

SENICA

Odstranjujemo ovire na poti do
vašega uspeha

član  ANDERSENGLOBAL 

Prodaja nepremičnine v stečaju – novosti, tveganja in prednosti

Odvetniška pisarna Senica & partnerji d.o.o.

odvetnica Maša Kramar, partner

odvetnik Blaž Slavec



Prodaja nepremičnine v stečajnem postopku

- Nakup nepremičnine v stečajnem postopku je lahko priložnost zaradi nižje cene, vendar obstajajo tudi tveganja, na katera je treba biti pozoren.
- V tej predstavitvi bomo preučili:
 - Postopek prodaje
 - Prednosti nakupa
 - Slabosti in pasti nakupa
 - Sklepe in priporočila

Postopek prodaje v stečajnem postopku

- Sklep o prodaji, ki ga izda sodišče na podlagi predloga stečajnega upravitelja
- Dražba ali zavezujoče zbiranje ponudb
- Sklenitev prodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom
- Soglasje k sklenitvi prodajne pogodbe
- Plačilo kupnine in izdaja sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu
- Originarna pridobitev lastninske pravice!

Nakup ob upoštevanju likvidacijske vrednosti

- Likvidacijska vrednost je navadno nižja od tržne vrednosti.
- Prednost: možnost nakupa po nižji ceni kot na trgu.
- Kljub temu je treba predvideti možnost višanja cene na javni dražbi.
- Razlika z izvršilnim postopkom: pri izvršbi se upošteva tržna vrednost kot osnova za izklicno ceno.

Nakup poslovne celote

- Poslovna celota so stvari in druge premoženjske pravice, potrebne za opravljanje določene vrste poslov ali storitev.
- Kupec vstopi v pravna razmerja stečajnega dolžnika.
- Poslovna celota se prodaja kot enota, ni možno ločeno kupiti posameznih delov.

Prodaja nepremičnine, vredne manj kot 15.000 evrov

- Poenostavljena prodaja za nepremičnine pod 15.000 €.
- Likvidacijsko vrednost 15.000 evrov ali manj sme oceniti upravitelj sam, ne da bi pridobil cenitveno poročilo.

Omejitev zahtevkov proti kupcu

- Kupca ščiti originarna pridobitev lastninske pravice.
- Ni možnosti izpodbijanja prodaje s strani tretjih oseb, tudi če obstajajo močnejše pravice.
- Izjema: če gre za zlorabo stečajnega postopka:
 - Novejša sodna praksa: kupec je varovan pred zahtevki tretjih oseb, razen v primeru zlorabe postopka.
 - 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
 - Primer: Namerna izdelava napačnega cenitvenega poročila in usklajeno ravnanje kupke, stečajnega upravitelja ter cenilca sta bili okoliščini, ki sta Vrhovno sodišče prepričali, da je izpolnjen dejanski stan zlorabe. Kupka je na dražbi za bagatelo kupila nepremičnino, ki po javno dostopnih podatkih ni bila ničvredna, saj je bila na njej stavba. 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 kupka ravnala namerno in usklajeno z ravnanjem stečajnega upravitelja ter cenilca, torej kvalificirano slaboverno (II Ips 10/2021)

Prodaja funkcionalnega oziroma pripadajočega zemljišča

- - Funkcionalno zemljišče, ki pripada stavbi v etažni lastnini.
- - Kupec ne pridobi lastninske pravice originarno, razen v primeru kvalificirane nedobrovernosti.
- - Možnost izpodbijanja v primeru zlorabe postopka.

Prodaja kmetijskega zemljišča

- Novost: črtanje 25. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ).
- Ni več potrebna odobritev pravnega posla s strani upravne enote.

Predkupna pravica

- Stečajni upravitelj mora preveriti, ali obstajajo predkupne pravice:
 - zakonite (npr. po ZKZ, ZUreP-3, SPZ)
 - pogodbene
- Predkupni upravičenec lahko uveljavlja pravico na dražbi ali zbiranju ponudb.
- Krajši rok za plačilo kupnine (15 dni).
- Predkupna pravica mora biti vpisana v zemljiško knjigo.
- Kupec je varnejši pred predkupni pravicami, kot pri prodaji na trgu – po Obligacijskem zakoniku so roki za izpodbijanje daljši!

Izvenknjižne pravice

- Kupec v stečajnem postopku je varovan pred zahtevki iz naslova priposestvovanja.
- Vrhovno sodišče: lastninska pravica, pridobljena na dražbi, ima prednost pred pravico iz priposestvovanja (II Ips 279/2014)
- Na podlagi II Ips 19/2021 enako velja za služnosti
- Upravičenci do izvenknjižnih pravic jih morajo uveljavljati v stečajnem postopku, če želijo kupce spraviti v položaj kvalificirane slabe vere

Izpraznitev nepremičnine – najemne pogodbe, dom dolžnika

- Stečajni upravitelj lahko odpove najemne pogodbe z enoletnim rokom.
- 248. člen ZFPPIPP omogoča upravitelju, da nepremičnine izprazni na podlagi sklepa sodišča – velja za dolžnika, najemnike in osebe, ki nimajo pravnega naslova za bivanje, ne pa za solastnike;
- Drugače v postopku osebnega stečaja: če gre za prodajo stanovanje ali družinska stanovanjska hiša, kjer živi dolžnik, lahko sodišče s sklepom o prodaji dolžniku naloži, da v treh mesecih po prejemu sklepa izprazni stanovanje ali stanovanjsko hišo in jo izroči upravitelju – vendar samo, če je dolžnik izključni lastnik hiše;
- Kupec prejme izvršilni naslov za izpraznitev po nakupu.

Odgovornost za pravne napake

- Uporabljajo se splošna pravila iz OZ o pravnih napakah (VSL I Cpg 842/2015)
- Razpis javne dražbe v stečajnem postopku mora zato vsebovati vse omejitve lastninske pravice kupca, ki s prodajo v stečajnem postopku ne prenehajo;
- Odgovornost za pravne napake je možno omejiti ali popolnoma izključiti s pogodbo

Nakup nepremičnine z vgrajeno opremo

- Sestavni del nepremičnine so vse stvari trajno spojene z nepremičnino
- Morebitne pravice na opremi se izgubijo, oprema je del prodaje nepremičnine.
- Lahko predstavlja prednost ali slabost, odvisno od stanja opreme.

Izključitev odgovornosti za stvarne napake

- Stečajni dolžnik ne odgovarja za stvarne napake nepremičnine (340. člen ZFPPIPP)
- Velja tudi pri prodaji poslovne celote
- Kupec mora pred nakupom skrbno pregledati nepremičnino
- Kupec nima pravice do odprave napak po nakupu

Zanašanje na podatke iz cenitvenega poročila

- Cenitvena poročila niso vedno zanesljiva glede dejanskega stanja
- Stanje nepremičnine se lahko spremeni med cenitvijo in prodajo
- Priporočljivo je, da kupec opravi svojo neodvisno cenitev za preverjanje dejanskega stanja

Nakup nepremičnine od osebe, ki nepremičnine ne pozna

- Premoženje prodaja stečajni upravitelj, ki pogosto nima vseh informacij o nepremičnini.
- To je slabost v primerjavi z nakupom na trgu, kjer prodajalec pozna nepremičnino.
- Kupec mora vložiti več časa in truda za pregled in preverjanje nepremičnine.

SENICA

masa.kramar@senica.si

blaz.slavec@senica.si

