

Običajen pregled stanovanjske enote – uganka ali neznanka

Prikaz nerazumevanja zakonske ureditve in prakse

Uvod

Prispevek obravnava vsebine, povezane s pregledom stanovanjske enote ob predaji med prodajalcem in kupcem. Gre za dejanje, ki je vsekakor polno izzivov in čustvenega naboja, ob tem pa imata obe strani pravice in obveznosti, ki se jih morata zavedati, jih poznati in uresničiti. Pojasnili bomo tudi, kaj vključuje običajen pregled stanovanjske enote in katere so splošne lastnosti (pravice in obveznosti) kupca.

Načini prodaje stanovanjskih enot

V splošnem ločimo prodajo stanovanjskih enot po obligacijskem zakoniku (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB, v nadaljevanju OZ), po zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04, v nadaljevanju ZVKSES), po zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14 in 90/14 – ZDU-II, v nadaljevanju ZSPDSLS), seveda pa tudi na podlagi zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – UPB, v nadaljevanju ZFPPIPP) ter določbah, ki v več zakonih urejajo razlastitve. Temu posledično so različni načini prodaje ter pravice in obveznosti, povezane s pregledom stanovanjske enote ob predaji. Ob tem ni zanemarljivo, da sta lahko prodajalec in kupec fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, pomembno pa je tudi, po kateri zakonodaji in kdaj je potekala prodaja, kdo so udeleženci in za kakšno stanovanjsko enoto gre (obstoječo ali bodočo).

Običajen pregled stvari in pomen zakonske presumpcije

V tem prispevku se osredotočamo na običajen pregled stvari, kot ga opredeljuje OZ, saj prav njegov 460. člen določa, da prodajalec ne odgovarja za napake iz 1. in 3. točke 459. člena, če so bile ob sklenitvi pogodbe kupcu znane ali mu niso mogle ostati neznane. Gre za stvarne napake, pri katerih: 1. stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet, 2. stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu morala biti znana, in 3. stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oziroma predpisane. Vendar pa zakon tudi določa, da odgovarja prodajalec tudi za napake, ki bi jih bil kupec z lahkoto opazil, če je izjavil, da stvar nima nobenih napak ali da ima določene lastnosti ali [odlike](#)[MŠB1].

OZ s temi na prvi pogled skromnimi, a v bistvu zapletenimi določbami postavlja presumpcijo (ki sočasno varuje prodajalca in kupca), da kupcu niso mogle ostati neznane tiste napake, ki bi jih skrben človek s poprečnim znanjem in izkušnostjo človeka enakega poklica in stroke kot [kupec](#)[MŠB2] lahko opazil pri običajnem pregledu stvari. Ob tem je nedvoumno in jasno, da je prodajalčevo izpolnitveno ravnanje, h kateremu se je zavezal s sklenitvijo prodajne pogodbe, pomemben in izpostavljen element, ki izhaja iz zavezovalnega posla (prodajne pogodbe) in predstavlja razpolagalni [posel](#)[MŠB3]. Lastnosti, ki jih ima stanovanjska enota ob predaji, morajo namreč v vseh primerih ustrezati pogodbeno dogovorjenim (običajno

podrobno opredeljenim v prilogah prodajne pogodbe ali pogojih prodaje). Kadar pa se o njih pogodbeni stranki nista opredelili podrobneje (česar ne priporočamo), morajo ustrezati običajnim lastnostim za tovrstne stvari, kar pa je velikokrat predmet spora med prodajalci in kupci. Manj pa je ob tem znano, kakšen naj bi bil »kupec – skrben človek s poprečnim znanjem in izkušnostjo človeka enakega poklica in stroke«, ki izvaja običajen pregled stvari, torej stanovanjske enote, in kako konkretno naj ravna.

Kupec in njegova skrbnost ob prevzemu stvari

Vsekakor je prvi znak skrbnosti, da se kupec že pred sklenitvijo prodajne pogodbe dobro seznanja s tem, kaj kupuje, in v vseh pogledih ob nakupu ravna skrbno. Sem sodi tudi kupčeva obveznost, da se pouči o prodajalcu, o predmetu nakupa in načinu prodaje iz prodajnega načina pri prodajalcu samem iz[MŠB4] razpoložljive prodajne dokumentacije ter o prevzemu stvari. Prodajalec se namreč s transparentnim in podrobnim prodajanjem in predajanjem stvari razbremeni odgovornosti za napake, če dokaže, da so bile te kupcu[MŠB5] ob sklenitvi pogodbe znane oziroma mu niso mogle ostati neznane, saj je kupec privolil, da kupi stvar s takšnimi lastnostmi, in zato ne gre za napako. Če[MŠB6] stvar – stanovanjska enota med sklepanjem prodajne pogodbe že obstaja, se uporablja OZ, če še ne (pri čemer je pojem začetka obstoja stanovanjske enote v slovenski zakonodaji različno opredeljen v gradbeni, prostorski, davčni in drugi zakonodaji), pa se za prodajo in predajo uporabljajo določbe ZVKSES, za neurejene vsebine v ZVKSES pa ureditev v drugih matičnih zakonih (2. člen ZVKSES), med katerimi je tudi OZ.

Običajen pregled stvari po OZ

OZ v 461. členu določa, da je kupec dolžan prejeto stvar – v našem primeru obstoječo[MŠB7] stanovanjsko enoto – na običajen način pregledati ali jo dati v pregled, brž ko je to po normalnem teku stvari mogoče, in o očitnih napakah obvestiti prodajalca v osmih dneh, pri gospodarskih pogodbah pa nemudoma, sicer izgubi pravico, ki mu gre iz tega naslova[MŠB8]. Gre za napake, ki jih je mogoče ugotoviti z običajnim pregledom pri prevzemu. To je pregled, ki se v poslovni praksi najpogosteje uporablja pri stvareh enakih značilnosti in ne vključuje uporabe posebnih pripomočkov ali naprav in tudi ne posebnih strokovnih znanj, prisotnosti[MŠB9] odvetnikov, izvedencev, strokovnjakov s posebnih področij in svetovalcev. Te napake bi pri običajnem pregledu in prevzemu stvari opazil skrben človek s povprečnim znanjem in izkušnostjo človeka enakega poklica in stroke kot kupec (imenovan tudi laična stranka). Če je bil pregled opravljen v navzočnosti obeh strank, mora kupec takoj sporočiti prodajalcu svoje pripombe zaradi očitnih napak, sicer izgubi pravico, ki mu gre[MŠB10] iz tega naslova. Pri presoji očitnosti napake so odločilne lastnosti, kot so njena vidnost, razsežnost, mesto ipd., upošteva pa se tudi status prodajalca (npr. ali se ta ukvarja z nakupom in prodajo stanovanj).

Običajen pregled stvari po ZVKSES

Kadar je prodaja bodoče stvari[MŠB11], stanovanjske enote potekala po ZVKSES, se njena predaja izvede po določbah 18. in 19. člena ZVKSES, ki ureja prevzem drugače kot OZ, in sicer morata biti prodajalec in kupec še bolj skrbna, upošteva pa se tudi njun status. Ob izročitvi in prevzemu stanovanjske enote po ZVKSES se vodi zapisnik, v katerem mora prodajalec kupca nedvoumno ter izrecno opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z

izročitvijo stanovanjske enote in ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu ne bo uveljavil. Vendar pa prav zato zakon izrecno predpisuje, da če prodajalec ob izročitvi in prevzemu stanovanjske enote, torej med običajnim pregledom, kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, zadnji ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval[MŠB12], oziroma pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, tudi če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico. Pri tem pa kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak (OZ s komentarjem, GV Založba, 2004, jih na 141. strani opredeljuje kot neznatne napake), ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru[MŠB13] upravičen zadržati del kupnine po drugem odstavku 15. člena ZVKSES.

Sklep

Običajen pregled stvari vsekakor ni preprost in nezahteven korak v postopku prodaje in realizacije[MŠB14] prodajne pogodbe, ki bi ga prodajalec in kupec lahko jemala zlahka, saj področni zakoni niso določni, sodna praksa pa je glede tega še vedno bolj nejasna kot jasna.

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje stanovanjskih skladov
Mag. Mojca Štritof - Brus