega nasledstva, zaradi česar je treba na novega kupca poslovne celote izvesti prenos vsake pogodbe, ki je potrebna za delovanje poslovne celote – ker je na podlagi določb 122. člena Obligacijskega zakonika (OZ) za prenos pogodb potrebno soglasje sopogodbениka, kupec tvega, da prenos nekaterih pogodb ne bo možen. Seveda pa mora kupec paziti na to, da ne »podeduje« samo pravic, temveč tudi obveznosti stečajnega dolžnika, ki izhajajo iz teh pogodb (na primer plačilo najemnin).

Ni odveč poudariti, da se pri prodaji poslovne celote oblikuje enotna cena, ki ni odvisna od vrednosti posameznih delov, ki sestavljajo poslovno celoto. Zato po prodaji ni mogoče uveljavljati, da posamezni del poslovne celote ni bil prodan po pravilni vrednosti.¹² Za kupca je torej zelo pomembno, da pred nakupom poskusi opraviti čim bolj skrben pravni in finančni pregled poslovne celote, saj se s tem zavaruje pred morebitnimi tveganji, na primer pred nemogočnostjo uveljavljanja stvarnih napak (glej v nadaljevanju poglavje o izključitvi odgovornosti stečajnega dolžnika).

4. Prodaja nepremičnine, vredne manj kot 15.000 evrov

Stečajni postopek v skladu s 346. členom ZFPPIPP omogoča zelo poenostavljeno prodajo nepremičnine, katere vrednost ne presega 15.000 evrov.

Paziti pa je treba, da se poenostavljena pravila o prodaji ne zlorabijo: likvidacijsko vrednost 15.000 evrov ali manj, od katere je odvisna uporaba določb 346. člena ZFPPIPP, namreč sme oceniti upravitelj sam, ne da bi pridobil cenitveno poročilo.¹³ Upravitelj mora sicer v predlogu za izdajo sklepa o prodaji pojasniti, kako je premoženje ocenil, vendar se lahko zgodi, da upravitelj zaradi želje po prodaji določene mu kupcu vrednost toliko podceni, da mu ni treba izvesti javne dražbe ali zbiranja ponudb. Upniki imajo v takšnem primeru možnost pritožbe zoper sklep o (redni) prodaji, v katerem lahko uveljavljajo, da pogoji za poenostavljeno prodajo po 346. členu ZFPPIPP niso podani.

5. Omejitev zahtevkov proti kupcu

Kot je bilo že pojasnjeno, je kupec po zaključenem nakupu nepremičnine varovan z določbo petega odstavka 342. člena ZFPPIPP, ki omejuje zahtevke drugih oseb proti njemu. Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba namreč niso upravičeni niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati:

1. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe,
2. zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim,
3. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca, ali
4. kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.

Tako varstvo kupca je izpeljano iz načela, da se lastninska pravica s prodajo v stečajnem postopku pridobi originarno (na novo) in zato ni pomembno, ali je bila lastninska pravica stečajnega dolžnika prej omejena oziroma ali je lastninsko pravico pridobil kdo tretji, ki je ni vpisal v zemljiško knjigo, sklenitev prodajne pogodbe pa je zgolj izvedbeni instrument prodaje. Vrhovno sodišče RS je namreč zavzelo stališče, da nakup nepremičnine v stečajnem postopku zaradi javnosti postopka in načina vodenja postopka (vodi ga sodišče) izključuje vse ugovore glede nedobrovernosti kupca in močnejše pravice.¹⁴

Sodna praksa je na podlagi pravnega mnenja občne seje Vrhovnega sodišča RS z dne 14. decembra 1994 zavzela stališče, da so pri prodaji nepremičnine v stečajnem postopku izključeni tudi vsi zahtevki, temelječi na močnejši pravici tretjega ali nedobrovernosti

¹¹ Prim. sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 322/2021 z dne 17. avgusta 2021.

¹² Prim. sodbo Vrhovnega sodišča RS, opr. št. III Ips 98/2016 z dne 19. septembra 2017.

¹³ Obveznost pridobitve ocene vrednosti premoženja sicer določa drugi odstavek 327. člena ZFPPIPP.

¹⁴ Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 279/2014 z dne 14. julija 2016.

kupca. Takšnemu stališču načeloma sledi tudi novejša sodna praksa,¹⁵ ki pa z namenom preprečitve zlorab stečajnega postopka logično poudarja, da se kupec ne more sklicevati na pravni privilegij originarne pridobitve oziroma določila 342. člena ZFPPIPP v primeru zlorabe stečajnega postopka.

To pomeni, da so iz varstva izključeni primeri, ko gre za okoriščenje nepoštenega kupca na račun izgube lastninske pravice poštenega zunajknjižnega lastnika, zlasti kadar sodišče ugotovi zlorabo pravil stečajnega postopka.¹⁶ Formalistično sklicevanje na to določbo, brez analize »sumljivih«¹⁷ okoliščin, ki kažejo na zlorabo, bi pomenilo, da je sodišče nudilo pravno varstvo zlorabi postopka, kar glede na namen zakonodajalca zavarovati kupca ni bil njegov cilj.¹⁷ Toda slaba vera kupca mora biti kvalificirana do te mere, da je kupcu mogoče očitati sodelovanje pri zlorabi postopka, kvalificirana nedobrovernost (zlonamernost) pa mora biti ugotovljena tako pri stečajnem upravitelju kot pri kupcu.

V sodni praksi se omenja primer, ko je tožnik od stečajnega dolžnika kupil nepremičnine, vendar se ni vpisal v zemljiško knjigo, imel pa jih je v mirni posesti skoraj 10 let. Stečajni upravitelj ni nikoli niti poskusil prevzeti posesti na nepremičninah, čeprav je vedel zanje. Nepremičnine so bile namenoma izdelane v nasprotju s strokovnimi standardi, z namenom prikriti realno tržno vrednost nepremičnin in pridobiti premoženjsko korist pri prodaji, saj je cenilec nepremičnino vrednotil kot stavbno zemljišče, čeprav je bila na njem očitno postavljena stavba. Cenilec je kot razlog za določitev nižje vrednosti celo navedel, da se zemljišče nahaja pod stavbo in je zato za potencialne kupce manj zanimivo. Toženka je nepremičnine kupila, čeprav bi morala podvomiti o korektnosti ceno, saj po načelu povezanosti zemljišča in objekta zgolj stavbišče ne more biti samostojen predmet prodaje.

Vrhovno sodišče RS je v sodbi opr. št. II Ips 10/2021 z dne 7. aprila 2021 presodilo, da se na originarno pridobitev s prodajo v stečajnem postopku in na omejitve zahtevkov po petem odstavku 324. člena ZFPPIPP ni mogoče sklicevati, če tožnik izkaže, da je do prodaje prišlo z zlorabo. Namerna izdelava napačnega cenitvenega poročila in usklajeno ravnanje toženke (kupke), stečajnega upravitelja ter cenilca sta bili okoliščini, ki sta Vrhovno sodišče prepričali, da je izpolnjen dejanski stan zlorabe. Poudarilo je, da za očitek zlorabe ne zadošča le premajhna skrbnost kupca glede zavedanja o pravem lastninskem stanju nepremičnine (saj načeloma kupec nima poizvedovalne dolžnosti), vendar je v konkretnem primeru toženka kot kupka nastopila na dražbi in za bagatelo kupila nepremičnino, ki po javno dostopnih podatkih ni bila ničvredna, saj je bila na njej stavba, kar je bilo nenazadnje razvidno tudi iz cenitvenega poročila. Stečajni postopek je bil torej zlorabljen za doseg nedopustnega namena – za prikritje realne

tržne vrednosti nepremičnine in s tem za protipravno pridobitev premoženjske koristi, pri kateri je toženka ravnala namerno in usklajeno z ravnanjem stečajnega upravitelja ter cenilca, torej kvalificirano slaboverno. Vrhovno sodišče je zato potrdilo odločitve rednih sodišč, da je prodajna pogodba nična zaradi nedopustne kavze in nasprotovanja moralnim načelom.

6. Prodaja funkcionalnega oziroma pripadajočega zemljišča

Vrhovno sodišče RS je v sodbi opr. št. II Ips 131/2006 z dne 12. junija 2008 zavzelo jasno stališče, da prodaja funkcionalnega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini, predstavlja oviro, da kupec pridobi lastninsko pravico na originaren način, pri čemer je vknjižba lastninske pravice na kupca zgolj deklaratorne narave. Kupec ne bi bil varovan zgolj v primeru kvalificirane nedobrovernosti (zlonamernosti) tako njega kot tudi stečajnega upravitelja oziroma v primeru dokazane zlorabe stečajnega postopka z namenom izigranja tretje osebe.¹⁸ V tem primeru ima namreč takšna prodaja nemoralno kavzo, ki je v skladu z 39. in 86. členom OZ nična. Podobno stališče je zavzelo tudi Višje sodišče v Ljubljani v sodbi opr. št. II Cp 373/2019.

Višje sodišče v Celju pa je v sklepu opr. št. Cp 3/2021 celo zavzelo stališče, da tudi seznanitev stečajne upravitelje s stališčem etažnih lastnikov, da se v stečajnem postopku kot premoženje stečajnega dolžnika prodaja pripadajoče zemljišče, še ne zadošča za zaključek, da sta na strani stečajne upravitelje in kupca podana kvalificirana nedobrovernost in izigravanje stečajnega postopka. Etažni lastniki bi namreč svojo izločitveno pravico morali pravočasno prijaviti v stečajni postopek oziroma vložiti tožbo za priznanje izločitvene pravice ter na ta način poskrbeti za varstvo svojega pravnega položaja.

7. Prodaja kmetijskega zemljišča

Novela ZKZ-G¹⁹ je črtala 25. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), ki je določal, da se po končanem postopku prodaje v stečajnem postopku kupca napoti na pristojno upravno enoto, da poda vlogo za odobritev pravnega posla, če gre za kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo.

Odobritev pravnega posla torej ni več potrebna, kar prodajo kmetijskega zemljišča v stečajnem postopku bistveno olajša in kupcu prihrani nekaj dodatne birokracije ter časa.

8. Predkupna pravica

Nakup nepremičnine v stečajnem postopku bistveno zmanjšuje tveganje, da bi bila nepremičnina prodana brez upoštevanja predkupnih pravic, zaradi česar je kupec bolj varovan pred morebitnimi zahtevki

¹⁵ Med drugim sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 2616/2017.

¹⁶ Prim. sodbe Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 10/2021 z dne 7. aprila 2021, opr. št. II Ips 19/2021 z dne 21. aprila 2021 in opr. št. II Ips 81/2020 z dne 10. februarja 2021.

¹⁷ Prim. sklep Vrhovnega sodišča RS, opr. št. III Ips 22/2012 z dne 28. januarja 2014.

¹⁸ Tako sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 10/2021.

¹⁹ Ur. l. RS, št. 44/22.

predkupnih upravičencev, saj morata predkupne pravice preverjati in upoštevati stečajni upravitelj oziroma sodišče.

Način upoštevanja in uveljavitve predkupne pravice določa 347. člen ZFPPIPP: upravitelj je primarno tisti, ki mora ugotoviti, ali na nepremičnini obstajajo pogodbene ali zakonite predkupne pravice, in predkupne upravičence obvestiti o dražbi.

Pogodbene predkupne pravice upravitelj preveri v zemljiški knjigi.²⁰ Pravila o uveljavitvi predkupne pravice v stečajnem postopku lahko upravičenci uveljavljajo zgolj za prodajo premoženja, ki je predmet zakonite predkupne pravice ali pogodbe predkupne pravice, ki je vpisana v zemljiško knjigo ali drug javni register ali evidenco, z vpisom v katero se javno objavi pridobitev te pravice. *A contrario* to pomeni, da v stečajnem postopku pogodbenih predkupnih pravic, ki niso vpisane v javne knjige, ni mogoče uveljavljati. Takšno pravilo sledi splošni ureditvi po prvem odstavku 510. člena OZ.²¹ Pri prisilni javni dražbi se namreč predkupni upravičenec ne more sklicevati na svojo predkupno pravico, razen v primeru, če je njegova predkupna pravica vpisana v javni knjigi.²²

Zakonite predkupne pravice pa mora upravitelj preveriti na podlagi predpisov, ki jih določajo. Zakonska ureditev predkupne pravice je precej pogosta. V praksi se največkrat pojavljajo predvsem:

- zakonite predkupne pravice po ZKZ: čeprav odobritev pravnega posla ni (več) potrebna, je vseeno treba spoštovati prednostni vrstni red predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ. Če upravitelj ugotovi, da prodaja kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora zato o dražbi obvestiti vse zakonite predkupne upravičence in v primeru kolizije med njimi paziti na pravila iz 23. člena ZKZ;
- zakonite predkupne pravice po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-3): država ali občina lahko na podlagi 199. člena ZUreP-3 določita območje predkupne pravice s prostorskimi akti za določene nepremičnine. Obstoj zakonite predkupne pravice države ali občine izhaja iz lokacijskih informacij, ki jih je možno dobiti pri pristojni občini;
- zakonite predkupne pravice po SPZ: SPZ določa predkupno pravico solastnika pri prodaji solastniškega deleža drugega solastnika (tretji odstavek 66. člena) in etažnega lastnika pri prodaji posameznega dela, če ima nepremičnina vsaj dva etažna lastnika in ne več kot pet posameznih delov (124. člen).

Predkupni upravičenec prodaje ne more preprečiti, niti vplivati na čas, kraj, način prodaje in predvsem ne na ceno, za katero se stvar prodaja, zato nima pravice do pritožbe zoper sklep o prodaji.²³

Predkupni upravičenec lahko predkupno pravico zato le uveljavi, in sicer tako, da:

- v postopku javne dražbe: v zadnjem koraku dražbe izjavi, da premoženje kupi za ceno, ki jo je ponudil dražitelj, ki je v rednem koraku dražbe sprejel najvišjo ceno;²⁴
- v postopku zbiranja ponudb ali neposrednih pogajanj: v 15 dneh podpiše pogodbo, ki mu jo posreduje stečajni upravitelj po izbiri najugodnejšega ponudnika, in hkrati plača kupnino. Pogodba mora biti smiselno enaka kot pogodba z najugodnejšim ponudnikom, le-ta pa je sklenjena pod odločnim pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavil predkupne pravice, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico.²⁵

Pomembno je, da lahko predkupni upravičenec predkupno pravico uveljavi tudi pri t. i. paketni prodaji več nepremičnin skupaj (ki se v stečajnem postopku organizira takrat, kadar prodaja vsake nepremičnine posebej ni ekonomsko smiselna), tudi če nima predkupne pravice na vseh nepremičninah. Ustavno sodišče je namreč v odločbi št. Up-1581/18-22 z dne 4. aprila 2019 ugotovilo, da nasprotno stališče rednih sodišč, da predkupni upravičenec pri nakupu kompleksa nepremičnin nima prednosti pred izbranim ponudnikom, nujno pomeni tudi, da pritožnik, ki mu zakon na določenih nepremičninah (dveh solastniških deležih stečajnega dolžnika) predkupno pravico izrecno daje, te pravice dejansko nima. Zato takšno stališče krši pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. Kupec naj zato pri paketnih prodajah pazi na obstoj predkupne pravice, četudi obstaja samo na eni izmed nepremičnin. Mora pa predkupni upravičenec kupiti vse nepremičnine, če se prodajajo skupaj, in nima pravice kupiti samo tistih, na katerih ima predkupno pravico.

Za predkupnega upravičenca velja krajši rok za plačilo kupnine (15 dni). Če predkupni upravičenec predkupne pravice ne uveljavi na tak način, njegova predkupna pravica preneha.²⁶

Če je predkupna pravica kršena (predkupni upravičenec ni bil pravilno obveščen o prodaji ali mu nepremičnina ni bila ponujena v nakup), ima pravico do pritožbe zoper sklep o soglasju k sklenitvi prodajne pogodbe ali sklep o izročitvi nepremičnine kupcu (če soglasje sodišča ni potrebno).²⁷

Na nepremičnini lahko obstaja več predkupnih pravic, saj predpisi njihovega števila ne omejujejo. Problematično pa utegne biti dejstvo, da v zakonodaji (razen izjemoma, na primer v ZKZ) ni jasno določeno, kateri predkupni upravičenec ima prednost pred drugim. Teorija pri koliziji med pogodbeno in zakonito predkupno pravico poudarja prednost zakonitega predkupnega upravičenca pred imetnikom pogodbene

²⁰ Prvi odstavek 347. člena ZFPPIPP.

²¹ Sklep Vrhovnega sodišča RS, opr. št. III Ips 85/2016 z dne 25. oktobra 2016.

²² Sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 241/2023 z dne 27. septembra 2023.

²³ Sklep Višjega sodišča v Ljubljani Cst 225/2022 z dne 21. junija 2022.

²⁴ Drugi odstavek 347. člena ZFPPIPP.

²⁵ Tretji odstavek 347. člena ZFPPIPP.

²⁶ Četrty odstavek 347. člena ZFPPIPP.

²⁷ Drugi odstavek 344. člena ZFPPIPP.

predkupne pravice.²⁸ Kolizija več pogodbenih predkupnih pravic se, če ni posebnega dogovora, presoja po časovnem zaporedju pridobitve, medtem ko se konflikt med več zakonitimi predkupnimi pravicami razrešuje z ustreznimi razlagalnimi pravili določb zakonov, ki to pravico predvidevajo.²⁹

Upoštevaajoč navedeno meniva, da je kupec v stečajnem postopku bistveno bolj varovan pred morebitnimi predkupnimi upravičenci kot pri prodaji na trgu. Pri prodaji na trgu je kupec odvisen od ravnanja prodajalca in (če prodajalec ne angažira ustrezne pravne pomoči) tvega, da prodajalec predkupnega upravičenca ne bo pravilno upošteval. Pri prodaji na trgu je treba paziti tudi na predkupne pravice, ki niso vpisane v zemljiško knjigo: čeprav kupca pri prodaji na trgu varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo, so vseeno lahko podane okoliščine, ki izpodbijajo njegovo dobro vero, zaradi česar je vsak zahtevek predkupnega upravičenca do neke mere tvegan. Opozoriti gre tudi na določbe 512. člena OZ, ki postavljajo bistveno daljše roke za varstvo predkupne pravice kot v stečajnem postopku – predkupni upravičenec ima namreč pravico zahtevati razveljavitev pogodbe v roku šestih mesecev, šteto od dne, ko je izvedel za prodajno pogodbo.

9. Izvenknjižne pravice

V praksi je žal nemalo primerov pravnih postopkov zaradi priposestevanja lastninske ali služnostne pravice na nepremičninah. V prejšnji državi je zaradi manjšega pomena vpisa v zemljiško knjigo (ki za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini ni bil bistven) večkrat prihajalo do izvenknjižnih prenosov, ko se je lastninska pravica na nepremičnini prenesla, vendar se novi lastnik nikoli ni vpisal v zemljiško knjigo. Dejanski lastnik nepremičnin torej v več primerih ni ista oseba kot tista, ki je vpisana v zemljiško knjigo.

Zaradi ključnega pomena vpisa v zemljiško knjigo od sprejema Stvarnopravnega zakonika je dejanski lastnik primoran vpis v zemljiško knjigo doseči tako, da proti zemljiškemu lastniku vloži zahtevek za ugotovitev lastninske pravice zaradi priposestevanja. Ker varstvo lastninske pravice ne zastara,³⁰ je takih postopkov veliko še dandanes.

Domnevni dejanski lastnik nepremičnine lahko svoj zahtevek za ugotovitev lastninske pravice uveljavlja tudi proti vsakemu trenutnemu lastniku nepremičnine, tudi če jo je zemljiškoknjižni lastnik vmes prodal tretji osebi. Takega kupca sicer delno varuje določba 44. člena SPZ, vendar samo v primeru, če je bil dobroverer – za presojo dobre vere pa je sodna praksa razvila institut t. i. poizvedovalne ali raziskovalne dolžnosti, ki kupca zavezuje, da se pri nakupu nepremičnine pozanima o tem, ali pravice na nepremičnini potencialno uveljavljajo tretje osebe.

Nakup nepremičnine v stečajnem postopku pa kupca tudi v tem primeru bistveno bolj varuje kot nakup na trgu. Vrhovno sodišče RS je namreč v sodbi opr.

št. II Ips 279/2014 z dne 15. julija 2016 sprejelo pomembno stališče, da ima lastninska pravica na podlagi nakupa na javni dražbi od stečajnega dolžnika prednost pred lastninsko pravico na podlagi priposestevanja, zato so izključeni ugovori, da kupec ob nakupu ni bil dobroverer oziroma da je svojo poizvedovalno dolžnost opustil. Kupec v stečajnem postopku se lahko zato zanaša na to, da se bo lahko ubranil vseh morebitnih zahtevkov tretjih oseb iz naslova priposestevanja.

Vrhovno sodišče RS je v sodbi opr. št. II Ips 19/2021 z dne 21. aprila 2021 to stališče razširilo tudi na zahtevke za ugotovitev služnosti zaradi priposestevanja. Sodišče druge stopnje je glede konkurence med lastninsko pravico toženca, pridobljeno v stečajnem postopku, in na drugi strani služnostno pravico tožeče stranke, pridobljeno na podlagi priposestevanja, menilo, da pravno stališče iz zgoraj omenjenega judikata opr. št. II Ips 279/2014 velja samo za konkurenco med lastninskima pravicama in da bi moral toženec opraviti poizvedovalno dolžnost. Vrhovno sodišče je tako razlaglo zavrnilo kot materialnopravno zmotno in se opr. lo na določbo petega odstavka 342. člena ZFPPIPP, ki je (kot je bilo omenjeno že zgoraj) ni dopustno uporabiti samo v primeru ugotovljene zlorabe stečajnega postopka. V vseh ostalih primerih je kupec varovan pred zahtevki tretjih oseb (med katere spadajo tudi priposestvovalci) in so zato izključeni ugovori, da kupec ob nakupu ni bil dobroverer oziroma da je svojo poizvedovalno dolžnost opustil.

V konkretnem primeru je Vrhovno sodišče ugotovilo, da toženčevo vodenje o obstoju transformatorske postaje na zemljišču ter premajhna skrbnost in posledično izostanek njegove poizvedovalne dolžnosti glede pravega pravnega stanja na nepremičnini ne zadoščajo za ugotovitev vedenja o pravem pravnem stanju nepremičnine oziroma celo zlorabe z njegove strani. Po drugi strani pa je podana pasivnost tožnika, ki v stečajnem postopku ni izpostavljaj vprašanj glede svoje pravice in v tej smeri vlagal ugovorov oziroma pravnih sredstev, s čimer bi spravl toženca v položaj kvalificirane nedobrovernosti.

10. Izpraznitev nepremičnine – najemne pogodbe, dom dolžnika

Če so nepremičnine zasedene z osebami, je kupcu prihranjen tudi postopek izpraznitve nepremičnine, ki je v primeru nakupa na trgu ali v izvršilnem postopku lahko dolgotrajen in stroškovno obremenjujoč. Izpraznitev lahko namreč na podlagi določb 248. člena ZFPPIPP opravi že stečajni upravitelj, takoj po začetku stečajnega postopka.

Z začetkom stečajnega postopka pridobi stečajni dolžnik pravico odpovedati najemne in zakupne pogodbe. Po poteku enomesečnega odpovednega roka sodišče na predlog upravitelja izda sklep, s katerim najemniku naloži, da izprazni nepremičnino in jo izroči upravitelju. Tudi če nepremičnino zasedajo tretje

²⁸ Seljak, F.: Položaj predkupnega upravičenca pri prodaji premoženja v stečajnem postopku, Pravosodni bilten (PB), št. 3/2017, str. 69; Vrenčur, R.: Zakonita predkupna pravica na področju nepremičnin, Podjetje in delo, št. 6-7, str. 1565–1573.

²⁹ Prav tam.

³⁰ Tretji odstavek 92. člena SPZ.

osebe brez pravnega temelja, ni treba sprožiti posebnega pravnega postopka, saj sodišče tudi zanje na predlog upravitelja izda sklep z enakim učinkom. Oba sklepa sta na podlagi osmega odstavka 248. člena ZFPPIPP izvršilni naslov, zato lahko upravitelj že pred prodajo nepremičnin začne ustrezen izvršilni postopek, usmerjen v deložacijo.

Za kupca je pomembno to, da pred nakupom ugotovi, ali so nepremičnine zasedene s strani tretjih oseb, in v tem primeru pri upravitelju preveri, ali bodo do prodaje izpraznjene. Paziti je treba tudi na to, da je mogoče na podlagi določb 380. člena ZFPPIPP izpraznitev naložiti le najemnikom in osebam, ki nepremičnino uporabljajo brez pravnega naslova, ne pa solastnikom nepremičnine. Če se prodaja zgolj solastniški delež in nepremičnino uporabljajo tudi drugi upravičenci, ki imajo prav tako samostojno, iz njihove lastninske pravice izhajajočo pravico uporabljati nepremičnino, popolne izpraznitve nepremičnine ni mogoče doseči - v primeru solastnine je razdeljena le lastninska pravica, ne pa stvar sama.³¹ Kupec bo moral razmerje s solastnikom urediti v za to predvidenem nepravdnem postopku razdelitve solastnine.

V postopku osebne stečaja veljajo malce drugačna pravila, če gre za prodajo družinske hiše: na podlagi drugega odstavka 395. člena ZFPPIPP sodišče s sklepom o prodaji dolžniku naloži, da v treh mesecih po prejemu sklepa izprazni stanovanje ali stanovanjsko hišo in jo izroči upravitelju. Ta sklep je izvršilni naslov za izpraznitev in izročitev stanovanja ali stanovanjske hiše v razmerju proti dolžniku in drugim osebam, ki uporabljajo to stanovanje ali stanovanjsko hišo skupaj z dolžnikom ali jim je dolžnik drugače omogočil tako uporabo, in upravitelj lahko na njegovi podlagi predlaga prisilno izpraznitev. Določba petega odstavka istega člena to možnost daje tudi kupcu nepremičnine, potem ko prejme sklep o izročitvi nepremičnine. Trimesečni rok za izpraznitev stanovanja je tudi zakonsko fiksno določen rok in ga sodišče ne more podaljšati.³²

Kupcu ta določba omogoča bistveno manj dela kot pri nakupu v izvršbi ali na trgu, saj ima (če upravitelj tega ne uredi pred prodajo) v rokah izvršilni naslov, ki učinkuje proti vsem, ki jim lastnik omogoča uporabo nepremičnine.³³ Je pa možno določbo drugega odstavka 395. člena ZFPPIPP uporabiti samo, če je stečajni dolžnik izključni lastnik stanovanja ali družinske hiše, ki se prodaja. Kot je bilo že omenjeno, v primeru solastnine upravitelj ne more opraviti izvršilnih dejanj deložacije nad solastniki, ki svoje upravičenje bivanja v nepremičnini črpajo iz lastne lastninske pravice.³⁴

11. Odgovornost za pravne napake

Tudi v stečaju se uporabljajo splošna pravila iz OZ o pravnih napakah.³⁵ Stečajni dolžnik kot prodajalec torej odgovarja, če ima na prodani stvari kdo tretji

kakšno pravico, ki izključuje, zmanjšuje ali omejuje kupčevo pravico, pa o njej kupec ni bil obveščen in tudi ni privolil, da bi vzel stvar, ki je z njo obremenjena. Razpis javne dražbe v stečajnem postopku mora zato vsebovati vse omejitve lastninske pravice kupca, ki s prodajo v stečajnem postopku ne prenehajo, predvsem tiste, ki jih tudi skrben kupec ob pregledu predmeta prodaje sam ne bi mogel ugotoviti.

Med pravice, ki s prodajo nepremičnine v stečajnem postopku ne prenehajo, namreč spadajo:

- stvarna služnost,
- najemna pravica na podlagi najemne pogodbe in
- osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica, ki je bila pridobljena pred trenutkom, od katerega učinkuje pridobitev najzgodnejše hipoteke.

Odgovornost za pravne napake je na podlagi določb 493. člena OZ možno omejiti ali popolnoma izključiti s pogodbo, razen če je bila prodajalcu napaka ob sklenitvi pogodbe znana ali mu ni mogla ostati neznana – v takem primeru je pogodbeno določilo o omejitvi ali o izključitvi odgovornosti za pravne napake nično. Kupec naj zato pazi na morebitna pogodbeno določila v prodajnih pogodbah o omejitvi ali izključitvi odgovornosti za pravne napake.

V vsakem primeru ima stečajni dolžnik dolžnost na kupca prenesti lastninsko pravico z vsemi upravičenji lastninske pravice, torej ne zgolj z vpisom v zemljiško knjigo, temveč tudi z izročitvijo nepremičnine v skladu s prodajno pogodbo. Razen v primeru, če so bila polna lastniška upravičenja v razpisu javne dražbe izrecno omejena, mora izročitev nepremičnine kupcu omogočiti polno razpolagalno upravičenje, zato vsakršna omejitev lastniških upravičenj kupca predstavlja pravno napako.

II. Slabosti in pasti nakupa nepremičnine v stečajnem postopku

Nakup nepremičnine v stečajnem postopku pa lahko prinaša tudi nekatera tveganja, ki se jih mora kupec zavedati. V stečajnem postopku je namreč pogajanje o vsebini pogodbe zelo omejeno, zato kupec teh tveganj ne more izključiti na enak način, kot bi to lahko storil pri nakupu na trgu. Poleg tega je treba upoštevati, da premoženje stečajnega dolžnika prodaja stečajni upravitelj, ki običajno niti nima vseh informacij glede premoženja, ki ga prodaja. Skrben kupec bi zato pred nakupom premoženja v stečajnem postopku moral biti še posebej previden in opraviti tako pravni kot tehnični skrbni pregled nepremičnine.

1. Nakup nepremičnine z vgrajeno opremo

V zvezi s prodajo nepremičnine v stečajnem postopku posebej opozarja še na splošno stvarnopravno načelo *superficies solo cedit*. Realizacijo tega načela predstavlja 8. in 16. člen SPZ, ki določata, da je vse, kar je

³¹ Prim. sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 64/2024 z dne 3. aprila 2024.

³² Tako sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 150/2021.

³³ Leskovec, B., Anadolli, S.: Pasti nakupa nepremičnine na javni dražbi, Pravna praksa, št. 37/2021, str. 6–9.

³⁴ Prim. sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 69/2022 z dne 23. februarja 2022.

³⁵ Prim. sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cpg 842/2015 z dne 13. januarja 2016.

po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače, sestavina pa je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Določilo, ki morda zveni povsem logično in preprosto, pa je tako v vsakodnevem življenju kot v sodni praksi naletelo na različne interpretacije, zato je treba biti ob nakupu nepremičnine posebej pozoren na to, kaj vse je sestavni del nepremičnine oziroma kaj ni.

Sestavni del nepremičnine, ki je predmet prodaje, so tako tudi vse stvari, ki so bile z vgradnjo trajno spojene z nepremičnino, na primer bioplini motorji ali druga oprema, ki je tako po naravi kot po funkcionalnosti nepremičnine nujno potrebna za sam obstoj in delovanje nepremičnine.³⁶ Glede bioplinih motorjev je bilo v stečajnih postopkih precej časa odprto vprašanje glede tega, ali so bioplini motorji premičnina, na kateri ima lahko zastavni upnik na podlagi v registru Ajpes vpisane zastavne pravice veljavno priznana izločitvena pravica, ki je bila običajno priznana že s sklepom sodišča o priznanju izločitvene pravice.

V skladu z zdaj ustaljeno sodno prakso pa so te sestavine oziroma nesamostojne stvari del nepremičnine in s tem predmet prodaje ne glede na to, ali so v sklepu o prodaji bile izrecno navedene kot del prodaje ali ne.³⁷ Morebitni prejšnji imetniki zastavnih pravic na pred vgradnjo samostojnih stvarih ali leasingodajalci so tako v skladu s trenutno veljavno sodno prakso svojo pravico na vgrajeni opremi izgubili, imetnik oziroma kupec nepremičnine pa bo tako iz tega razloga pridobil v last nepremičnino skupaj z vsemi njenimi sestavinami in pritliklinami, ki v skladu s 17. členom SPZ v dvomu delijo usodo glavne stvari. Navedeno je lahko prednost ali slabost – prednost, če je vgrajena oprema uporabna, slabost, če je vgrajeno opremo treba zamenjati in bi s tem lahko nastali zelo visoki stroški ne le zamenjave, temveč tudi reciklaže in odvoza dotrajane opreme.

Načelo *superficies solo cedit* in njegova realizacija iz 8. člena SPZ pa sta v sodni praksi naletela tudi na drugačne interpretacije in omejitve. Tako se je na primer ustalilo stališče, da telekomunikacijski vodi kot kabelska kanalizacija niso sestavine nepremičnine po načelu *superficies solo cedit* iz 8. člena v zvezi s 16. členom SPZ,³⁸ da je čebelnjak, četudi podkleten, takšna stvar, ki jo je mogoče brez nevarnosti za njeno bistvo (glede na namen) odstraniti, prestaviti, ter da zato ni sestavina nepremičnine,³⁹ prav tako da ni sestavni del nepremičnine montažna garaža, ki z njo ni trajno spojena,⁴⁰ ali pa kontejner s platneno streho, »suhomontažni objekt brez temeljev«, nekakšen provizorij,⁴¹ in tudi ne »kovinski montažni kiosk, ki je na temeljno podlago privarjen in je le-tega po določenem postopku mogoče ločiti od tal ter ga preseliti na drugo lokacijo, s čimer se ne bi bistveno poseglo v njegovo substanco«.⁴²

Sklicujoč se na pravno teorijo je sodna praksa kot pre-mičnine opredelila »sončne elektrarne, ki se postavijo na tujih nepremičninah za določen čas (in niso postavljene po namenu trajno na nepremičninah) in ne pomenijo funkcionalne sestavine nepremičnine«.⁴³ Po drugi strani je bila zapornica na dovozni poti opredeljena kot sestavina nepremičnine. Ali neka stvar na nepremičnini predstavlja sestavino in del nepremičnine, je glede na citirano sodno prakso odvisno predvsem od odgovora na vprašanje, ali je stvar mogoče odstraniti brez bistvene škode za ta predmet. Če predmeta ni mogoče prestaviti, ne da bi bila bistveno okrnjena substanca, in če gre za objekt, ki je organsko, s svojimi temelji trajno povezan z nepremičnino, gre za sestavino nepremičnine.⁴⁴

2. Izključitev odgovornosti za stvarne napake

Na podlagi 340. člena ZFPPIPP stečajni dolжник ne odgovarja za stvarne napake premoženja, ki je predmet prodaje. Izključeni so torej vsi jamčevalni zahtevki, kar kupca sili k temu, da se s predmetom prodaje dobro sezna in presodi, ali se mu nepremičnino splača kupiti – saj v primeru odkritja stvarnih napak ne bo imel pravice do njihove odprave, znižanja kupnine ali odstopa od pogodbe. Premoženje se namreč prodaja po načelu *videno – kupljeno*.

Za kupca je izključitev odgovornosti za stvarne napake lahko še nevarnejša v primeru, če se prodaja poslovna celota. Tu namreč kupec samodejno vstopi v pravna razmerja, vezana na poslovno celoto, in vsako od njih ima lahko svojo stvarno napako. Vrhovno sodišče RS je v sodbi opr. št. III Ips 98/2016 z dne 19. septembra 2017 potrdilo stališče, da glede jamčevanja za stvarne in količinske napake v ZFPPIPP ni posebnih določb, ki bi zadevale prav prodajo poslovne celote, zato velja tudi za tako prodajo izključena odgovornost. Konkreten primer je zadeval nakup kamnoloma – kupec je iz ocene vrednosti sklepal na določeno količino mineralnih surovin, po nakupu kamnoloma pa je ugotovil, da jih je na razpolago veliko manj. Zaradi izključitve odgovornosti za stvarne napake pričakovanje kupca ni bilo pravno varovano in je bila njegova tožba proti stečajnemu dolžniku zavrnjena.

3. Zanašanje na podatke iz cenitvenega poročila

Stečajni upravitelj ob začetku stečajnega postopka praviloma pridobi cenitev premoženja stečajnega dolžnika, ki je na voljo ne le strankam postopka, temveč tudi potencialnim kupcem v postopku prodaje. Cenilci so cenitveno poročilo dolžni pripraviti v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti na podlagi pridobljene dokumentacije. Cenilci gradbene stroke so pri ocenjevanju vrednosti stavbnih zemljišč dolžni preveriti (vendar tega vedno ne storijo!), ali je za objekt

³⁶ Glej sodbo Vrhovnega sodišča RS, opr. št. III Ips 95/2015 z dne 25. oktobra 2016.

³⁷ Tako med drugim v sklepu Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. Cst 348/2017 z dne 20. junija 2017.

³⁸ Sklep Višjega sodišča v Celju, opr. št. I Ip 72/2016 z dne 31. marca 2016.

³⁹ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 647/2007 z dne 14. novembra 2007.

⁴⁰ Sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 3086/2010 z dne 27. oktobra 2010.

⁴¹ Sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cp 2910/2014 z dne 20. maja 2015.

⁴² Sodba in sklep Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Cp 119/2017 z dne 7. marca 2017.

⁴³ Sodba Višjega sodišča v Mariboru, opr. št. I Cpg 120/2017 z dne 15. septembra 2017.

⁴⁴ Sodba Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 168/2018.

bilo izdano gradbeno in uporabno dovoljenje oziroma ali gre morebiti za objekt daljšega obstoja, ter svoje ugotovitve zapisati v cenitvenem poročilu. V cenitvenem poročilu so tudi dolžni navesti resnične podatke, na podlagi opravljenega ogleda premoženja. Vendar pa cenilec in stečajni upravitelj hkrati ne opravita tehničnega pregleda objektov, na podlagi katerega bi lahko ugotovila, ali je objekt dejansko v celoti zgrajen v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, ali pa gre za neskladno gradnjo. Zanašanje na cenitveno poročilo glede skladnosti gradnje je zato zelo tvegano. Tudi pri cenitvi vgrajene opreme se lahko pojavijo bistvene razlike med cenitvenim poročilom in dejanskim stanjem vgrajene opreme, saj se zelo pogosto zgodi, da različni cenilci opremo različno ocenijo.

Med datumom cenitve in datumom prodaje premoženja lahko mine tudi več let. V tem času se lahko stanje nepremičnine in vgrajene opreme bistveno spremeni, zato je v teh primerih zanašanje na cenitveno poročilo posebej tvegano in je priporočljivo, da kupec naredi svojo cenitev.

Cenitveno poročilo tudi ne bo nujno vsebovalo vseh dejanskih lastnosti nepremičnine, ki jih je mogoče ugotoviti šele ob skrbnem fizičnem pregledu nepremičnine (stanje strehe, zakopanih odpadkov, barak ali objektov, ki niso vpisani v kataster stavb, ipd.), zato bi si vsak skrben kupec, ki se želi izogniti negativnemu presenečenju po nakupu, nepremičnino pred nakupom vsekakor moral ogledati, preveriti njeno zgodovino in v primeru kakršnegakoli suma na nepravilnost to raziskati.

4. Nakup nepremičnine od osebe, ki nepremičnine ne pozna

Premoženje v stečajnem postopku prodaja stečajni upravitelj, ki pogosto nima vseh relevantnih informacij glede stečajne mase. V primerjavi s tržnim nakupom nepremičnine od pravnega prednika, ki ima nepremičnino v lasti in jo pozna, je to zagotovo slabost, saj kupec informacij o nepremičnini ne bo dobil iz prve roke. To pomeni, da bo moral vložiti več truda, časa in denarja v to, da bo nepremičnino dobro spoznal, veliko večja pa je nevarnost, da bo po nakupu nepremičnine odkril kakšno neznanko.

III. Sklep

Nakup nepremičnine v stečajnem postopku je lahko za kupca bistveno cenejši in po nekaterih kriterijih varnejši kot nakup primerljive nepremičnine na trgu. Možnost nakupa s kreditom kupca celo ne sili več, da bi si moral že pred začetkom prodaje zagotoviti financiranje oziroma vmesno zavarovanje za financiranje, kar je bila (glede na relativno hitro odvijanje prodaj nepremičnin v stečaju) za marsikoga bistvena ovira, ki mu je preprečevala udeležbo v postopku prodaje. Kupec nepremičnine v stečajnem postopku je zaradi originalne pridobitve lastninske pravice bistveno bolj varovan pred zahtevki tretjih oseb kot pri siceršnjem nakupu nepremičnine. To vidi-va kot najpomembnejšo prednost nakupa v stečajnem postopku.

Kljub temu je treba upoštevati potencialne pasti: iz prispevka morda na videz izhaja, da jih je manj kot prednosti, vendar so lahko za kupca potencialno nevarnejše. Posebej izpostavlja izključeno odgovornost jamčevanja za stvarne napake – nepremičnina (zlasti če gre za zgradbo, poslovni prostor ali stanovanje) je namreč po svojih lastnostih kompleksna stvar, zato jo mora kupec pred odločitvijo za nakup skrbno pregledati in oceniti, ali njena kakovost ustreza ceni in kupčevemu namenu. Kupec mora računati tudi na potencialne skrite napake, ki jih ob pregledu ni mogoče ugotoviti in lahko postanejo opazne veliko kasneje.

Zato se kupcu priporoča, da si nepremičnino ogleda s pomočjo strokovnjaka in si tako ustvari karseda popolno sliko o predmetu nakupa. Čeprav pravo glede njegovih pravic kupca v stečajnem postopku varuje kot kočevskega medveda, pa ga vseeno ne more obvarovati vseh grdih presenečenj dejanskega stanja nepremičnine.
